



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

2018ko 1. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

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



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak hobera egin du hiru lurralde historikoetan iazko hiruhileko berdinarekin alderatuta, azken hiruhilekoan Gipuzkoan bakarrik egin duen arren hobera

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak atzerakada txikia izan du 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehen hiruhilekoaren artean etxebizitzaren merkatuan¹; hala, 52,8 puntu geratu da (2017ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 54,3 puntuak baino 1,5 puntu gutxiago). Aldiz, 5,0 puntu berreskuratu dira 2017ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta (47,8 puntu egungo hiruhilekoko 52,8 puntuen aurrean).

2007tik, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizea azken sei hiruhilekoetan soilik izan da 44 puntuko mailatik gora, eta azken bietan bakarrik 50etik gora. Hori bai, 2018ko lehen hiruhileko zifra (52,8 puntu) 2017ko laugarren hiruhileko balio maximoetik behera geratu da (54,3).

2017ko laugarren hiruhilekotik 2018ko lehenera dinamismo-indizeak izandako atzerakada Araba eta Bizkaiko datuek eragin dute. **Bizkaian** atzerakada Araban baino are agerikoagoa izan da, 3,7 puntu jaitsiz; zehazki, 2017ko laugarren hiruhilekoan 51,8 puntu izatetik 2018ko lehen hiruhilekoan 48,1 puntu izatera igaro da. **Arabian**, berriz, 1,3 puntukoa izan da beherakada; zehazki, 2017ko laugarren hiruhilekoan 61,2 puntu izatetik azken hiruhilekoan 59,9 puntu izatera igaro da. **Gipuzkoan**, aldiz, joera kontrakoa izan da eta 0,8 puntuko igoera eman da, 2017ko laugarren hiruhilekoan 54,7 puntu izatetik egun 55,5 puntu izatera igaroz.

Urte arteko azterketa eginez gero, EAeko lurralde guztietan ikusten da gehikuntza, baina aldeak daude. Arabaren kasuan, 14,7 puntu berreskuratu dira, 2017ko lehen hiruhilekoan 45,2 puntu izatetik 2018ko lehen hiruhilekoan 59,9 puntu izatera igaroz. Bizkaiak 4,2 puntu berreskuratu dira aldi berean, 2017ko lehen hiruhilekoan 43,9 puntu izatetik 2018ko hiruhileko berdinean 48,1 puntu izatera igaroz. Gipuzkoan Bizkaian izandakoaren antzeko igoera eman da, dinamismo-indizea 2017ko lehen hiruhilekoan 51,4 puntu izatetik 2018ko lehengoan 55,5 puntu izatera igaro baita (+4,1 puntu).

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak hobera egin du sustatzaileen artean iazko hiruhileko berdinarekin alderatuta, baina atzera egin du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta

2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehengoaren artean merkatuaren dinamismo-indizean emandako atzerakada txikia, bai sustatzaileen artean bai higiezinaren jabetzako agenteen artean eman da. **Higiezinaren jabetzako agenteei** dagokienez, dinamismoak 1,6 puntu egin du behera azken hiruhilekoan; hala, 2017ko laugarren

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



hiruhilekoan 53,9 puntu bazen, oraingo hiruhilekoan 52,3 puntu da. **Sustatzaileei** dagokienez, berriz, 1,3 puntu egin ditu atzera dinamismo-indizeak, zehazki, 2017ko laugarren hiruhilekoan 54,7 puntu zen eta egungo hiruhilekoan 53,4 puntu da.

Urte arteko datuari begiratuta ere, sustatzaileen egoerak hobera egin du; zehazki 12,9 puntuko igoera eman da, 2017ko lehen hiruhilekoan 40,5 puntu baitzen dinamismo-indizea eta egun 53,4 puntu baita. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, berriz, 2,8 puntuko atzerakada egon da; zehazki, 2017ko lehen hiruhilekoan 55,00 puntu zen dinamismo-indizea eta 2018ko lehengo hiruhilekoan 52,3 puntu.

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

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

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizeak Araban eta sustatzaileen artean soilik egin du hobera aurreko hiruhilekoarekin alderatuta

2018ko lehen hiruhilekoan **salmenten bilakaera-indizeak** atzera egin du EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 5,9 puntu jaitsi da; zehazki, 2017ko

² Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika Otik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa geldi; eta 0, oso geldi.



laugarren hiruhilekoan 61,4 puntu izatetik 2018ko lehengoan 55,5 puntu izatera igaro da. Urte arteko datuei begiratuta ere, dinamika negatiboa da. Urte arteko azterketa bat eginez gero, 3,9 puntuko atzerakada antzeman daiteke indizean; zehazki, 2017ko lehen hiruhilekoan 59,4 puntu izatetik 2018ko lehengoan 55,5 puntu izatera igaro da.

Salmenten bilakaera-indizeak 5,0 puntu berreskuratu ditu **Araban**, joera positiboa agertuz; zehazki, 2017ko laugarren hiruhilekoan 63,8 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 68,8 puntu izatera igaro da. Aldiz, **Gipuzkoan** eta, bereziki, **Bizkaian**, atzerakada izan da salmenten bilakaera-indizean (-0,4 eta -12,9 puntu hurrenez hurren). Gipuzkoan, 2017ko laugarren hiruhilekoan 58,6 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 58,2 puntu izatera igaro da (-0,4 puntu). **Bizkaian** beheraka askoz handiagoa izan da: 2017ko laugarren hiruhilekoan 62,7 puntu izatetik 2018ko lehen hiruhilekoan 49,8 puntu izatera igaro da (-12,9 puntu).

Urte arteko datuak aztertuta, salmenten bilakaera-indizeak Araban soilik egin du hobera, 9,2 puntu berreskuratuz; zehazki, 2017ko lehen hiruhilekoan 59,5 puntu izatetik egungoan 68,8 puntu izatera igaro da. Bizkaian eta Gipuzkoan, berriz, atzerakada izan da. Bizkaiko kasuan, 58,1 puntu izatetik 49,8 puntu izatera igaro da (-8,4 puntu). Gipuzkoan, azkenik, 2017ko lehen hiruhilekoan 60,9 puntu izatetik egun 58,2 puntu izatera igaro da (-2,7).

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

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

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Agente-motaren arabera, batik bat erabilitako etxeak saltzen dituzten **higiezin jabetzako agenteen** artean beherakada adierazgarria eman da azken hiruhilekoan. Zehazki, higiezin jabetzako agenteen kasuan, salmenten bilakaera-indizea 2017ko laugarren hiruhilekoan 64,4 puntu izatetik egungoan 50,8 puntu izatera pasa da (-13,5 puntu). **Sustatzaileen** indizeak, berriz, 1,7 puntu egin ditu gora, 2017ko laugarren hiruhilekoan 58,5 puntu izatetik 2018 lehen hiruhilekoan 60,2 puntu izatera igaroz.

2018ko lehen hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urte arteko bilakaerak, aldiz, emaitza hobek utzi ditu sustatzaileen artean. Kasu horretan, indizea egonkortu egin dela esan daiteke, bi hiruhilekoetan 60,2 puntukoa izan baita balioa. Higiezin jabetzako agenteek, ordea, 7,8 puntuko jaitsiera eduki dute, indizea 58,6 puntutik 50,8 puntura igaro baita aldi horretan.

Jaitsi egin da erabilitako etxebizitzak saltzeko behar den batez besteko denbora

Merkatuaren dinamismoan atzerakada arina izan bada ere, azken hiru hilabeteetan jaitsi egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Modu horretan, 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehengoaren artean, 0,2 hilabete murriztu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko epea; hala, 2017ko laugarren hiruhilekoan 3,9 hilabete behar baziren, 2018ko lehengoan 3,7 bakarrik.

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

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

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko I. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Urte arteko datuari begiratu gero ere, ikusten da asko jaitsi dela salmenta bat gauzatzeko behar den denbora. 2017ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza bat saltzeko 4,3



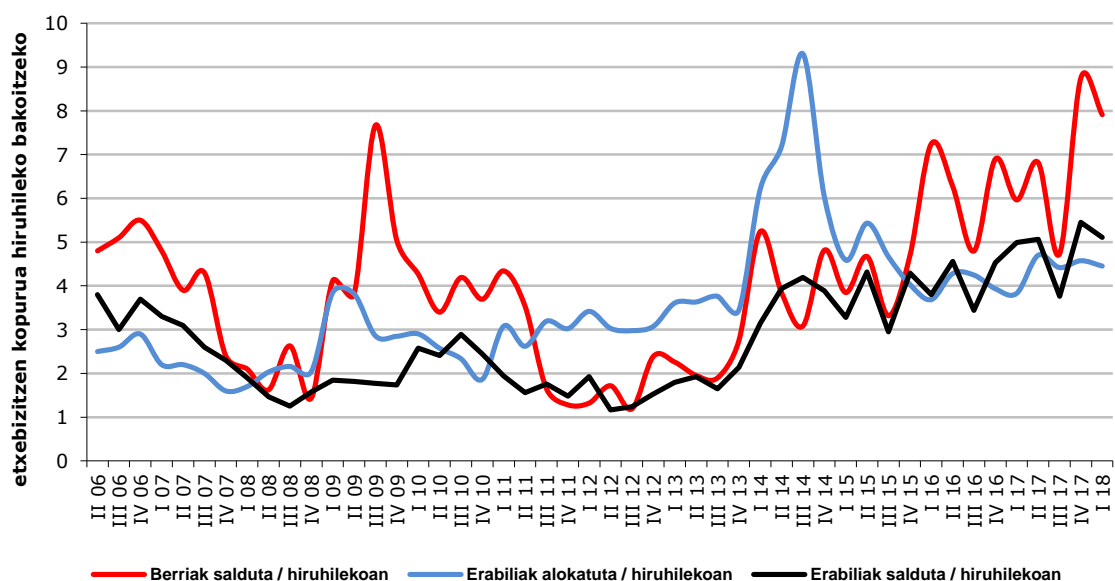
hilabete behar ziren (2018ko lehen hiruhilekoan baino 0,5 hilabete gehiago). Ildo horretan, oraingo hiruhilekoko 2008z gerotzikako zifrarik txikiena da.

Azken hiruhilekoan, apur bat murriztu da etxebizitzaren salmenta-erritmoa, berriena zein erabiliena; arinagoa izan da, ordea, alokairu-kopuruan emandako murrizketa.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek hiruhileko bakoitzean egindako salmenten erritmoa aztertuz gero, 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehenengoaren artean salmenten erritmoa moteldu egin da **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokienez. Horrela bada, 2017ko laugarren hiruhilekoan erreferentziazko kopurua hiruhilekoko 8,8 etxebizitzakoa zen, eta, 2018ko lehen hiruhilekoan, 7,9. Hori bai, azken kopuru hori orain dela urtebetekoa baino altuagoa da, orduan hiruhilekoko 6,0 etxebizitzakoa baitzen (2017ko lehen hiruhilekoa). Aipatutako murrizketa gorabehera, 2018ko lehen hiruhilekoko datua 2006az gerotzik hiruhileko batean izandako zifrarik altuena da. Ildo horretan, kontuan izan behar da 2017ko hirugarren hiruhilekora bitartean, zifrarik altuena 2009ko hirugarren hiruhilekoko zela (hiruhilekoko 7,7 etxebizitza).

Erabilitako etxebizitzari dagokienez, 2018ko lehen hiruhilekoan arinki murriztu da salmenten erritmoa; izan ere, 2017ko laugarren hiruhilekoan hiruhilekoko 5,5 etxebizitzakoa zen kopurua eta egungo hiruhilekoan 5,1ekoa. Etxebizitza berrien kasuan bezala, 2018ko lehen hiruhilekoko zifra 2006az gerotzik erregistratutako bigarren altuena da 2017ko bigarren hiruhilekokoarekin batera; bi kasuetan, hiruhilekoko 5,1 etxebizitzakoa da kopurua.

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen hiruhilekoko erritmoa. 2006-2018



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek saldatutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua.
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Alokairuaren eremuan, murrizketa arinagoa izan da 2018ko lehen hiruhilekoan itxitako kontratu-kopuruan (hiruhilekoko 4,5 etxebizitza, 2017ko laugarren hiruhilekoan kopurua 4,6koa zenean).

Eskaintza eskariari egokitzea eta etxebizitzaren prezioa dira merkatuaren egungo dinamika positiboan eragin handiena duten faktoreak; aldiz, hipoteken kostuaren eta kreditua lortzeko erraztasunaren eragin positiboa murriztu egin da, oraindik ere faktore positiboen artean izan arren

Aurreko ataletan kontuan hartu diren adierazleen azterketa osatzeko, **higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du Higiezin Eskaintzari buruzko Inkestak, modu positiboan nahiz negatiboan eragiten dutenena. Etxebizitzaren merkatuan ikusi den dinamikaren azpiko kausak mugatzea da hurbilketa horren xedea.

Ildo horretan, 2018ko lehen hiruhilekoan atera daitekeen ondorio garrantzitsuen honakoa da: aurreko hiruhilekoko faktore positibo nagusien eragin positiboa murrizten ari da. Bi faktore negatibo nagusiek, aldiz, pixka bat murriztu dute beren eragin negatiboa.

Aldeko alderdien artean, eskaintzaren eta eskaeraren arteko egokitzapena kokatu da higiezin merkatuaren dinamikarako faktore nagusi bezala, nahiz eta azken hiruhilekoan indizeak 0,4 puntu galdu: 2017ko laugarren hiruhilekoan 94,6 puntukoa zen eta egun 94,2 puntukoa.

Etxebizitzaren prezioak funtsezko faktore positibo izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran, azken hiruhilekoan 6,8 puntuko jaitsiera izanagatik: 2017ko laugarren hiruhilekoan 92,6 puntukoa zen indizea eta 2018ko lehen hiruhilekoan 85,8 puntukoa da. Atzerakada hori gorabehera, faktore horrek bigarren posizioan jarraitzen du, eskaintzaren eta eskaeraren arteko egokitzapenaren atzetik (94,2 puntu).

Hipoteken kostuak eta kreditua jasotzeko erraztasun/zailtasunak modu bereziki negatiboan eragiten zioten higiezin merkatuaren egoerari 2014. urtera arte. 2015etik aurrera, ordea, positiboa izaten ari da haien eragina. Bi faktoreek eutsi egiten diote beren eragin positiboari 2018ko lehen hiruhilekoan aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, atzerakada handiak izan badituzte ere.

Hipoteken kostuari dagokionez, indizea 30,7 puntu jaitsi da 2018ko lehen hiruhilekoan (2017ko laugarren hiruhilekoan 86,1 puntukoa zen eta egun 55,4 puntukoa da). Kredituak lortzeko erraztasunari/zailtasunari dagokion indizearen bilakaera antzekoa da, azken hiruhilekoan 26,6 puntu jaitsi baita; hala, 2017ko azken hiruhilekoan 61,8 puntukoa zen eta egun 35,3 puntukoa da.

Egoera ekonomikoari dagokion indizeak, berriz, 13,0 puntuko igoera izan du azken hiruhilekoan, merkatuko faktore positibo bezala egonkortuz. Indize hori 2017ko azken hiruhilekoan 12,3 puntukoa zen eta egun 25,3 puntukoa da.



Lurzoruaren erabilgarritasuna eta lurzoruaren prezioa, berriz, 2017ko azken hiruhilekoan higiezin merkatuan eragin pixka bat positiboa izatetik egun eragin negatiboa izatera igaro dira. Lurzoruaren erabilgarritasunari dagokion indizean (-33,7 puntu), 38,5 puntuko okertze aipagarria eman da 2017ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (+4,8 puntu). Lurzoruaren prezioari dagokion indizean (-33,7 puntu 2018ko lehen hiruhilekoan), 34,6 puntu egin ditu okerrera 2017ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (+0,8 puntu).

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

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

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

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

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, merkatuaren gainean duten eragin negatiboa pixka bat murriztu bada ere, aipatu behar da 2018ko lehen hiruhilekoan bi faktore nabarmendu direla argi eta garbi eragile negatiboan artean jarraitzeagatik: etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak, eta eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak. Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarrien indizearen kasuan (-82,6 puntu), aipatu behar da 7,6 puntuko igoera izan duela 2017ko laugarren hiruhilekotik (-90,1 puntu). Eraikuntzarako laguntza eta pizgarrien indizeak (-82,6 puntu) antzeko joera izan du, 6,5 puntu egin baititu gora 2017ko hirugarren hiruhilekotik (-89,1 puntu).

2.- ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Lurralde historiko guztietan egin dute hobera salmenten aurreikuspen-indizeak

2018ko lehen hiruhilekoan sektoreko dinamismo-indizean izandako atzerakada arina gorabehera, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizean** hobekuntza orokor bat antzematen da. Oro har hartuta, salmenten aurreikuspen orokorraren indizeak 5,7 puntu egin ditu gora; 2017ko laugarren hiruhilekoan 63,0 puntukoa zen eta egun 68,7 puntukoa da. Aldiz, urte arteko alderaketa egiten bada, 0,5 puntuko murrizketa izan da; zehazki 2017ko lehen hiruhilekoan 69,2 puntukoa zen indizea eta egun 68,7 puntukoa da.



2018ko lehen hiruhilekoan, aurreikuspenek onera egin dute bai higiezin jabetzako agenteen artean bai sustatzaileen artean. Higiezin jabetzako agenteen salmenta-aurreikuspenen indizeari dagokionez, 2017ko laugarren hiruhilekoan 63,8 puntukoa zen eta egun 71,5 puntukoa da (+7,7 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere hobera egin dute aurreikuspenek, maila txikiagoan izan arren. Hala, 2017ko laugarren hiruhilekoan 62,3 puntukoa bazen indizea, 2018ko lehengoan 66,0 puntukoa da (+3,7 puntu).

2018ko lehen hiruhilekoan, salmenten gaineko aurreikuspenak hiru lurralde historikoetan egin dute gora. Guzietan eman da 3 puntutik gorako igoera salmenten aurreikuspen orokorretan 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehengoaren artean, nahiz eta alde nabariak izan lurralde historikoen artean.

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

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

Salmenta-aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
 Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko I. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

2018ko lehen hiruhilekoan, indizeak intentsitate handiagoz egin du gora Bizkaian: 6,8 puntu (2017ko laugarren hiruhilekoan 63,9 puntukoa zen eta egungoa 70,6 puntukoa da). Araban, igoera 3,3 puntukoa izan da (2017ko laugarren hiruhilekoan 60,2 puntukoa zen eta 2018ko lehengoan 63,5 puntukoa da). Gipuzkoan, azkenik, 2017ko laugarren hiruhilekoko indizea 64,0 puntukoa zen eta 2018ko lehen hiruhilekoko 68,2 puntukoa da (+4,2 puntu).



Aldaketon ondorioz, hiru lurraldeetako salmenta-aurreikuspen indizeen arteko aldea pixka bat gehiago hazi da; Arabak dauka salmenta-aurreikuspen indize baxuena (63,5 puntu), eta, jarraian, Gipuzkoa (68,2 puntu) eta Bizkaia (70,6 puntu) daude.

Aitzitik, 2017ko hiruhileko berarekiko alderaketa eginez gero, indizeak Araban soilik egin du gora. Zehazki, 2,3 puntu egin ditu gora Arabako indizeak: 2017ko lehen hiruhilekoan 61,2 puntukoa zen eta egun 63,5 puntukoa da. Aldiz, indizeak behera egin du bai Bizkaian bai Gipuzkoan: Bizkaian 0,5 puntu egin ditu behera (70,6 puntukoa da orain eta 71,1 puntukoa zen 2017ko laugarren hiruhilekoan), eta, Gipuzkoan, 0,8 puntu (68,2 puntukoa da orain eta 69,0 puntukoa zen 2017ko laugarren hiruhilekoan).

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

Prezioen bilakaera-aurreikuspenaren indizea 2,2 puntu igo da 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehenaren artean (54,6 eta 56,8 puntu, hurrenez hurren). Era berean adierazi behar da 2018ko lehen hiruhilekoko indizea 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetakoa baino 4 eta 6 puntu artean altuagoa dela (aldi horretako indize altuena 2016ko laugarren hiruhilekoa izan zen, 50,2 puntukoa); 2017an zehar izandako indizeekin alderatuta, berriz, egungoa 2 eta 3 puntu artean altuagoa da.

Prezioen bilakaera-indizearen bilakaera lurraldeka aztertuz gero, Araban izandako igoera baieztatzen da, eta, neurri txikiagoan, baita Gipuzkoa eta Bizkaikoa ere. Horren erakusle, Araban 55,3 puntukoa zen indizea 2017ko laugarren hiruhilekoan eta 60,9 puntukoa da 2018ko lehendabizikoan (+5,6 puntu); alderaketa 2017ko lehen hiruhilekoarekin eginda, berriz, igoera are handiagoa da (+11,8 puntu), orduan 49,2 puntukoa baitzen indizea. Gipuzkoako kasuan, indizea 2,6 puntu igo da azken hiruhilekoan (56,1 puntukoa zen 2017ko azken hiruhilekoan eta 58,7 puntukoa da egun); alderaketa 2017ko lehen hiruhilekoarekin eginda, berriz, igoera oso antzekoa da (+2,7 puntu), orduan 56,1 puntukoa baitzen indizea. EAEko hiru lurraldeen artean, igoera txikiena Bizkaikoa da. Izan ere, indizea 1,2 puntu igo da azken hiruhilekoan (53,1 puntukoa zen 2017ko azken hiruhilekoan eta 54,4 puntukoa da egun); alderaketa 2017ko lehen hiruhilekoarekin eginda, berriz, igoera nabarmen handiagoa da (+3,8 puntu), orduan 50,5 puntukoa baitzen indizea.

Higiezin merkatuko agenteak aztertzerakoan, aurreikuspen positiboak antzekoak dira higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean. Hala, 2017ko laugarren hiruhilekoaren eta 2018ko lehenaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 2,3 puntu igo da higiezin jabetzako agenteen artean; zehazki, 2017ko azken hiruhilekoan 53,6 puntukoa zen eta 2018ko lehengoan 55,9 puntukoa da. Sustatzaileen artean, berriz, indizea 2,1 puntu igo da; zehazki, 2017ko azken hiruhilekoan 55,7 puntukoa zen eta egun 57,8 puntukoa da.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, hobekuntza nabariagoa da higiezin jabetzako agenteen artean sustatzaileen artean baino. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2017ko lehen hiruhilekoan 50,6 puntukoa zen indizea, hau da, egun baino 5,4 puntu



gutxiago (uneotan 55,9 puntukoa da indizea). Sustatzaileen kasuan, berriz, indizea 2,9 puntu igo da azken urtean, izan ere, 2017ko lehen hiruhilekoan 54,9 puntukoa zen eta egun 57,8 puntukoa da.

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

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

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartekoa da
 Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko I. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.
 Eusko Jaurlaritza.

Ildo horretan, indizeen maila oso hurbil dago 54-60 puntuko atalasetik, 2004tik 2006ra erregistratu ziren 65 puntu inguruko edo hortik gorako zifretatik oso urrun.

Apur bat igo da sustapen berriak hasiko direlako aurreikuspena aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta are gehiago aurreko urtearekin alderatuta

Azkenik, nabarmendu beharra dago 2018ko lehen hiruhilekoan apur bat igo dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoa.

Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena % 7,5ekoa zen 2017ko laugarren hiruhilekoan, eta % 9,6koa da 2018ko lehen hiruhilekoan (+% 2,1). Gainera, igoera are nabarmenagoa da (+% 3,5) alderaketa iazko lehen hiruhilekoarekin eginez gero (% 6,1ekoa zen aurreikuspena 2017an).



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

(baietz erantzun duten sustatzaileen %)

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestak ematen duen informazioa etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agentei egindako hainbat galdera-sortatan oinarrituta dago. Agente eta erakunde horiek EAEn dute egoitza. Sustatzaileen artean prospekzio bat egiten da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintzaren bat aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezinaren agenteen laginetik ere jasotzen da informazioa.

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

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

2018eko lehen hiruhilekoari dagokionez, zehazki esan behar da aurkeztutako datuak 177 higiezin-agentziatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 104 higiezinaren sustatzailetatik lortutako lagin batetik atera direla. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzaizen galdeketa. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA. 2018ko 1. hiruhilekoa

Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta

AURKIBIDEA

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

TAULEN AURKIBIDEA

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

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen hiruhilekoko erritmoa. 2006-2018... 6
--

Argibide gehiago nahi izanez gero:

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

Donostia kalea, 1, 01010 Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

WEBGUNA: www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak/

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

Helbide elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus