



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 2. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta

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



1.- ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA

Zertxobait okerrera egin du higiezin merkatuaren dinamismo-indizea EAEn, nahiz eta hobera egin duen Araban, Bizkaian eta sustatzaileen artean

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak jaitsiera arina izan du 2017ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean etxebizitz merkatuan¹; hala, 47,4 puntura iritsi da (2017ko lehen hiruhilekoan erregistratutako 47,8 puntuak baino 0,4 puntu gehiago).

Epe luzera begira, aintzat hartutako adierazleak testuinguru dinamikoa erakusten du. 2007tik aurrera, higiezin merkatuaren dinamismoaren indizea 47 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2016ko azken hiru hilekotan baino ez zuen gainditu (47,1 puntu 2016ko laugarren hiruhilekoan, 47,8 puntu 2017ko lehenengoan eta 47,4 puntu egungoan). 42 puntutik gorako zenbakiak bilatzeko, 2004-2005 aldira jo behar dugu (41,9 eta 42,1 puntu 2004ko eta 2005eko laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren). 2017ko lehen hiruhilekoan izan ezik 2017 (47,8 puntu), ez dago egungo hiruhilekoan erregistratutako 47,4a gainditzen duen hiruhilekorik.

2017ko lehen hiruhilekoaren eta 2017ko bigarren hiruhilekoaren arteko dinamismo-indizearen beheranzko lerroa **Gipuzkoako** lurraldeari dagokio soilik; 4,5 puntuko murrizketa, 2017ko lehen hiruhilekoko 51,4 puntuetatik egungo 46,9 puntutara iritsi baita. Aitzitik, igoerarik handiena **Arabari** dagokio; hala, lurralde horretan 3,9 puntuko gehikuntza izan da 2017ko lehen hiruhilekoko 45,2 puntuen eta azken hiruhilekoko 49,0 punturen artean. Gehikuntza txikiagoa izan da **Bizkaian**. Lurralde horretan dinamismo-indizea 2017ko lehen hiruhilekoko 43,9 puntuetatik 2017ko 46,7 puntutara igaro da 2017ko bigarrenaren (+2,8 puntu).

Urte arteko azterketa bat eginez gero, gehikuntza EAeko lurralde guztietan izan da, baina intentsitate desberdinarekin. Arabaren kasuan, 17,0 puntu berreskuratu dira, 2016ko bigarren hiruhilekoko 32,0 puntuetatik 2017ko bigarreneko 49,0 puntutara. Bizkaiak 10,3 puntu berreskuratu ditu aldi berean; izan ere, 2016ko bigarren hiruhilekoko 36,4 puntutik 2017ko hiruhileko berdineko 46,7 puntura igaro da. Igoerarik txikiena Gipuzkoak izan du. Lurralde horretako dinamismo-indizea 2016ko bigarren hiruhilekoko 42,3 puntuetatik 2017ko bigarreneko 46,9etara igaro da (+4,6 puntu).

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

2017ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, merkatuaren dinamismoak izandako hobekuntza sustatzaileei soilik dagokie. **Higiezin-jabetzako agenteen** kasuan, azken hiruhilekoan 6,0 puntu murriztu da dinamismoaren indizea, 2017ko lehen

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.

hiruhilekoko 55,0 puntuetatik gaur egungo hiruhilekoko 49,0 puntuetara. **Sustatzaileei** dagokienez, berriz, dinamismo-indizea 5,3 puntu igo da: horrela, 2017ko lehen hiruhilekoko 40,5 puntuetatik egungo hiruhilekoko 45,8 puntuetara igaro da. Hiruhileko honetan higiezin-jabetzako agenteek nozitutako jaitsiera gorabehera, dinamismo-indize handiagoa dute sustatzaileek baino (49,0 puntu HJAetan eta 45,8 sustatzaileetan).

Urte arteko ikuspegiaren arabera, higiezin-jabetzako agenteen eta sustatzaileen egoera asko hobetu da: HJAK (+8,1 puntu) 2016ko bigarren hiruhilekoko 40,9 puntuetatik 2017ko bigarren hiruhilekoko 49,0 puntuetara igaro baitira, eta sustatzaileek igoera bat izan dute 2016ko bigarren hiruhilekoko 37,0 puntuetatik gaur egungo 45,8 puntuetara.

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
2017ko II. hiruhilekoa	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8

Dinamismo-indizea 0tik (erabateko egonkortzea) 100era (erabateko dinamismoa) bitartekoa da.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizea jaitsi da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta; salbuespen bakarra Araba izan da.

2017ko bigarren hiruhilekoan **salmenten bilakaera-indizeak** atzera egin du EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 2,8 puntu jaitsi da, 2017ko lehen hiruhilekoko 59,4 puntuetatik 2017ko bigarreneko 56,6 puntuetara. Urte arteko datuei erreparatuta, aitzitik, dinamika positiboa da. Urte arteko azterketa bat eginez gero, 5,2

² Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, 0tik 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.



puntuko igoera bat antzeman daiteke indizean, 2016ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako 51,4 puntuen aldean (56,6 puntu 2017ko bigarren hiruhilekoan).

Salmenten bilakaera-indizeko atzerakada nabarmentzekoa da **Gipuzkoan**. Lurralde historiko horretan, 2017ko lehen hiruhilekoko 60,9 puntuetatik hiruhileko honetako 56,4 puntuetara igaro da (-4,5 puntu). **Bizkaiaren** kasuan, jaitsiera txikiagoa da, 3,0 puntu jaitsi baita, 2017ko lehen hiruhilekoko 58,1 puntuetatik 2017ko bigarren hiruhilekoko 55,1 puntuetara. **Arabaren** kasuan, berriz, indizeak 5,1 puntu berreskuratu ditu, 2017ko lehen hiruhilekoko 59,5 puntuetatik gaur egungo hiruhilekoko 64,6 puntuetara.

Urte arteko datuei erreparatuta, salmenten bilakaera-indizeak hoberantz egin du hiru lurralde historikoetan, nahiz eta intentsitate desberdinarekin egin duen. 2016ko bigarren hiruhilekoko zifrarekin alderatuta, Arabak 23,4 puntu berreskuratu ditu (41,2 puntu, gaur egungo 64,6 puntuen aldean). Bizkaian, berriz, hobekuntza txikiagoa izan da: 2,7 puntu (52,4 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan eta 55,1 hiruhileko honetan). Azkenik, Gipuzkoak 3,4 puntu berreskuratu ditu (53,1 puntu zituen eta gaur egun 56,4 ditu).

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	Sustatzailak
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
2017ko II. hiruhilekoa	56,6	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Agente motaren arabera, **HJAK** –gehienbat etxebizitza erabiliak jartzen dituzte salmentan– dira azken hiruhilekoan atzeraldi handiena izan duten establezimendu mota. Kasu horretan, salmenten eboluzio-indizea honela jaitsi da: 2017ko lehen hiruhilekoan



58,6 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 55,2 puntukoa (-3,4 puntu). **Sustatzaileen** indizeak 2,2 puntu egin du atzera (2017ko lehen hiruhilekoko 60,2 puntuetatik bigarreneko 58,0etara).

2017ko bigarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhilekoaren arteko bilakaerak, aldiz, emaitza hobeak eskaintzen ditu HJAen artean. Kasu honetan, indizea 6,6 puntu hobetu da; hala, 2016ko bigarren hiruhilekoko 48,5 puntuetatik 2017ko bigarren hiruhilekoko 55,2 puntuetara igaro da. Sustatzaileek hobekuntza txikiagoa izan dute, 3,7 puntukoa, 54,3 puntutik 58,0 puntura igaro da aztertutako epealdian.

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

Merkatuaren dinamismoak egonkortasunik izan ez duenez, zertxobait luzatu da **saltzeko batez beste behar den denbora** azken hiru hilabeteotan. Hala, 2017ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 0,4 hilabete luzatu da: 4,3 hilabetetik 4,7ra.

Urtetik urterako ikuspegitik, gutxiago luzatu dela ikus daiteke. 2016ko bigarren hiruhilekoan, saltzeko 4,6 hilabete behar ziren (2017ko bigarren hiruhilekoan baino 0,1 hilabete gehiago). Azken hiruhilekoan egoerak okerrera egin duen arren, hiruhileko honetako denbora 2016. urteko gainerako hiruhilekoetan jasotakoak baino salmenta-denbora laburragoa da (5,1 eta 5,8 hilabete, hurrenez hurren, 2016ko hirugarren eta laugarren hilabeteetan); kopuru horiek 2015eko laugarren hiruhilekokoaren antzekoa da (4,6 hilabete) eta dezente txikiagoa 2008ko laugarren hiruhilekotik 2014ko laugarrenera bitarte jasotakoak baino, orduan 7,5 hilabetetik gorakoak baitziren.

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
2017ko II. hiruhilekoa	4,7

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

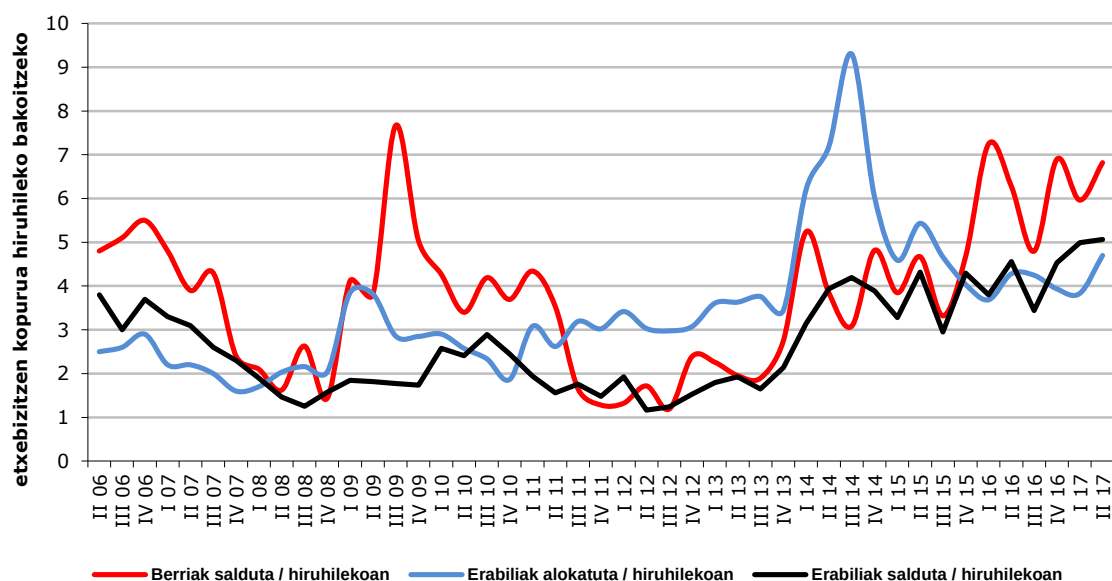


Azken hiruhilekoan hobera egin du etxebizitza berrien salmenten eta alokairu-eragiketen erritmoak, eta egonkortu egin da etxebizitza erabiliaren salmentarena

HJAek eta sustatzaileek eginiko salmenten hiruhilekoen erritmoa aztertuz gero, 2017ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean salmenten erritmoak gora egin du **etxebizitza berri** libre eta babestuei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa honela aldatu da: 2017ko lehen hiruhilekoan 6,0 etxebizitza/hiruhileko saldu zituzten, eta 2017ko bigarren hiruhilekoan 6,8 etxebizitza/hiruhileko. Hori bai, ez du gainditzen 2016ko laugarren hiruhileko 6,9 etxebizitza/hiruhilekoko kopurua.

Etxebizitza erabiliari dagokionez, 2017ko bigarren hiruhilekoan ia egonkortu egin zen salmenten erritmoa; izan ere, 2017ko lehen hiruhilekoko 5,0 etxebizitza/hiruhilekotik egungo hiruhilekoko 5,1 etxebizitza/hiruhilekora igaro da. 2017ko bigarren hiruhilekoko datua 2006az geroztik erregistratutako balio handiena da; izan ere, 2016ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako maximoa gainditzen du (4,6 etxebizitza/hiruhileko), baita 2017ko lehen hiruhilekoko 5,0 etxebizitza/hiruhilekoko ere.

1. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2017



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, zertxobait gora egin du 2017ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen kopuruak (4,7 etxebizitza/hiruhileko, eta 3,8 etxebizitza/hiruhileko 2017ko lehen hiruhilekoan). Horrela, 2016ko kopuru handienak gainditzen dira (2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekokoak, 4,3 eta 4,2 etxebizitza/hiruhileko hurrenez



hurren), baina ez da iristen 2015eko bigarren hiruhilekoko kopuruetara (5,4 etxebizitza/hiruhileko).

Merkatuaren gaur egungo dinamikan eragin positibo handiena faktore hauen ondorioz sortzen da: etxebizitzaren prezioak, hipoteken kostua eta kreditua lortzeko erraztasuna. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, hobekuntza nabarmena izan da sektorean eragin negatiboa duten eragileetan, bereziki egoera ekonomikoaren pertzepzioan, eragile negatiboa izateari utzi baitio.

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, higiezinaren eskaintzari buruzko 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.

Horri dagokionez, 2017ko bigarren hiruhilekotik ateratzen den ondorio garrantzitsuenak da aurreko hiruhileko faktore positiboek eragina arintzeko joera dutela. Faktore negatiboek, berriz, modu nabarmenagoan murrizten dute haien eragin negatiboa.

Aldeko alderdiei erreparatuta, eskaintza eskariari egokitzea faktore positibo nagusia da higiezinaren merkatuaren dinamikan. 2017ko lehen hiruhilekoan erregistratutako gehikuntza handiaren ondoren (+95,5 puntu), etxebizitzaren prezioaren eragina gaitzartu zuen, eta horrela jarraitu du bigarren hiruhilekoan ere (92,3 puntu). Eskaintza eskariari egokitzea igo egin zen, 2016ko azken hiruhilekoko 44,1 puntuetatik 2017ko lehen hiruhilekoko 95,5 puntuetara; gero, 2017ko bigarren hiruhilekoan, pixka bat murriztu zen, 92,3 puntura arte (-3,2 puntu).

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo bat izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran eta, nahiz eta 1,5 puntu galdu azken hiruhilekoan: 2017ko lehen hiruhilekoko 92,7 puntutik 2017ko bigarren hiruhilekoko 91,2 puntura igaro da. Eskaintzaren ezaugarrien eta eskariaren arteko egokitzapenaren faktoretik gertuago kokatzen den arren, (91,2 puntu, lehengo 92,3 puntuen aldean), bigarren lekuan jarraitzen du oraindik.

Hipoteken kostuak eta kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak bereziki eragin negatiboa izan dute higiezinaren merkatuaren egoeran 2014. urtera arte, baina 2015. urtetik aurrera hobekuntza handia izan dute pertzepzioetan (50,9 eta 48,9 puntu, hurrenez hurren, 2015eko laugarren hiruhilekoan). Nahiz eta bi faktore hauen eragina zertxobait murriztu den 2017ko bigarren hiruhilekoan aurreko hiruhilekoaren aldean, alderdi positiboan jarraitzen dute.

Hipoteken kostuari dagokionez, faktore horrek 10 puntu egin du hobera azken hiruhilekoan, 2017ko lehen hiruhilekoko 38,4 puntuetatik gaur egungo 28,4 puntuetara igaro baita. Egungo indizea 2016ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako balio berdinetan kokatzen da (+28,4 puntu), baina 2016ko gainerako hiruhilekoetakoak baino apalagoa da (bigarren hiruhilekoko 29 puntuen eta lehenengoko 36,5 puntuen artean daude).



Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak hipoteken kostuaren antzeko portaera du, baina jaitsiera apalagoarekin. 2017ko bigarren hiruhilekoan +19,8 puntuko indize positibo bat markatu du, 2017ko lehen hiruhilekoko zifra baino 4,1 puntu gorago (+23,9 puntu). Kasu honetan, 2017ko bigarren hiruhilekoko zifrak (+19,8 puntu) ez ditu gainditzen 2016ko hiruhileko bakar bateko zifrak ere, 26,9 eta 36,5 artean egon baitziren.

Egoera ekonomikoari dagokionez, 2017ko lehen hiruhilekora arte higiezin merkatuan eragin negatiboa zeukan alderdia zen; alabaina, 2017ko bigarren hiruhilekoan (+10,1 puntu) pertzepzioak hobekuntza nabarmena izan du, eta alde positibora igaro da. Faktore horren egoerak hobekuntza esanguratsua izan du 2017ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta: 42,2 puntu; 2017ko lehen hiruhilekoko -31,9 puntuetatik hiruhileko honetako +10,1 puntuetara.

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

(Eragin-indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hiru hil. 2008 (*)	IV. hiru hil. 2009	IV. hiru hil. 2010	IV. hiru hil. 2011	IV. hiru hil. 2012	IV. hiru hil. 2013	IV. hiru hil. 2014	IV. hiru hil. 2015	I. hiruh. il. 2016	II. hiruh. il. 2016	III. hiru hil. 2016	IV. hiruh. il. 2016	I. hiruh. il. 2017	II. hiruh. il. 2017
Hipoteken kostuak	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29	30,2	28,4	38,4	28,4
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	96,1. urtea	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9	19,8
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	10,1
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	91,2
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	-0,6
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	-0,2
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-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	-12,3
Lurzoruaren 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	-11,6
Eskaintzaren 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	92,3

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Egoera ekonomikoari lotutako faktorea suspertu ondoren, alderdi batzuk nabarmendu dira eragin negatiboa izateagatik 2017ko bigarren hiruhilekoaren higiezin merkatuan; besteak beste, lurzoruaren eskuragarritasuna (-12,3 puntu) eta lurzoruaren prezioa (-11,6 puntu). Faktore negatibo nagusiak horiek izan arren, hobekuntza nabarmena izan dute aurreko hiruhilekoarekiko. Lurzoruaren eskuragarritasunaren kasuan (-12,3 puntu), ikus daiteke indizea hobetu egin dela 2017ko lehen hiruhilekoaren aldean (-23 puntu). Lurzoruaren prezioaren kasuan, (-11,6 puntu 2017ko bigarren hiruhilekoan) 10,5 puntu gehitu da 2017ko lehen hiruhilekoaren aldean (-22,1 puntu).

Hala etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak (-0,6 puntu) nola eraikitze laguntzak eta pizgarriak (-0,2 puntu) zerotik oso gertu daude, hau da, ez dute eraginik higiezin merkatuan, ez positiboa ez negatiboa. Faktore horiek aldakuntza txikiak



erakusten dituzte 2017ko lehen hiruhilekoarekiko, baina hobekuntza nabarmena 2016ko hiruhileko guztien aldean, intentsitate handiagoko eragin negatiboa baitzuten.

Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokienez, gaur egungo adierazlea (-0,6 puntuan dago) 1,3 puntu jaitsi da 2017ko lehen hiruhilekoko zifraren aldean (+0,7 puntu) eta hobekuntza nabarmena izan du 2016ko bigarren hiruhilekoko -91,7 puntuen eta hirugarreneko -18,5 puntuen aldean.

Egonkortasun handiagoko dinamika bat ikus daiteke eraikitze laguntza eta pizgarriei dagokienez (-0,2 puntu 2017ko bigarren hiruhilekoan); 0,1 puntu hobetu da 2017ko lehen hiruhilekoaren aldean (-0,3 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 -18,5koa.

2. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Nabarmen egin dute okerrera salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, batik bat Bizkaian eta HJAetan

2017ko bigarren hiruhilekoan **salmenten bilakaeraren aurreikuspenen indizean** okertzeko aurreikuspen orokorra dago. **Oro har, salmenten aurreikuspen globalaren** indizea 2017ko lehen hiruhilekoko 69,2 puntutik 2017ko hiruhileko honetako 42,1 puntura jaitsi da (-37,4 puntu). Berez, azken hiruhileko honetan erregistratutako balioak ez du gainditzen 2016ko hiruhilekoetako bakar batean jasotakoa ere (2016ko bigarren hiruhilekoan izan zen txikiena: 47,4 puntu).

2017ko bigarren hiruhilekoan, aurreikuspenen jaitsiera operadore guztien ezaugarria da, nahiz eta nabarmenki handiagoa den HJAetan. Azken talde horretan, salmenten aurreikuspenen indizea 2017ko lehen hiruhilekoko 70,7 puntutik hiruhileko honetako 33,3 puntura igaro da (-27,1 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere okerragotze nabarmen bat detektatu da: indizea 2017ko lehen hiruhilekoko 67,7 puntutik bigarreneko 50,9 puntura igaro da (-16,8 puntu).

2017ko bigarren hiruhilekoan, hiru lurralde historikoei dagokie, oro har, salmenten okertzearen aurreikuspena. Horietan guztietan atzerapen esanguratsu bat izan da, 16 puntutik gorakoa, salmenten aurreikuspen orokorretan, 2017ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, nahiz eta alde nabariak dauden lurralde historiko batetik bestera.

2017ko bigarren hiruhilekoan, indizea intentsitate handiagoz apaldu da Bizkaian, 37,8 puntuko murrizketa izan baitu; 2017ko lehen hiruhilekoko 71,1 puntuetatik hiruhileko honetako 33,3 puntuetara igaro da. Araban jaitsiera 16,2 puntukoa da (61,2 puntu 2017ko lehen hiruhilekoan eta 45,0 puntu bigarrenean). Gipuzkoan adierazlea 2017ko lehen hiruhilekoko 69 puntuetatik bigarreneko 51,1 puntuetara igaro da (-17,9 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
2017ko II. hiruhilekoa	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9

Salmenten aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Aldaketa hauek hiru lurraldeen arteko aldea handitzen laguntzen dute salmenta-aurreikuspenen indizean; oraingoan Bizkaia du salmenta-aurreikuspenen indize txikiena (33,3 puntu); Araba (45,0 puntu) erdibidean kokatzen da, eta Gipuzkoak (51,1 puntu), berriz, Arabak baino 6 puntu gehiagoko zifra dituen, eta Bizkaia baino 18 puntu gehiagokoak.

2016ko hiruhileko berdinarekiko azterketa bat egiten bada, jaitsierak ez dira hain nabarmenak izan Bizkaian eta Gipuzkoan; aldiz, Araban hobekuntza txiki bat ikusten da, 2016ko bigarren hiruhilekoko 44,6 puntuetatik gaur egungo hiruhilekoko 45,0 puntuetara igaro baita (+0,4 puntu). Gainerako lurraldeek beren emaitzak okerragotu egin dituzte: Bizkaia -9,5 puntuko aldaketa izan du (33,3 puntu, 2016ko bigarren hiruhilekoko 42,8 puntuen aldean) eta Gipuzkoak -2,4 puntuko (53,5 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan, egungo hiruhilekoko 51,1 puntuen aldean).

Arabak nabarmenki gorantz jo duen arren, epe motzera ez da aldaketa esanguratsurik ikusi etxebizitza berriaren eta erabilitakoaren prezioetan EAEn, eta, beraz, ezin da esan prezioen joera asko aldatuko denik

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak 0,3 puntuko murrizketa izan du 2017ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean (52,7 eta 52,4 puntu hurrenez hurren). Halere, aipatu behar da 2017ko bigarren hiruhilekoko zifra, oro har, 2 eta 4 punturen



artean dagoela, 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetan jasotakoen gainetik (epe horretan maximoa 50,2 puntukoa izan zen, 2016ko laugarren hiruhilekoan erregistratua).

Oro har, 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, goranzko joera txikia erakusten du Araban, eta egonkortzea Bizkaian; Gipuzkoan, berriz, atzeraldia erregistratu da. Araban, 2017ko lehen hiruhilekoan 49,2 puntu izatetik, 2017ko bigarren hiruhilekoan 54,0 puntu izatera igaro da (+4,8 puntuko igoera), 2016ko bigarren hiruhilekoan jasotako adierazlea baino 5,8 puntu gehiago (48,3 puntu). Gipuzkoan aurreikusten da atzerakada bakarra; horren adibide, adierazle hau 1,8 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan (56,1 eta 54,3 puntu 2017ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren); alabaina, 6,0 puntuko igoera izan da 2016ko bigarren hiruhilekoaren aldean (48,3 puntu). Bizkaian egonkortze bat ageri da, 50,6 puntuko indizearekin, 2017ko lehen hiruhilekoko 50,5 puntuak baino 0,1 puntu handiagoa. Gainerako lurraldeetan bezala, indizea intentsitate handiagoz hobetu da (+4,0 puntu) 2016ko bigarren hiruhilekoaren aldean (50,6 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoko 46,6 puntuen 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
2016ko II. hiruhilekoa	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Higiezin merkatuko agenteak kontuan hartuta, aurreikuspenak positiboagoak dira higiezin jabetzako agenteen artean sustatzaileen artean baino. Horrela, 2017ko lehen hiruhilekotik bigarren hiruhilekora, prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea gutxi igo da higiezin jabetzako agenteen kasuan (+0,3 puntu, 50,6 puntutik 50,9 puntura 2017ko lehen hiruhilekotik bigarrenera bitartean). Sustatzaileen kasuan, 0,9 puntu murrizten da; 54,9 puntutik 54,0 puntura 2017ko lehen hiruhilekotik bigarrenera.

Urteen arteko eboluzioa aztertuz gero, bi establezimendu motetan hobekuntza izan dela agertzen da. HJAei dagokienez, 2016ko bigarren hiruhilekoan 45,7 puntu erregistratu ziren, 2017ko bigarren hiruhilekoan baino 5,2 puntu gutxiagoko zifra (50,9 puntu). Sustatzaileen kasuan, 5,4 puntu berreskuratu dira azken urtean, 2016ko bigarren hiruhilekoko 48,6 puntutik gaur egungo hiruhilekoko 54,0 puntura igarota.

Dena dela, higiezin 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 okerragoa da

Azkenik, aipatzekoa da 2017ko bigarren 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	Gututzkoa
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
2017ko II. hiruhilekoa	8,0

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 6,1ekoa zen 2017ko lehen hiruhilekoan, eta % 8,0koa bigarrenean. Hiruhilekoan hobetu bada ere, 2014. urtearen amaieran, 2015eko urte osoan eta 2016ko lehen hiru hiruhilekoetan ikusitako mailez oso azpitik dagoen zifra da. 2016ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta (% 9,4), 1,4 portzentaje-puntu jaitsi da.

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko 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, kasu guztietan etxebizitza berriak dira; aldiz, HJA-n bidez, bai etxebizitza berri (sustatzaileek salduak) bai erabilien (partikularrek salduak) inguruko informazioa jasotzen da. Era berean, hiruhilekoko galdetegiaren bidez, operadore desberdinek gaur egungo egoerari eta higiezinaren merkatuko ikuspuntuari buruzko balorazioa eman 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 bigarren hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela atera direla: 174 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 113 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzaizen galdeketa. Horri dagokionez, azkenik aipatu behar da 2011. urtean informazioa jasotzeko erabiltzen ziren higiezinaren kopurua areagotu egin zela.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA. 2017ko 2. hiruhilekoa

Higiezin eskaintzari buruzko 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. Higiezin 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. Higiezin jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2017	5
4. taula. Higiezin 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. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2017	6
--	---

Argibide gehiago nahi izanez gero:

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