



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 IKUSPEGIA

2017ko 1. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzaren inkesta

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



1. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA

Arin hobetu da higiezin merkatuaren dinamismo-indizea EAEn, nahiz eta okerrera egin duen Araba eta Bizkaian

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak hobekuntza arina izan du 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehen hiruhilekoaren artean etxebizitz merkatuan¹; hala, 47,8 puntura iritsi da (2016ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 47,1 puntu baino 0,7 puntu gehiago).

Epe luzera begira, aintzat hartutako adierazleak testuinguru dinamikoa erakusten du. 2007tik aurrera, higiezin merkatuaren dinamismoaren indizea 40 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2016ko lehen hiruhilekoan (41,0 puntu) eta laugarrenean (47,1 puntu) soilik gainditu zuen. Zenbateko handiagoak bilatzeko, 2004-2005 aldira jo behar dugu (41,9 eta 42,1 puntu 2004ko eta 2005eko laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren). Hala eta guztiz ere, zenbateko horiek ez dute gainditzen egungo hiruhilekoak emandako indizea: 47,8 puntu.

2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehen hiruhilekoaren arteko dinamismo-indizearen goranzko lerroa **Gipuzkoako** lurraldeari dagokio soilik; 1,7 puntuko gehikuntza, 2016ko laugarren hiruhilekoko 49,7 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoan 51,4 puntura iristeko. Aitzitik, jaitsierarik handiena **Arabari** dagokio; hala, lurralde horretan 1,8 puntuko jaitsiera izan da 2016ko laugarren hiruhilekoko 47 punturen eta azken hiruhilekoko 45,2 punturen artean. Jaitsiera txikiagoa izan da **Bizkaian**. Lurralde horretan dinamismo-indizea 2016ko laugarren hiruhilekoko 44,1 puntutik 2017ko 43,9 puntura igaro da (0,2 puntu).

Urte arteko azterketa bat eginez gero, gehikuntza EAeko lurralde guztietan izan da, baina intentsitate desberdinarekin. Arabaren kasuan, 3,6 puntu berreskuratu dira, 2016ko lehen hiruhilekoko 41,5 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 45,2 puntura igaro denez. Bizkaiak 6,7 puntu berreskuratu ditu aldi berean; izan ere, 2016ko lehen hiruhilekoko 37,3 puntutik 2017ko hiruhileko berdineko 43,9 puntura igaro da. Igoerarik handiena Gipuzkoak izan du. Lurralde horretako dinamismo-indizea 2016ko lehen hiruhilekoko 44,1 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 51,4ra igaro da (+7,3 puntu). Lurralde honetan, 2017ko lehen hiruhilekoko balioa 2004az geroztik erregistratutako zifra handiena da, orain arte balio handiena zena, 2016ko laugarren hiruhilekoko 49,7 puntuak, gaindituz.

Higiezin dinamismo-indizea hobetu egin da higiezin-jabetzako agenteetan, baina okertu egin da sustatzaileetan

2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengo hiruhilekoaren artean, merkatuaren dinamismoak izandako hobekuntza higiezin-jabetzako agenteei soilik

¹ Dinamismo-indizeak 0tik 100era bitarteko eskala batean kokatzen du higiezin merkatuaren dinamismoa. Sektoreko agenteek (hots, sustatzaileek eta higiezin jabetzako agenteek) daukaten iritziari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko egonkortua eta 0, oso egonkortua.

dagokie. **Sustatzaileen** kasuan, azken hiruhilekoan 4,1 puntu murriztu da dinamismoaren indizea, 2016ko laugarren hiruhilekoko 44,6 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 40,5 puntura. **Higiezin-jabetzako agentei** dagokienez, aldiz, dinamismo-indizea 5,5 puntu igo da: horrela, 2016ko laugarren hiruhilekoko 49,5 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 55,0 puntura igaro da.

Urte arteko ikuspegiaren arabera, higiezin-jabetzako agenteen egoera asko hobetu da (+14,3 puntu) 2016ko lehen hiruhilekoko 40,7 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 55,0 puntura igaro baita; aldiz, sustatzaileek jaitiera arin bat izan dute (0,7 puntu) 2016ko lehen hiruhilekoko 41,2 puntutik gaur egungo 40,5 puntura igarota.

1. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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 I. hiruhilekoa	41,0	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2
2016ko II. hiruhilekoa	38,9	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
2016ko III. hiruhilekoa	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
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

Dinamismo-indizea Otik (erabateko egonkortzea) 100era (erabateko dinamismoa) bitartekoa da.

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizea jaitsi da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bereziki, Gipuzkoan eta HJAen artean

2017ko lehen hiruhilekoan **salmenten bilakaera-indizeak** atzera egin du EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 4,5 puntuan jaitsi da, 2016ko laugarren hiruhilekoko 63,9 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 59,4 puntura. Urte arteko datuei erreparatuta, aitzitik, dinamika positiboa da. Urte arteko azterketa bat eginez gero, 7 puntuko igoera bat antzeman daiteke indizean, 2016ko lehen hiruhilekoan erregistratutako 52,4 puntuen aldean (59,4 puntu 2017ko lehen hiruhilekoan).

² Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, Otik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. Sektoreko agenteek, hots, sustatzaileek eta higiezin jabetzako agenteek daukaten iritziari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko egonkortua eta 0, oso egonkortua.



Salmenten bilakaera-indizeko atzerakada nabarmentzekoa da **Gipuzkoan**. Lurralde historiko hau 2016ko laugarren hiruhilekoko 69,6 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 60,9 puntura igaro da (8,7 puntu). **Arabaren** kasuan, indizeak 0,6 puntu galdu ditu, 2016ko laugarren hiruhilekoko 60,1 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 59,5 puntura igarota. **Bizkaian** erdi-mailako zifrak daude; izan ere, 1,1 puntu egin du behera, 2016ko laugarren hiruhilekoko 59,2 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 58,1 puntura igaro baita.

Urte arteko datuei erreparatuta, salmenten bilakaera-indizeak hoberantz egin du hiru lurralde historikoetan, nahiz eta intentsitate desberdinarekin egin duen. 2016ko lehen hiruhilekoko zifrari dagokionez, Arabak 15 puntu berreskuratu ditu (44,5 puntu gaur egungo 59,5 punturen aldean). Bizkaiaren kasuan, susperraldia 5,6 puntukoa da (2016ko lehen hiruhilekoko 52,6 puntu gaur egungo 58,1 punturen aldean). Azkenik, Gipuzkoak 6,6 puntu berreskuratu ditu (54,3 puntu zituen eta gaur egun 60,9 ditu).

Agente motaren arabera, **HJAK** –gehienbat etxebizitza erabiliak jartzen dituzte salmentan– dira azken hiruhilekoan atzeraldi handiena izan duten establezimendu mota. Kasu honetan, 2016ko laugarren hiruhilekoko 63,6 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 58,6 puntura igaro da (5,0 puntu). **Sustatzaileen** indizeak 4,0 puntu egin du atzera (2016ko laugarren hiruhilekoko 64,2tik 2017ko lehen hiruhilekoko 60,2 puntura).

2. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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 I. hiruhilekoa	52,4	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
2016ko II. hiruhilekoa	51,4	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
2016ko III. hiruhilekoa	42,8	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
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

Salmenten bilakaeraren indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



2017ko lehen hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhilekoaren arteko bilakaerak, aldiz, emaitza hobeak eskaintzen ditu HJAen artean. Kasu honetan, indizea 12,7 puntu hobetu da; hala, 2016ko lehen hiruhilekoko 45,9 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 58,6 puntura igaro da. Sustatzaileek hobekuntza txikiagoa izan dute, 1,4 puntukoa, 58,8 puntutik 60,2 puntura igarota aztertutako epealdian.

Apur bat laburtu da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez beste behar den denbora

Merkatuaren dinamismoak egonkortasunik izan ez badu ere, zertxobait laburtu da **saltzeko batez beste behar den denbora** azken hiru hilabeteetan. Horrela, 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar izan den batez besteko epea 1,5 hilabete murriztu da, 5,8tik 4,3ra igaro baita.

Urte arteko ikuspegiaren arabera, halaber, jaitsiera bat izan da, baina intentsitate txikiagokoa. 2016ko lehen hiruhilekoan, saltzeko 5,2 hilabete behar ziren (2017ko lehen hiruhilekoan baino 0,9 hilabete gehiago). 2015eko lehen hiruhilekoan jasotako batez besteko salmenta-denboraren antzekoa da (4,4 hilabete), eta 2008ko laugarren hiruhilekoan eta 2014ko laugarrenean izandakoaz aski azpitik dago, betiere 7,5 hilabetetik gertuko edo gorako zifrekin.

3. taula. Higiezinaren jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2017

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 I. hiruhilekoa	5,2
2016ko II. hiruhilekoa	4,6
2016ko III. hiruhilekoa	5,1
2016ko IV. hiruhilekoa	5,8
2017ko I. hiruhilekoa	4,3

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik.

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

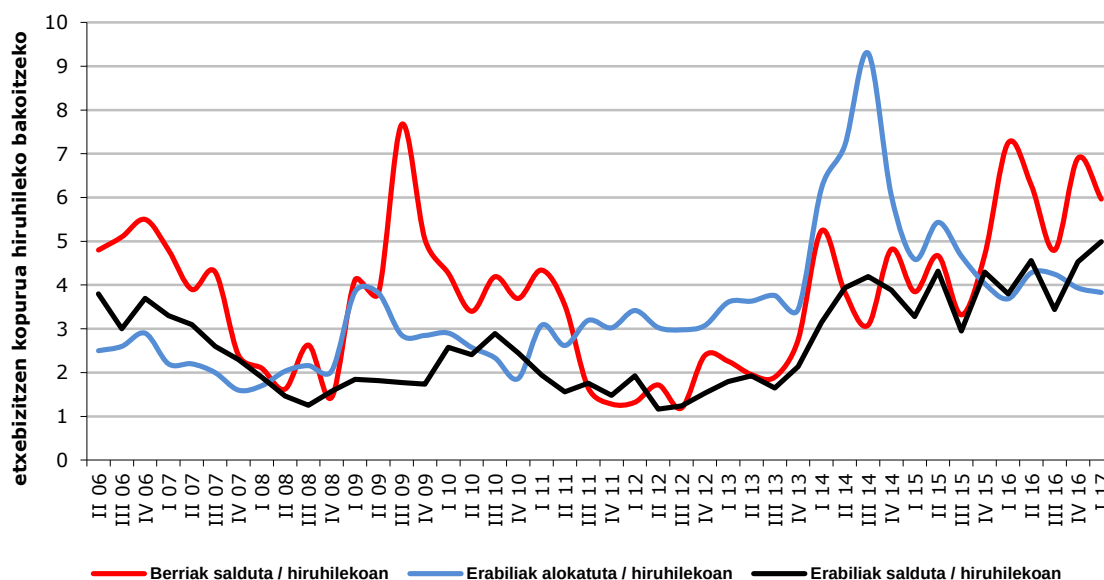
Azken hiruhilekoan hobera egin du etxebizitza erabilien salmenten erritmoak, egonkortu egin da alokairu-eragiketena eta okertu egin dira etxebizitza berrien salmentarena

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek hiruhileko bakoitzean egindako salmenten erritmoa aztertuz gero, 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko

lehenengoaren artean salmenten erritmoa moteldu egin da **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa honela aldatu da: 2016ko laugarren hiruhilekoan 6,9 etxebizitza/hiruhileko saldu zituzten, eta 2017ko lehen hiruhilekoan 6,0 etxebizitzak/hiruhileko. Hori bai, 2016ko hirugarren hiruhileko 4,8 etxebizitza/hiruhileko baino handiagoa da.

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2017ko lehen hiruhilekoan, aitzitik, salmenten erritmoa igo da (5,0 etxebizitza/hiruhileko), aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (4,5 etxebizitza/hiruhileko). 2017ko lehen hiruhilekoko datua 2006az geroztik erregistratutako balio handiena da; izan ere, 2016ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako maximoa gainditzen du (4,6 etxebizitza/hiruhileko).

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa hiruhilekoetan. 2006-2017



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, zertxobait behera egin du 2017ko lehen hiruhilekoan sinatutako kontratuen kopuruak (3,8 etxebizitza/hiruhileko eta 3,9 etxebizitza/hiruhileko 2016ko laugarren hiruhilekoan). Horrela, nahiz eta 2016ko lehen hiruhilekoko zifratik (3,7 etxebizitza/hiruhileko) hurbil egon, ez dira berdindu 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetako zifrak (4,3 eta 4,2 etxebizitza/hiruhileko hurrenez hurren), ezta 2014 eta 2015 urteetako hiruhilekoetan erregistratutakoak ere.



Nolanahi ere, merkatuaren gaur egungo dinamikan eragin positibo handiena faktore hauen ondorioz sortzen da: etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzea, hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasunak. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, guztiek dute eragin handiagoa. Aitzitik, sektorean eragin negatiboa duten faktoreek garrantziari eutsi diote: egoera ekonomikoa eta erosteko eta eraikitzeko laguntzen eta pizgarrien sistema

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, Higiezinaren eskaintzaren inkestak informazioa eskaintzen du **higiezinaren merkatuan eragiten duten faktoreei buruz**, izan modu positiboan zein negatiboan. Etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren barruan dauden kausak mugatzea da hurbilketa horren helburua.

Ildo horretan, 2017ko lehen hiruhilekoan atera daitekeen ondorio garrantzitsuenak da aurreko hiruhilekoko faktore positibo nagusien eraginak bere eragin positiboa areagotzeko joera duela. Aldiz, faktore negatiboek eragin-maila berdinari eutsi diote.

Aldeko alderdiei erreparatuta, eskaintza eskariari egokitzea faktore positibo nagusia da higiezinaren merkatuaren dinamikan. Azken hiruhilekoan erregistratutako igoera handiaren ondoren, eragin handiagoa du azken hiruhilekoetan lehen posizioan zegoen etxebizitza-prezioak baino. Eskaintza eskariari egokitzeak 2016ko azken hiruhilekoko 44,1 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 95,5 puntura egin du gora. Azken hiruhileko honetako zifrak aise gaititu du faktore honi buruz 2016ko hirugarren hiruhilekoan zegoen pertzepzioa (62,6 puntu), 2008tik aurrera lortutako balio handiena zena.

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo bat izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran eta, hain zuzen, 10 puntu baino gehiago igo da azken hiruhilekoan: 2016ko laugarren hiruhilekoko 82,3 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 92,7 puntura igaro da. Halere, eskaintza eskarira egokitzeak faktorea indar handiagoz igo denez, bigarren posizioan dago. 2015eko laugarren hiruhilekora arte egin behar dugu atzera faktore honen balio handiago bat topatzeko; orduan, 95,1 puntu lortu baitziren.

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak eta hipoteken kostuak 2014. urtera arte bereziki eragin negatiboa izan dute higiezinaren merkatuaren egoeran, baina 2015. urtean zehar, hobekuntza handia izan dute pertzepzioetan (50,9 eta 48,9 puntu, hurrenez hurren, 2015eko laugarren hiruhilekoan). Nahiz eta 2015. urtearen amaierako zifrak baino txikiagoak izan, bi faktore hauen eragina zertxobait handitu da 2017ko lehen hiruhilekoan aurreko hiruhilekoaren aldean, eta alderdi positiboan finkatzen dira.

Hipoteken kostuari dagokionez, faktore horrek 10 puntu egin du hobera azken hiruhilekoan, 2016ko laugarren hiruhilekoko 28,4 puntutik gaur egungo 38,4 puntura igaro baita. Gaur egungo indizeak gaititu egiten ditu 2016an zehar erregistratutako balioak, eta 2015eko laugarren hiruhilekora egin behar da atzera balio handiago bat topatzeko (+50,9 puntu).

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak hipoteken kostuaren antzeko portaera du, baina gehikuntza apalagoarekin. 2017ko lehen hiruhilekoan +23,9 puntuko indize positibo bat markatu du, 2016ko laugarren hiruhilekoko zifra baino puntu 1 gorago (+22,9 puntu). Kasu honetan, halere, 2017ko lehen hiruhilekoko zifrak (+23,9 puntu) ez



ditu gainditzen 2016ko lehen hiru hiruhilekoetako zifrak. Horiek 26,9 eta 36,5 artean egon ziren.

Gaur egungo higiezen merkatuan eragin kaltegarria duten alderdiak kontuan hartuta, egoera ekonomikoa faktore negatibo nagusia da merkatu horren dinamikarako (31,9 puntu azken hiruhileko honetan). Faktore honen egoera zertxobait okertu da 2016ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (30,3 puntu); halere, 2016ko aurreko hiruhilekoetako zifrak baino askoz gorago dago, horiek guztiek 72tik beherako zifrak eskaintzen zituztenez.

4. taula. Higiezen merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2017

(eragin-indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	2008 IV. hiruh il.(*)	IV. hiruh il. 2009	IV. hiruh il. 2010	IV. hiruh il. 2011	IV. hiruh il. 2012	IV. hiruh il. 2013	IV. hiruh il. 2014	IV. hiruh il. 2015	I. hiruh il. 2016	II. hiruh il. 2016	III. hiruh il. 2016	IV. hiruh il. 2016	I. hiruh il. 2017
Hipoteken kostuak	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4	38,4
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3	-31,9
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3	92,7
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7	0,7
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4	-0,3
Lurzorua eskuragarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4	-23,0
Lurzorua prezioak	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3	-22,1
Eskaintza ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	51,6	44,3	62,6	44,1	95,5

Indizeak 100 puntutik (eragin negatibo handiena) 100 puntura (eragin positibo handiena) bitartekoak dira.

Iturria: Higiezen eskaintza inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Egoera ekonomikoak baino eragin txikiagoa izan arren, beste alderdi batzuek ere eragin negatiboa izateagatik nabarmendu dira 2017ko lehen hiruhilekoaren higiezen merkatuan, besteak beste, lurzorua eskuragarritasuna (23 puntu) eta lurzorua prezioa (22,1 puntu) dira. Aldiz, lurzorua eskuragarritasunaren kasuan (21,1 puntu), ikus daiteke indizea egonkortu egin dela 2016ko laugarren hiruhilekoaren aldean (21,3 puntu). Alabaina, lurzorua eskuratzearen kasuan, (23 puntu 2017ko lehen hiruhilekoan) 1,5 puntu egin du okerrera 2016ko laugarren hiruhilekoaren aldean (21,4 puntu).

Hala etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak (+0,7 puntu) nola eraikitze laguntzak eta pizgarriak (0,3 puntu) zerotik oso gertu daude, hau da, ez dute eraginik higiezen merkatuan, ez positiboa ez negatiboa. Faktore horiek hobekuntza nabarmena erakusten dute 2016ko hiruhileko guztien aldean; horiek intentsitate handiagoko eragin negatiboa zuten.

Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriak dagokienez, gaur egungo adierazlea (+0,7 puntuan dago) 2 puntu hobetu da 2016ko laugarren hiruhileko zifraren aldean (1,7



puntu) eta hobekuntza nabarmena izan du 2016ko bigarren hiruhilekoko 91,7 puntuen eta hirugarreneko 18,5 puntuen aldean.

Antzeko dinamika bat ikus daiteke eraikitze laguntza eta pizgarriei dagokienez (0,3 puntu 2017ko lehen hiruhilekoan); 2,1 puntu hobetu da 2016ko laugarren hiruhilekoaren aldean (2,4 puntu). Kasu honetan 2015eko bigarren erdian erregistratutako zifra ia nuluak berdindu dira (0,3 eta 0,1 puntu 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren); aldiz, hobetu egin dira 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetako 44 puntutik beherako zifrak eta 2016ko hirugarren hiruhilekoko 18,5ekoa.

2. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Nabarmen hobetu dira salmenten aurreikuspenen indizeak lurralde historiko guztietan, batik bat, Araban

2017ko lehen hiruhilekoan **salmenten bilakaeraren aurreikuspenen indizean** nabari da oro har hobera egingo duela. Oro har, salmenten aurreikuspen globalaren indizea 2016ko laugarren hiruhilekoko 57,3 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 69,2 puntura igo da (+11,9 puntu). Hobetu bada ere, azken hiruhilekoan erregistratutako balioak ez du gainditzen 2016ko hirugarren hiruhilekoan jasotako zifra (76,5 puntu).

2017ko lehen hiruhilekoan, aurreikuspenen hobekuntza operadore guztien ezaugarria da, nahiz eta pixka bat handiagoa den HJAetan. Azken talde horretan, salmenten aurreikuspenen indizea 2016ko laugarren hiruhilekoko 58,1 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 70,7 puntura igaro da (+12,6 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere hobekuntza nabarmen bat detektatu da: indizea 2016ko laugarren hiruhilekoko 56,5 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 67,7 puntura igaro da (+11,2 puntu). Azken hiruhilekoan hobetu bada ere, 2017ko lehen hiruhilekoko zifrak ez dira iristen 2016ko hirugarren hiruhilekoko zifretara (82,2 puntu HJAen kasuan eta 70,7 puntu sustatzaileen kasuan).

2017ko lehen hiruhilekoan, salmenten gaineko aurreikuspenak hobetzea espero da hiru lurralde historikoetan, oro har. Horietan guztietan aurrerapen esanguratsu bat izan da, 11 puntutik gorakoa, salmenten aurreikuspen orokorretan, 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengoaren artean, nahiz eta aldeak nabariak daude lurralde historikoen artean.

2017ko lehen hiruhilekoan, indizea intentsitate handiagoz hobetu da Araban, 16,6 puntuko gehikuntza izan baitu; 2016ko laugarren hiruhilekoko 44,6 puntutik 2017ko lehen hiruhilekoko 61,2 puntura igaro da. Bizkaian igoera 11,1 puntukoa da (60,0 puntu 2016ko laugarren hiruhilekoan, 71,1 puntu 2017ko lehenengoan). Gipuzkoan adierazlea 2016ko laugarren hiruhilekoko 56,9 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 69 puntura igaro da (+12,1 puntu).



5. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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 I. hiruhilekoa	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1
2016ko II. hiruhilekoa	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
2016ko III. hiruhilekoa	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
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

Salmenta-aurreikuspenen indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Aldaketa hauek hiru lurraldeen arteko aldea murrizten laguntzen dute salmenta-aurreikuspenen indizean, nahiz eta Arabak mantentzen duen salmenta-aurreikuspenen indize txikiena (61,2 puntu); Bizkaia (71,1 puntu) eta Gipuzkoa (69 puntu), aitzitik, Arabak baino 8 puntu gehiagoko zifrak dituzte.

2016ko hiruhileko berdinarekiko azterketa bat egiten bada, gehikuntzak ez dira hain nabarmenak izan Bizkaian eta Gipuzkoan; aldiz, Araban okerragotzera egin du, 2016ko lehen hiruhilekoko 69,4 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 61,2 puntura igaro denez (-8,2 puntu). Gainerako lurraldeek beren emaitzak arinki hobetu dituzte: Bizkaia +2,4 puntuko aldaketa izan du (71,7 puntu, 2016ko lehen hiruhilekoko 68,7 punturen aldean) eta Gipuzkoa +1,7 puntuko (69 puntu, 67,3 punturen aldean).

Gorantz jo arren, epe motzera ez da aldaketa esanguratsurik ikusi etxebizitza berriaren eta erabilitakoaren prezioetan, eta, beraz, ezin da esan prezioen joera asko aldatuko denik

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak 2,5 puntuko gehikuntza izan du 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengoaren artean (50,2 eta 52,7 puntu hurrenez hurren). Halere, aipatu behar da, halaber, 2017ko lehen hiruhilekoko zifra, oro har, 2 eta 4 punturen artean dagoela, 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetan jasotako gainetik (aurretiazko maximoa 50,2 puntuko izan da, 2016ko laugarren hiruhilekoan erregistratua).



Nahiz eta gaur egun arinki igotzeko joera egon, ez dago prezioen goranzko susperraldi nabarmen bat iragartzeko moduko elementurik, adierazlea 2007a baino lehen erregistratu ziren 60 puntutik gorako balioez oso azpitik dago-eta oraindik.

Lurraldeen arabera, prezioen bilakaeraren adierazleak, oro har, Gipuzkoako eta Bizkaiko goranzko joera txikia erakusten du; aldiz, Araban atzeraldia erregistratu da. Horrela, Araban, 2016ko laugarren hiruhilekoko 52,8 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 49,2 puntura igaro da (3,7 puntu), baina 2016ko lehen hiruhilekoko adierazletik puntu 1 gorago dago (48,2 puntu). Gipuzkoan aurreikusi da gehikuntzarik handiena; horren adibide, adierazle hau 4,4 puntu gehitu da (2016ko laugarren hiruhilekoko eta 2017ko lehenengo hiruhilekoko 51,6 eta 56,1 puntu hurrenez hurren), eta 8,7 puntu 2016ko lehen hiruhilekoaren aldean (47,3 puntu). Bizkaian ere igoera arin bat ageri da, 50,5 puntuko indizearekin, 2016ko laugarren hiruhilekoko 48,9 puntu baino 1,6 puntu handiagoa dena. Gainerako lurraldeetan bezala, indizea intentsitate handiagoz hobetu da (+5,5 puntu) 2016ko lehenengo hiruhilekoaren aldean (50,5 puntu 2016ko lehen hiruhilekoko 45,1 punturen aldean).

6. taula. Hemendik urtebetera prezioek egingo duten bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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 I. hiruhilekoa	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
2016ko II. hiruhilekoa	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
2016ko III. hiruhilekoa	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
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

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Kontuan izanda higiezinaren merkatuko agenteak, ikuspegia positiboa da bai sustatzaileen bai HJAen artean. Horrela, 2016ko laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengoaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea handitu egin da 2,5 puntu inguru bi kasuetan: sustatzaileen kasuan (+2,5 puntu) 52,4tik 54,9 puntura igaro da 2016ko



laugarren hiruhilekoaren eta 2017ko lehenengoaren artean; aldiz, HJAen kasuan, adierazlea 2,6 puntu aldatu da 2016ko laugarren hiruhilekoko 48,0 puntutik 2017ko lehenengo hiruhilekoko 50,6 puntura.

Hobekuntza handiagoa da urte arteko bilakaeran, bereziki, HJAen artean; izan ere, 2016ko lehenengo hiruhilekoan 43,2 puntu erregistratu ziren, 2017ko lehen hiruhilekoan baino 7,4 puntu gutxiagoko zifra (50,6 puntu). Sustatzaileen kasuan, 5,4 puntu berreskuratu dira azken urtean, 2016ko lehen hiruhilekoko 49,4 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 54,9 puntura igarota.

Dena dela, higiezinaren jabetzako agenteen eta sustatzaileen adierazlean oraingoz hautemandako gorakada txikiak ikusita, ezin da esan prezioak suspertzeko bidean daudenik. Ildo horretan, indize desberdinen maila 50-55 puntuen atalasetik gertu dago, baina oso urrun 2004tik 2006ra arteko urteen 65 puntutik gertuko edo hortik gorako zifretatik.

Sustapen berrien aurreikuspena hobetu da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina urtebete lehenago baino okerrago da

Azkenik, aipatzekoa da 2017ko lehen hiruhilekoan zehar igoera arin bat izan dela sustatzaileen ehunekoan. Horiek aurreikusten dute merkatura etxebizitza berriak eramango dituztela.

7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena. 2008-2017

(baiezkoa erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	EAE
Hiruhilekoa	Guztira
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 I. hiruhilekoa	7,6
2016ko II. hiruhilekoa	9,4
2016ko III. hiruhilekoa	7,4
2016ko IV. hiruhilekoa	5,1
2017ko I. hiruhilekoa	6,1

Iturria: Higiezinaren eskaintzaren inkesta. 2017ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena, horrela, 2016ko laugarren hiruhilekoko % 5,1etik 2017ko lehen hiruhilekoko % 6,1era igaro da. Hiruhilekoan hobetu bada ere, 2014. urtearen amaieran, 2015eko urte osoan eta 2016ko gainerako hiruhilekoetan



ikusitako mailez oso azpitik dagoen zifra da. 2016ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta (% 7,6), 1,5 portzentaje-puntu jaitsi da.

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzaren inkestatik (OFIN) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei (HJA) – 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). Halaber, higiezinaren agenteen lagin batetik abiatuz informazioa jasotzen da.

Galdetegi horri esker, higiezinaren arloan jarduten duen operadore bakoitzeko, eskaintzaren kuantifikazio eta kualifikazioari dagozkion oinarritzko aldagaiak jasotzen dira, inkestaren unekoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta higiezinaren jabetzako agenteen bidez jorratu da etxebizitza berriei (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzari (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Era berean, hiruhilekoko galdetegiaren bidez, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

Haatik, zehaztu behar da etxebizitzaren merkatuaren dinamikaren eta etxebizitzaren merkatuaren etorkizunaren ataletan ez direla batez besteko mugikor horiek erabiltzen. Aitzitik, higiezinaren jabetzako agenteen arduradunek eta higiezinaren sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da.

2017ko lehen hiruhilekoaren operazioan, zehatz-mehatz adierazi behar da aurkeztutako datuak lagin batetik hartutakoak direla. Zehazki, higiezinaren 174 agentziak eta 114 sustatzailek (5 etxebizitza baino gehiago sustatzen dituztenak) osatzen dute lagina, eta hiruhilekoaren amaieran egin diete elkarrizketa. Aipatzekoa da, azkenik, 2011n handitu egin zela informazioa biltzen zitzairen higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA. 2017ko 1. hiruhilekoa.

Higiezinaren eskaintzaren inkesta

AURKIBIDEA:

1. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA	2
2. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN ETORKIZUNA	9
ALDERDI METODOLOGIKOAK	13
TAULEN AURKIBIDEA	14
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	14

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017	3
2. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017	4
3. taula. Higiezinaren jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2017	5
4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2017	8
5. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017	10
6. taula. Hemendik urtebetera prezioek egingo duten bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017	11
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena. 2008-2017	12

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa hiruhilekoetan. 2006-2017	6
---	---

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Espezifikoa
Donostia kalea 1, 01010 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/r41-ovse110x/eu/

Helbide elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus