



ESTADISTIKA
ORGANO
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 4. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

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



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak hobera egin du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina okerrera egin du hiru lurralde historikoetan aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta.

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra berreskuratu egin da 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean¹; hala, 50,3 puntura iritsi da (2018ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako 45,4 puntuak baino 4,9 puntu gehiago). Aldiz, 4,0 puntu galdu ditu 2017ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (54,3 puntu, egungo hiruhilekoko 50,3 puntuen aurrean).

2007tik, higiezin merkatuaren dinamismo-indizea azken bederatzi hiruhilekoetan bakarrik jarri da 44 puntuen gainera. Hala ere, azken hiruhilekoan lortutako zifrarekin (50,3 puntu) ez da lortzen 2018ko lehen bi hiruhilekoetan gaintitutako 52 puntuetara iristea. 2018ko laugarren hiruhilekoan lortutako zifra (50,3 puntu) urrun dago 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balio maximotik (54,3 puntu).

2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean Gipuzkoan igo da gehien dinamismo-indizea; zehazki, 9,0 puntu (2018ko hirugarren hiruhilekoan 43,9 puntukoa zen, eta azken hiruhilekoan, 52,9 puntukoa da). **Bizkaian** ere gorakada izan da, baina ez Gipuzkoako bezain handia, 1,2 puntu igoz; zehazki, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 46,3 puntu izatetik 2018ko azken hiruhilekoan 47,5 puntu izatera igaro da. **Arabian** 3,0 puntukoa izan da gorakada, 2018ko hirugarren hiruhilekoko 48,1 puntuetatik 51,1era pasatuz.

Urte arteko analisia eginda, ikusten da adierazle horrek atzerakada izan duela hiru lurralde historikoetan. Atzerakadarik txikiena Gipuzkoakoa da: 1,8 puntu galdu dira, 2017ko laugarren hiruhilekoan 54,7 puntu izatetik 2018ko laugarren hiruhilekoan 52,9 puntu izatera igaro baita. Bizkaian, bestalde, 4,3 puntu galdu dira aldi berean, 2017ko laugarren hiruhilekoan 51,8 puntu izatetik 2018ko hiruhileko berean 47,5 puntu izatera igaro baita. Arabian jaso da jaitsierarik handiena, dinamismo-indizea 2017ko laugarren hiruhilekoan 61,2 puntukoa izatetik 2018ko laugarren hiruhilekoan 51,1 puntukoa izatera igaro baita (-10,1 puntu).

Higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen dinamismo-indizeak hobera egin du aurreko hiruhilekoaren aldean, baina okerrera egin du iazko hiruhileko berdinarekin aldean.

Merkatuko dinamismoa berreskuratu egin da 2018ko hirugarren hiruhilekotik laugarrenera, hala higiezin jabetzako agenteen nola sustatzaileen artean. **Higiezin jabetzako agentei** dagokienez, dinamismoak 3,4 puntutan egin du gora azken hiruhilekoan, 2018ko hirugarren hiruhilekoko 45,1 puntuetatik oraingo hiruhilekoko 48,5 puntuetara igarota. **Sustatzailei** dagokienez, berriz, 6,5 puntutan erreperatu 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 batezbestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldoa eta 0, oso geldoa.



dinamismo-indizea: 45,6 puntu zituen 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta 52,1 puntu oraingoan.

Urte arteko bilakaerari erreparatuta, sustatzaileen indizea 2,6 puntu jaitsi da, 2017ko laugarren hiruhilekoan 54,7 puntu zituelako eta egun 52,1 puntu baititu. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, beherakada handiagoa izan da (-5,4 puntu): 2017ko laugarren hiruhilekoan 53,9 puntu izatetik 2018ko laugarrenean 48,5 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
2018ko III. hiruhilekoa	45,4	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6
2018ko IV. hiruhilekoa	50,3	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizeak gora egin du lurralde historiko guztietan aurreko hiruhilekoaren aldean, baina okerrera egin dute iazko hiruhileko berdinarekin aldean.

2018ko hirugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** igoera nabarmena izan du EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 20,7 puntu igo da (35,7 puntu

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 geldoa eta 0, oso geldoa.



zituen 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta 56,4 puntu 2018ko laugarren hiruhilekoan). Urte arteko azterketa eginez gero, baina, indizeak 5,0 puntuko atzerakada izan duela ikusiko dugu, 2017ko laugarren hiruhilekoko 61,4 puntu izatetik 2018ko laugarren hiruhilekoko 56,4 puntu izatera igaro baita.

Lurralde historikoen mailan, salmenten bilakaera-indizea positiboa da hiru lurralde historikoetan. **Arabian** 27,3 puntu berreskuratu dira, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 31,6 puntu izatetik oraingo hiruhilekoan 58,9 puntu izatera igaroz. **Gipuzkoan** eta **Bizkaian** igoera apalagoa izan da: salmenten bilakaera-indizeak 16,2 eta 21,7 puntu igo baitira, hurrenez hurren. Gipuzkoan, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 40,4 puntu izatetik oraingoan 56,6 puntu izatera igaro da (+16,2 puntu). **Bizkaian**, gorakada apur bat handiagoa izan da: 2018ko hirugarren hiruhilekoan 33,1 puntu izatetik 2018ko laugarren hiruhilekoan 54,8 puntu izatera igaro da (+21,7 puntu).

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
2018ko II. hiruhilekoa	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
2018ko III. hiruhilekoa	35,7	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7
2018ko IV. hiruhilekoa	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Urte arteko alderaketari erreparatuta, ordea, salmenten bilakaera-indizeak okerrera egin du lurralde guztietan. Gipuzkoak izan du atzerakada txikiena: 2017ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 58,6 puntuetatik oraingo 56,6 puntuetara igaro da (2,0 puntu gutxiago). Bizkaiko eta Arabako atzerakadak sakonagoak izan dira. Bizkaian,



62,7 puntu izatetik 54,8 puntu izatera igaro da (-7,9 puntu). Araban, azkenik, 2017ko laugarren hiruhilekoan 63,8 puntu izatetik egun 58,9 puntu izatera igaro da (-4,9 puntu).

Agente motaren arabera, batik bat erabilitako etxeak saltzen dituzten **higiezin jabetzako agenteen** artean, gorakada esanguratsua izan da azken hiruhilekoan. Kasu honetan, higiezin jabetzako agenteen salmenten bilakaera-indizea 2018ko hirugarren hiruhilekoan 29,7koa izan zen, eta oraingo hiruhilekoan 55,3koa (+25,6 puntu). **Sustatzaileen** indizeak, berriz, 15,8 puntu egin du gora (2018ko hirugarren hiruhilekoan 41,7 puntu izatetik 2018 laugarren hiruhilekoan 57,5 puntu izatera igaro da).

2018ko laugarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urteko bilakaerak, aldiz, emaitza negatiboak utzi ditu higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean. Sustatzaileen kasuan, indizeak 1,0 puntu galdu ditu (58,5 puntu zituen 2017ko laugarren hiruhilekoan, eta 57,5 puntu, egungoan). Higiezin jabetzako agenteek jaitsiera handiagoa izan dute: 9,1 puntu, indizea 64,4 puntutik 55,3 puntura igaro baita aldi horretan.

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

Merkatuaren dinamismoa hobetzearekin batera, azken hiru hilabeteetan jaitsi egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Modu horretan, 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, 0,7 hilabeteen murriztu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko epea; hala, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 3,8 hilabete baziren, 2018ko laugarrenean 3,1 bakarrak 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
2018ko III. hiruhilekoa	3,8
2018ko IV. hiruhilekoa	3,1

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



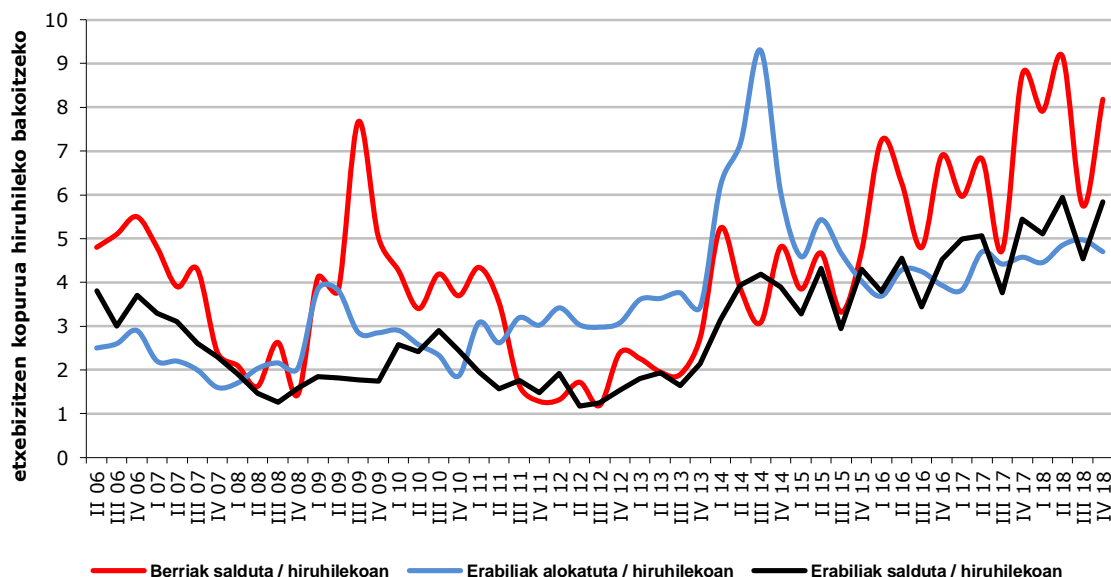
Urte arteko bilakaeran ere murriztu da salmentarako behar den denbora. 2017ko laugarren hiruhilekoan, 3,9 hilabetekoa zen salmentarako behar zen denbora (2018ko laugarren hiruhilekoan baino 0,8 hilabete gehiago).

Azken hiruhilekoan, etxebizitzaren salmenta-erritmoa igo da, berriena zein erabiliena; alokairuen operazioek, ordea, jaitsiera txikia izan dute.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** dagokienez (libreak eta babestuak), 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean areagotu egin da salmenten erritmoa. Erreferentziako zifra 2018ko hirugarren hiruhilekoan 5,8 etxebizitza/hiruhileko izatetik laugarrenean 8,2 izatera igaro baita. Aitzitik, zifra txikiagoa da duela urtebete, 2017ko laugarren hiruhilekoan, jasotakoa baino (8,8 etxebizitza/hiruhileko).

Erabilitako etxebizitzetara dagokienez, 2018ko laugarren hiruhilekoan murriztu egin da salmenten erritmoa; izan ere, 2018ko hirugarren hiruhilekoan, 4,5 etxebizitza saltzen ziren hiruhilekoan, eta, oraingo hiruhilekoan, 5,8 etxebizitza saltzen dira hiruhilekoan; zifra hori 2017ko laugarren hiruhilekoko baino apur bat handiagoa da (5,5 etxebizitza/hiruhileko).

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



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuaren eremuan, atzerakada txikia izan da 2018ko laugarren hiruhilekoan itxitako kontratu kopuruan (hiruhilekoko 4,7 etxebizitza, 2018ko hirugarren



hiruhilekoan kopurua 5,0koa zenean). Zifra hori 2017ko laugarren hiruhilekoan eskuratutakoaren antzekoa da (4,6 etxebizitza/hiruhileko orduan eta 4,7 etxebizitza/hiruhileko orain).

Eskaintza eskarira egokitzea eta etxebizitzaren prezioak dira oraindik ere merkatuaren egungo dinamikan positiboki gehien eragiten duten faktoreak, azken hiruhilekoan indarra galdu duten arren

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 laugarren hiruhilekoan atera den ondorio garrantzitsua: aurreko hiruhilekoko bi faktore positibo nagusien eragin positiboak txikitzeko joera du. Bi faktore negatibo nagusiek, aldiz, beren eragin negatiboa murrizteko joera dute.

Aldeko alderdi bezala, azpimarratu behar da eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitzapena, faktore positibo nagusia baita higiezinaren merkatuaren dinamikarako, nahiz eta azken hiruhilekoan 15,9 puntu galdu dituen: 2018ko hirugarren hiruhilekoan 95,5 puntu zituen, eta oraingoan, 79,6.

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo giltzarria izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran, baina 21,6 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan: 2018ko hirugarren hiruhilekoan 70,8 puntu zituen, eta 2018ko laugarren hiruhilekoan 49,2 puntu. Jaitsiera horren ondorioz, merkatuan eragin positibo gehien duen bigarren faktorea da; eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitzapenaren ondotik (79,6 puntu).

Egoera ekonomikoari dagokionez, hiru hiruhilekotan segidan gorantz egin ondoren, berriro behera egin du, 4,0 puntu, azken hiruhilekoan. Faktore hori, 2018ko hirugarren hiruhilekoan, 15,0 puntukoa zen, eta egun, 11,0 puntukoa da.

Hipoteken kostuak eta kreditua jasotzeko erraztasun/zailtasunak modu bereziki negatiboan eragiten zioten higiezinaren merkatuaren egoerari 2014. urtera arte. Bi faktoreen eragina asko murriztu da 2018ko laugarren hiruhilekoan, eta zerotik gertuko balioak eman dituzte.

Hipoteken kostuari dagokionez, indizea 36,6 puntu jaitsi da 2018ko laugarren hiruhilekoan aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (2018ko hirugarren hiruhilekoan 38,8 puntukoa zen eta egun 2,2 puntukoa da). Kreditua lortzeko erraztasunak/zailtasunak antzeko jokabidea izan du, baina polo negatibora igaro da. Azken hiruhilekoan 32,6 puntu jaitsi da faktore hori: 2018ko hirugarren hiruhilekoan 26,5 puntu zituen, eta egungo hiruhilekoan, -6,2 puntu ditu (2017ko azken hiruhilekoko 61,8 puntuekin alderatuz gero, 68,0 puntu egin du behera).



Faktore negatiboei dagokienez, bai etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriari lotutako faktoreak bai eraikuntzarako laguntza eta pizgarriari lotutakoak nabarmendu dira 2018ko laugarren hiruhilekoan, higiezinaren merkatuan duten eragin negatiboa murriztu duten bi faktore baitira (-33,9 eta -34,4 puntu, hurrenez hurren). Bi faktoreen kasuan, eragin negatibo handia zuten merkatuan (-87 puntu), eta, orain, eragin negatiboa dute, baina ez horren handia.

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

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	2008ko IV. hiruhilekoa (*)	2009ko IV. hiruhilekoa	2010eko IV. hiruhilekoa	2011ko IV. hiruhilekoa	2012ko IV. hiruhilekoa	2013ko IV. hiruhilekoa	2014ko IV. hiruhilekoa	2015eko IV. hiruhilekoa	2016ko IV. hiruhilekoa	2017ko I. hiruhilekoa	2017ko II. hiruhilekoa	2017ko III. hiruhilekoa	2017ko IV. hiruhilekoa	2018ko I. hiruhilekoa	2018ko II. hiruhilekoa	2018ko III. hiruhilekoa	2018ko IV. hiruhilekoa
Hipotekeen 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	38,8	2,2
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	26,5	-6,2
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	15,0	11,0
Etxebizitzaren 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	86,4	70,8	49,2
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	-87,6	-33,9
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	-87,8	-34,4
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	-45,4	-30,8
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	-33,8	-46,4	-31,3
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	95,5	79,6

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

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, lurzoruaren erabilgarritasunari eta lurzoruaren prezioari dagokienez, antzeko portaera izan ohi duten bi alderdi dira. Lurzoruaren erabilgarritasunaren kasuan (-30,8 puntu) eta lurzoruaren prezioaren kasuan (-31,3 puntu), indizea hobetu egin da 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta: 14,5 eta 15,1 puntu murriztu dira, hurrenez hurren, azken hiru hilabeteetan (urteko hirugarren hiruhilekoan, -45,4 eta -46,4 puntu zituzten bi faktoreek, hurrenez hurren).

2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Azken hiruhilekoan, okerrera egin dute salmenten aurreikuspen-indizeek lurralde historiko guztietan.

2018ko laugarren hiruhilekoan, hurrengo hiruhilekorako **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak okerrera egingo duelako ikuspegia nagusitu da.**³ Oro har

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



hartuta, salmenten aurreikuspen orokorraren indizeak okerrera egin du 2018ko hirugarren hiruhilekoko 80,8 puntuekin alderatuta, oraingoan 65,1 puntura jaitsi baita (-15,7 puntu). Urte arteko alderaketan, ordea, 2,1 puntuko gorakada izan da; zehazki, 2017ko laugarren hiruhilekokoan, 63,0 puntukoa zen indizea, eta egun, 65,1 puntukoa da.

2018ko laugarren hiruhilekokoan, 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 hirugarren hiruhilekokoan 82,8 puntukoa zen, eta egungoan, 61,1 puntukoa da (-21,7 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere okerrera egin dute aurreikuspenek, maila txikiagoan izan arren. Hala, 2018ko hirugarren hiruhilekokoan 78,9 puntukoa bazen indizea, 2018ko laugarrenean, 69,2 puntukoa da (-9,7 puntu).

Bestalde, hiru lurralde historikoetan okertu da 2018ko laugarren hiruhilekoko salmenta-aurreikuspena. Guztietan ikusi da 13 puntutik gorako beherakada salmenta-aurreikuspen orokorretan 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekokoan 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
2018ko III. hiruhilekoa	80,8	84,4	79,6	80,3	82,8	78,9
2018ko IV. hiruhilekoa	65,1	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Azken hiruhilekoan, indizeak intentsitate handiagoz egin du behera Araban: 19,3 puntu (2018ko hirugarren hiruhilekoan 84,4 puntukoa zen, eta egungoan 65,1 puntukoa da). Bizkaian, jaitsiera 15,9 puntukoa izan da (2018ko hirugarren hiruhilekoan 79,6 puntu izatetik 2018ko laugarren hiruhilekoan 63,7 puntu izatera igaro da). Gipuzkoan, azkenik, 2018ko hirugarren hiruhilekoko indizea 80,3 puntukoa zen, eta 2018ko laugarren hiruhilekoko 66,5 puntukoa da (-13,8 puntu).

2017ko hiruhileko berarekiko alderaketa eginez gero, indizeak Bizkaian soilik egin du behera. Zehazki, 0,2 puntuko jaitsiera txikia izan du indizeak Bizkaian: 2017ko laugarren hiruhilekoan 63,9 puntukoa zen eta egun 63,7 puntukoa da. Aldiz, adierazle horrek gora egin du bai Araban bai Gipuzkoan: Araban +4,9 puntuko aldakuntza egon da (65,1 puntukoa da orain, eta 60,2 puntukoa zen 2017ko laugarren hiruhilekoan), eta, Gipuzkoan, +2,5 puntukoa (66,5 puntukoa da orain, eta 64,0 puntukoa zen 2017ko laugarren hiruhilekoan).

Prezioen bilakaeraren urte arteko 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 0,9 puntu jaitsi da 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean (56,8 puntutik 55,9ra). Dena den, adierazi behar da 2018ko laugarren 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 1 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 60,7 puntukoa zen indizea 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta 55,5 puntukoa da 2018ko laugarren hiruhilekoan (-5,2 puntu). Alderaketa 2017ko bigarren hiruhilekoarekin eginda, berriz, 0,2 puntuko igoera txikia antzematen da; izan ere, 2017ko laugarren hiruhilekoan 55,3 puntukoa zen indizea, eta egun, 55,5 puntukoa da. Gipuzkoaren kasuan, indizea 2,3 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan (58,8 puntukoa zen 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta 56,5 puntukoa, laugarrenean); ikusten da, halaber, indizeak +0,3 puntuko igoera izan duela alderaketa 2017ko laugarren hiruhilekoarekin eginez gero (56,2 puntu). Bizkaian erregistratu da, aldiz, EAEn hiruhileko hauen artean izandako igoera bakarra: 55,6 puntu ditu orain, hau da, 2018ko hirugarren hiruhilekoko 54,0 puntuak baino 1,6 puntu gehiago. Era berean, indizeak +2,5 puntuko hobekuntza izan du 2017ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (55,6 puntu orain eta 53,1 puntu 2017ko laugarren hiruhilekoan).

Higiezinaren merkatuko agente mota desberdinak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak positiboak dira sustatzaileen artean, hala hiruhilekoen nola urteen arteko bilakaerari dagokionez; higiezinaren jabetzako agenteen artean, ikusi da jaitsiera bat dagoela azken hiruhilekoan, eta egoera egonkortu dela urte arteko bilakaeran. Hala, 2018ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 1,3 puntu igo da higiezinaren jabetzako agenteen artean, 2018ko hirugarren eta laugarren



hiruhilekoen artean 56,9 puntutik 58,2 puntura pasatuz. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, aitzitik, indizea 3,1 puntu jaitsi da; zehazki, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 56,7 puntukoa zen, eta egun, 53,6 puntukoa.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, hobekuntza ikusten da sustatzaileen artean, eta egonkortzea higiezin jabetzako agenteen artean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2017ko laugarren hiruhilekoan 53,6 puntukoa zen indizea, oraingoaren berbera. Sustatzaileei dagokienez, berriz, 2,5 puntu berreskuratu dira azken urtean, 2017ko laugarren hiruhilekoan 55,7 puntu izatetik egungo hiruhilekoko 58,2 puntuetara igarota.

6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren 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
2018ko III. hiruhilekoa	56,8	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9
2018ko IV. hiruhilekoa	55,9	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2

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

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sustapen berriak hasiko direlako aurreikuspena hazi egin da aurreko hiruhilekoarekin zein aurreko urtearekin alderatuta

Azkenik, nabarmendu beharra dago 2018ko laugarren hiruhilekoan apur bat handitu dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoak.

Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena % 10,8an zegoen 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta % 14,8an 2018ko laugarren hiruhilekoan (+% 4,0). Gainera, igoera are



nabarmenagoa da (+% 7,3) alderaketa iazko hiruhileko berarekin eginez gero (% 7,5ekoa zen aurreikuspena 2017an).

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

(baitz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena Hiruhilekoa	EAE
	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
2018ko III. hiruhilekoa	10,8
2018ko IV. hiruhilekoa	14,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2018ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkestatik (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 jasotzen da informazioa.

Galdeketa bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritukoak. 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.

2018ko laugarren hiruhilekoko operazioari dagokionez, berariaz adierazi behar da 180 higiezin-agentziak eta 108 erakunde sustatzailek (5 etxebizitzatik gorako sustapenak izanez gero) osatutako laginetik atera direla datuak. Erakundeak eta agentziak hiruhilekoaren amaieran elkarrizketatu ziren. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2018ko 4. 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 historikoaren 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, hiruhilekoaren 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; Faxe: +34 945 01 98 56

WEBGUNEAK: www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak

www.euskadi.eus/ingurumen-estatistikak

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

Helbide elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus