



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 2. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta

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



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

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

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak gorakada arina izan du 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean etxebizitzaren merkatuan¹; hala, 52,9 puntura iritsi da (2018ko lehen hiruhilekoan erregistratutako 52,8 puntu baino 0,1 puntu gehiago). Aldiz, 5,6 puntu handitu dira 2017ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta (47,4 puntu egungo hiruhilekoko 52,9 puntuen aurrean).

2007tik, higiezin merkatuaren dinamismo-indizea azken zazpi hiruhilekoetan soilik izan da 44 puntuko mailatik gora, eta azken hiruretan, bakarrik 50etik gora. Hori bai, 2018ko bigarren hiruhilekoko zifra (52,9 puntu) 2017ko laugarren hiruhilekoko balio maximotik behera geratu da (54,3).

2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean Araban jaitsi da gehien dinamismo-indizea; zehazki, 8,0 puntu (2018ko lehen hiruhilekoan 59,9 puntukoa zen, eta azken hiruhilekoan, 51,9 puntukoa da). **Gipuzkoako** atzerakada Arabakoa baino arinagoa izan da, 1,4 puntu jaitsiz; zehazki, 2018ko lehen hiruhilekoan 55,5 puntu izatetik 2018ko bigarren hiruhilekoan 54,1 puntu izatera igaro da. **Bizkaian**, aldiz, joera kontrakoa izan da eta 3,6 puntuko igoera izan da, 2018ko lehen hiruhilekoan; 48,1 puntu izatetik egun 51,7 puntu izatera igaro da.

Urte arteko azterketa eginez gero, EAeko lurralde guztietan ikusten da gorakada, baina aldeak daude. Arabaren kasuan, 2,8 puntu igo da; 2017ko bigarren hiruhilekoan 49,0 puntu izatetik 2018ko hiruhileko berdinean 51,9 puntu izatera igaro da. Bizkaian 5,0 puntu igo da aldi berean, 2017ko bigarren hiruhilekoan; 46,7 puntu izatetik 2018ko hiruhileko berdinean 51,7 puntu izatera igaro da. Gipuzkoan Bizkaian baino gehiago igo da; dinamismo-indizea 2017ko bigarren hiruhilekoan 46,9 puntu izatetik 2018ko bigarrean 54,1 puntu izatera igaro baita (+7,2 puntu).

Higiezin jabetzako agenteen dinamismo-indizeak hobera egin du, hala aurreko hiruhilekoaren aldean, nola iazko hiruhileko berdinarekin aldean

2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, merkatuaren dinamismoak izan duen gorakada arina higiezin jabetzako agenteetan baizik ez dugu ikusiko; azken hiruhilekoan 0,4 puntu igo da dinamismo-indizea, 2018ko lehen hiruhilekoan 52,3koa izatetik egungoan 52,7koa izatera igaro baita. **Sustatzaileei** dagokienez, berriz, 0,2 puntu egin ditu atzera dinamismo-indizeak; zehazki, 2018ko lehen hiruhilekoan 53,4 puntu zen, eta egungo hiruhilekoan 53,2 puntu da.

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



Urte arteko datuari begiratuta ere, sustatzaileen indizea 7,4 puntu igo da, 2017ko bigarren hiruhilekoan 45,8 puntu zituelako eta egun 53,2 puntu baititu. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, gorakada arinagoa izan den arren, 3,7 puntu berreskuratu ditu indizeak: 2017ko bigarren hiruhilekoan 49,0 puntu izatetik 2018ko bigarren 53,2 puntu izatera igaro da.

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

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		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
2018ko II. hiruhilekoa	52,9	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Araban izan ezik, salmenten bilakaera-indizeak gora egin du lurralde historiko guztietan, hala aurreko hiruhilekoaren aldean, nola iazko hiruhileko berdinarean aldean

2018ko bigarren hiruhilekoan **salmenten bilakaera-indizeak** atzera egin du EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 3,4 puntu igo da; zehazki, 2018ko lehen hiruhilekoan 55,5 puntu izatetik bigarren 58,9 puntu izatera igaro da. Urte arteko datuei begiratuta, dinamika positiboa da. Urte arteko azterketa eginez gero, indizean 2,3

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, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko egonkortua eta 0, oso egonkortua.



puntu berreskuratu direla ikus daiteke, 2017ko bigarren hiruhilekoko 56,6 puntuekin alderatuz gero (58,9 puntu 2018ko bigarren hiruhilekoan).

Lurralde historikoei erreparatuta, salmenten bilakaera-indizea 14,3 puntu jaitsi da **Arabian** –joera negatiboa duen lurralde bakarrean–; 2018ko lehen hiruhilekoan 68,8 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 54,3 puntu izatera igaro da. Aldiz, **Gipuzkoan** eta, bereziki, **Bizkaian**, gora egin du salmenten bilakaera-indizeak (+4,6 eta +6,2 puntu, hurrenez hurren). Gipuzkoan, 2018ko lehen hiruhilekoan 58,2 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 62,8 puntu izatera igaro da (+4,6 puntu). **Bizkaian**, gorakada askoz handiagoa izan da: 2018ko lehen hiruhilekoan 49,8 puntu izatetik 2018ko bigarren hiruhilekoan 56,0 puntu izatera igaro da (+6,2 puntu).

Urte arteko datuak aztertuta, salmenten bilakaera-indizeak lurralde historiko guztietan egin du hobera, Araban izan ezik, 10,3 puntu atzera egin baitu; zehazki, 2017ko bigarren hiruhilekoan 64,6 puntu izatetik egungoan 54,3 puntu izatera igaro da. Bizkaian eta Gipuzkoan, bilakaera-indizeak gora egin du. Bizkaian, 55,1 puntu izatetik 56,0 puntu izatera igaro da (+0,8 puntu). Gipuzkoan, azkenik, 6,4 puntu berreskuratu dira (2017ko bigarren hiruhilekoan 56,4 puntu izatetik egun 62,8 puntu izatera igaro da).

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	Higiezinaren 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
2018ko II. hiruhilekoa	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3

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

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Agente motaren arabera, batik bat erabilitako etxeak saltzen dituzten **higiezin jabetzako agenteen** artean, gorakada esanguratsua izan da azken hiruhilekoan. Zehazki, higiezin jabetzako agenteen kasuan, salmenten bilakaera-indizea 2018ko lehen hiruhilekoan 50,8 puntu izatetik egungoan 56,5 puntu izatera igaro da (+5,7 puntu). **Sustatzaileen** indizeak, gorakada arinagoa izan den arren, 1,1 puntu egin ditu gora (2018ko laugarren hiruhilekoan 60,2 puntu izatetik 2018 lehen hiruhilekoan 61,3 puntu izatera igaro da).

2018ko bigarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urte arteko bilakaerak, aldiz, emaitza hobek utzi ditu sustatzaileen artean. Indizeak 3,2 puntu berreskuratu ditu (58,0 puntu zituen 2017ko bigarren hiruhilekoan, eta 61,3 puntu, egungoan). Higiezin jabetzako agenteek 1,4 puntuko jaitsiera eduki dute berriro, indizea 55,2 puntutik 56,5 puntura igaro baita aldi horretan.

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

Merkatuaren dinamismoa apur bat berreskuratu den arren, azken hiru hilabeteetan areagotu egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Modu horretan, 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, 0,3 hilabeteetan areagotu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko epea; hala, 2018ko lehen hiruhilekoan 3,7 hilabete baziren, 2018ko bigarrenean 4,0 bakarrik ziren.

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

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

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



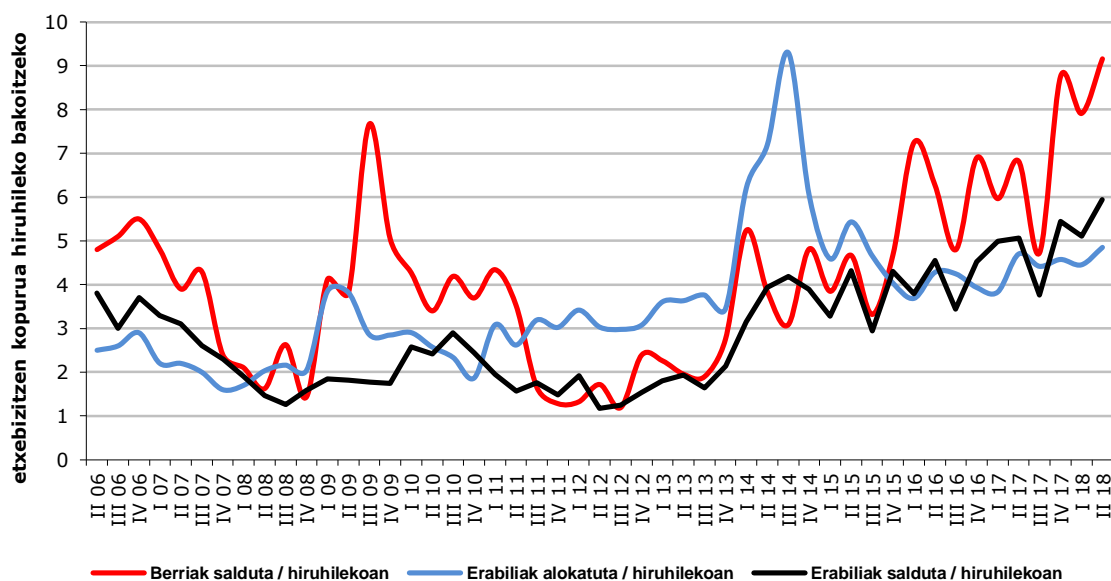
Urte arteari begiratzuz gero, ordea, salmentarako behar den denbora murriztu egin dela ikusiko dugu. 2017ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza bat saltzeko 4,7 hilabete behar ziren (2018ko bigarren hiruhilekoan baino 0,7 hilabete gehiago).

Azken hiruhilekoan, etxebizitzaren salmenta-erritmoa igo da, berriena zein erabiliena; arinagoa izan da, ordea, alokairu kopuruaren igoera.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** dagokienean (libreak eta babestuak), 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean areagotu egin da salmenten erritmoa. Horrela, 2018ko lehen hiruhilekoan, erreferentziazko kopurua hiruhilekoko 7,9 etxebizitzakoa zen, eta, 2018ko bigarren hiruhilekoan, 9,2. Horrez gain, azken kopuru hori orain dela urtebetekoa baino altuagoa da, orduan hiruhilekoko 6,8 etxebizitzakoa baitzen (2017ko bigarren hiruhilekoa). 2018ko lehen hiruhilekoko datua 2006az geroztik hiruhileko batean izandako zifrarik altuena da (egungo hiruhilekora bitartean, zifrarik altuena 2017ko laugarren hiruhilekoko zen: hiruhilekoko 8,8 etxebizitza).

Erabilitako etxebizitzari dagokienez, 2018ko bigarren hiruhilekoan arinki igo da salmenten erritmoa; izan ere, 2018ko lehen hiruhilekoan, hiruhilekoko 5,1 etxebizitzakoa zen kopurua, eta egungo hiruhilekoan, 5,9koa. 2018ko bigarren hiruhilekoko zifra, etxebizitza berrien kasuan bezala, 2006az geroztik erregistratu den baliorik altuena da; izan ere, gainditu egin du orain arte erregistratutako zifrarik altuena: hiruhilekoko 5,1 etxebizitza, 2017ko laugarren hiruhilekoan.

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



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek saldatutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Alokairuaren eremuan, gorakada arinagoa izan da 2018ko bigarren hiruhilekoan itxitako kontratu kopuruan (hiruhilekoko 4,9 etxebizitza, 2018ko lehen hiruhilekoan kopurua 4,5ekoa zenean).

Eskaintza eskariari egokitzea eta etxebizitzaren prezioak jarraitzen dute izaten merkatuaren egungo dinamikan positiboki gehien eragiten duten faktoreak.

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

Horri dagokionez, hauxe da 2018ko bigarren hiruhilekoan atera den ondorio garrantzitsua: aurreko hiruhilekoko bi faktore positibo nagusiek hobera egin dute, pixka bat, beren eragin positiboa. Bi faktore negatibo nagusiek, aldiz, beren eragin negatiboa murriztu dute.

Aldeko alderdien artean, eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitzapena kokatu da higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore nagusi bezala, eta azken hiruhilekoan 1,4 puntu berreskuratu ditu indizeak: 2018ko lehen hiruhilekoan 94,2 puntukoa zen, eta egun, 95,6 puntukoa.

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo giltzarria izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran, eta 0,6 puntu berreskuratu ditu azken hiruhilekoan: 2018ko lehen hiruhilekoan 85,8 puntu zituen, eta 2018ko bigarren hiruhilekoan, 86,4 puntu. Hobekuntza horren ondorioz, merkatuan eragin positibo gehien duen bigarren faktorea da; lehen faktorea eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitzapena da (95,6 puntu).

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

Hipoteken kostuari dagokionez, 2018ko bigarren hiruhilekoan 13 puntu jaitsi da indizea, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (2018ko lehen hiruhilekoan 55,4 puntukoa zen, eta egun, 42,0 puntukoa da), eta 44,2 puntu galdu ditu azken bi hiruhilekoetan. Kreditua eskuratzeko erraztasunaren/zailtasunaren ondorioz, antzeko egoera gertatzen da. Nahiz eta azken hiru hilabeteetan motelago egin duen behera, azken hiruhilekoan 1,7 puntu jaitsi da: 2017ko lehen hiruhilekoan 35,3 puntu ziren, eta egungo hiruhilekoan, 33,6 puntu dira (2017ko azken hiruhilekoko 61,8 puntuekin alderatuz gero, 28,2 puntu egin du behera).

Egoera ekonomikoari dagokion indizeak, berriz, 3,6 puntuko igoera izan du azken hiruhilekoan, eta merkatuko faktore positibo bezala egonkortu da. Indize hori, 2018ko lehen hiruhilekoan, 25,3 puntukoa zen, eta egun, 28,9 puntukoa da.



Faktore negatiboei dagokienez, bai etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei lotutako faktoreak bai eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei lotutakoak nabarmendu egin dira 2018ko bigarren hiruhilekoan, higiezin merkatuan duten eragin negatiboa murriztu duten bi faktore baitira (-1,0 puntu). Polo negatiboan mantentzen diren arren, zerotik oso gertu daude; hau da, ia ez dute eraginik merkatuan. Bi faktoreen kasuan, eragin negatibo handia zuten merkatuan (-82,6 puntu), eta, orain, ez dute ia eraginik merkatuaren egoeran.

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

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

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

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, lurzoruaren erabilgarritasuna eta lurzoruaren prezioa, berriz, 2017ko azken hiruhilekoan higiezin merkatuan eragin pixka bat positiboa izatetik 2018ko lehen hiruhilekoan eragin negatiboa izatera eta egungo hiruhilekoan indizea egonkortzera igaro dira. Lurzoruaren erabilgarritasunaren kasuan (-33,8 puntu) eta lurzoruaren prezioaren kasuan (-33,8 puntu), indizea ia egonkortu egin da 2018ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta: bi kasuetan, 0,1 puntu murriztu da azken hiru hilabeteetan (urteko lehen hiruhilekoan, -33,7 puntu zituzten bi faktoreek). Bi faktoreen eragina ia aldatu ez den arren, aurreko hiruhilekoetan eragin negatibo handiena izan duten adierazleen hobekuntza nabarmenari esker, faktore horiek dira egungo higiezin merkatuan eragin negatiborik handiena dutenak.

2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Lurralde historiko guztietan, okerrera egin dute salmenten aurreikuspen-indizeak.

Sektoreko dinamismo-indizea pixka bat berreskuratu den arren, 2018ko bigarren hiruhilekoan, oro har, **hurrengo hiruhilekoko salmenten bilakaeraren aurreikuspen-**



indizeak okerrera egingo duela ikusi da³. Oro har hartuta, salmenta-aurreikuspen orokorraren indizeak 24,8 puntu egin ditu behera; 2018ko lehen hiruhilekoan 68,7 puntukoa zen, eta egun, 43,9 puntukoa da. Aldiz, urte arteko alderaketa egiten bada, 1,8 puntuko gorakada izan da; zehazki, 2017ko bigarren hiruhilekoan, 42,1 puntukoa zen indizea, eta egun, 43,9 puntukoa da.

2018ko bigarren hiruhilekoan, aurreikuspenek okerrera egin dute bai higiezin jabetzako agenteen artean bai sustatzaileen artean. Higiezin jabetzako agenteen salmenten aurreikuspen-indizeari dagokionez, modu esanguratsuan egin du okerrera indizeak; izan ere, 2018ko lehen hiruhilekoan 71,5 puntukoa zen, eta egungoan, 36,4 puntukoa da (-35,1 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere okerrera egin dute aurreikuspenek, maila txikiagoan izan arren. Hala, 2018ko lehen hiruhilekoan 66,0 puntukoa bazen indizea, 2018ko bigarrenean, 51,5 puntukoa da (-14,6 puntu).

Halaber, hiru lurralde historikoetan okertu da 2018ko bigarren hiruhilekoko salmenta-aurreikuspena. Guztietan ikusi da 17 puntutik gorako beherakada salmenta-aurreikuspen orokorretan 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, nahiz eta alde nabariak izan lurralde historikoen artean.

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

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

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



Azken hiruhilekoan, indizeak intentsitate handiagoz egin du behera Bizkaian: 31,1 puntu (2018ko lehen hiruhilekoan 70,6 puntukoa zen, eta egungoan 39,5 puntukoa da). Araban, jaitsiera 25,6 puntukoa izan da (2018ko lehen hiruhilekoan 63,5 puntu edukizetik 2018ko bigarren hiruhilekoan 37,9 puntu edukizera igaro da). Gipuzkoan, azkenik, 2018ko lehen hiruhilekoko indizea 68,2 puntukoa zen, eta 2018ko bigarren hiruhilekoko 50,4 puntukoa da (-17,7 puntu).

2017ko hiruhileko berarekiko alderaketa eginez gero, indizeak Bizkaian soilik egin du gora. Zehazki, 6,3 puntu egin ditu gora Bizkaiko indizeak: 2017ko bigarren hiruhilekoan 33,3 puntukoa zen eta egun 39,5 puntukoa da. Aldiz, indizeak behera egin du bai Araban bai Gipuzkoan: Araban 7,1 puntu egin ditu behera (37,9 puntukoa da orain, eta 45,0 puntukoa zen 2017ko bigarren hiruhilekoan), eta, Gipuzkoan, 0,7 puntu (50,4 puntukoa da orain, eta 51,1 puntukoa zen 2017ko bigarren hiruhilekoan).

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

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0,5 puntu igo da 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean (56,8 eta 57,3 puntu, hurrenez hurren). Dena den, adierazi behar da 2018ko bigarren 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 beherakada baieztatzen da, eta, neurri txikiagoan, Gipuzkoan izandakoa. Hain zuzen, Araban 60,9 puntukoa zen indizea 2018ko lehen hiruhilekoan, eta 58,7 puntukoa da 2018ko bigarren hiruhilekoan (-2,2 puntu). Alderaketa 2017ko bigarren hiruhilekoarekin eginda, berriz, 4,7 puntuko igoera antzematen da; izan ere, 2017ko bigarren hiruhilekoan 54,0 puntukoa zen indizea, eta egun, 58,7 puntukoa da. Gipuzkoaren kasuan, indizea 0,3 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan (58,7 puntukoa zen 2018ko lehen hiruhilekoan, eta 58,4 puntukoa, bigarrean); alderaketa 2017ko lehen hiruhilekoarekin eginda, berriz, igoera oso antzekoa da (+4,1 puntu), orduan 54,3 puntukoa baitzen indizea. EAEko hiru lurraldeen artean, igoera bakarra Bizkaikoa da. Izan ere, indizea 1,5 puntu igo da (54,4 puntukoa zen 2018ko lehen hiruhilekoan, eta 55,9 puntukoa da egun); alderaketa 2017ko bigarren hiruhilekoarekin eginda, berriz, igoera nabarmen handiagoa da (+5,3 puntu), orduan 50,6 puntukoa baitzen indizea.

Kontuan izanda higiezin merkatuko agenteak, aurreikuspenak antzekoak dira bai higiezin jabetzako agenteen bai sustatzaileen artean, urte arteko bilakaeran. Hala ere, azken hiruhilekoaren bilakaerari erreparatuta, higiezin jabetzako agenteek atzera egingo dute. Hala, 2018ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0,2 puntu jaitsi da higiezin jabetzako agenteen artean; zehazki, 2018ko lehen hiruhilekoan 55,9 puntukoa zen, eta bigarrean, 55,7 puntukoa da.



Sustatzaileen artean, berriz, indizea 1,0 puntu igo da; zehazki, 2018ko lehen hiruhilekoan 57,8 puntukoa zen, eta egun, 58,8 puntukoa da.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, hobekuntza antzekoa da higiezin jabetzako agenteen artean eta sustatzaileen artean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2017ko bigarren hiruhilekoan 50,9 puntukoa zen indizea, hau da, egun baino 4,8 puntu gutxiago (uneotan 55,7 puntukoa da indizea). Sustatzaileen kasuan, berriz, indizea 4,8 puntu igo da azken urtean; izan ere, 2017ko bigarren hiruhilekoan 54,0 puntukoa zen, eta egun 58,8 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
2018ko II. hiruhilekoa	57,3	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

Sustapen berriak hasiko direlako aurreikuspena egonkortu egin da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta hobetu egin da aurreko urtearekin erkatuta.

Azkenik, nabarmendu beharra dago 2018ko bigarren hiruhilekoan egonkortu egin dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoa.



Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena % 9,6koa zen 2018ko lehen hiruhilekoan, eta % 9,8koa da 2018ko bigarren hiruhilekoan (+% 0,2). Gainera, igoera are nabarmenagoa da (+% 1,8) alderaketa iazko lehen hiruhilekoarekin eginez gero (% 8,0koa 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
2018ko II. hiruhilekoa	9,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

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

Galdeketa bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarrizkoak. 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 saldatutakoak). 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 batez besteko mugikorren metodoa erabili; izan ere, higiezinaren jabetzako agenteen eta higiezinaren sustatzaileen arduradunen balorazioen emaitza zuzena ezarri da.

2018ko bigarren hiruhilekoari dagokionez, zehazki esan behar da aurkeztutako datuak 176 higiezin-agentziatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 102 higiezinaren sustatzailetatik lortutako lagin batetik atera direla. Hiruhileko amaieran egin zitzaizen galdeketa. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2018ko 2. 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 erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2018.....	6
---	---

Informazio gehiago nahi izanez gero:

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Berezia
Donostia / San Sebastián kalea 1, 01010 Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

WEBGUNEAK: <http://www.euskadi.eus/informazioa/enplegu-eta-gizarte-politika-eta-saileko-etxebizitz-estatistikak/web01-s2ing/eu/>

<http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse110x/eu/>

Posta elektronikoa: estadísticas-vivienda@euskadi.eus