



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA



EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2019ko 2. hiruhilekoa

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren
Estatistika Organo Espezifikoa



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Aurreko hiruhilekoaren aldean zein aurreko urteko hiruhilekoaren aldean, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak txarrera egin du hiru lurraldeetan.

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak 2019ko lehen hiruhileko eta bigarrenaren artean etxebizitzaren merkatuaren jardura txikiagoa erakusten du¹; hala, 44,2 puntura iritsiz (2019ko lehen hiruhilekoan erregistratutako 50,4 puntuak baino 6,2 puntu gutxiago). Aldiz, -8,7 puntu galdu ditu 2018ko bigarrenko hiruhilekoaren aldean (52,9 puntu, egungo hiruhilekoko 44,2 puntuen aurrean).

Azken hiruhileko zifra (44,2 puntu) 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako zifrarik baxuena da (47,1) eta zifra handienetik oso urruti geratzen da, 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balio maximotik (54,3 puntu).

Arabian erregistratu da dinamismo-indizearen 2019ko lehenengo hiruhilekoaren eta 2019ko bigarrenengoaren arteko atzerakada handiena, 10,4 puntuko jaitsiera izan duen lurralde historikoa, non 2019ko lehen hiruhilekoko 53,2 puntutatik 42,8 izatera pasatu den. **Gipuzkoan**, 7,5 puntu atzera egin du: 2019ko lehenengo hiruhilekoan 52,2 puntu zituen eta gaur egun 44,7 puntu. **Bizkaian** ere atzera egin duen arren (43,9 puntu), atzerakada ez da hain nabarmena izan: 3,1 puntu atzera egin du; zehazki, 2019ko lehenengo hiruhilekoan 47,0 puntu zituen eta 2019ko bigarrenengoan, berriz, 43,9 puntu.

Urte arteko analisia eginda, ikusten da adierazle horrek atzerakada izan duela hiru lurralde historikoetan. Atzerakadarik txikiena Bizkaian izan da: 7,8 puntu galdu dira, 2018ko bigarrenko hiruhilekoan 51,7 puntu izatetik 2019ko bigarren hiruhilekoan 43,9 puntu izatera. Gipuzkoan, bestalde, 9,4 puntu galdu dira aldi berean, 2018ko bigarren hiruhilekoan 54,1 puntu izatetik 2019ko hiruhileko berean 44,7 puntu izatera igaro baita. Araban, dinamismo-indizea 2018ko bigarren hiruhilekoan 51,9 puntukoa baitzen eta gaur egun, berriz, 42,8 puntukoa (-9,1 puntu).

¹ Dinamismo-indizeak higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezinaren 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.



Higiezin jabetzako agenteen dinamismo-indizeak txarrera egin du, bai aurreko hiruhilekoaren aldean eta baita iazko hiruhileko berdinarekin alderatuta, bai higiezin jabetzako agenteen kasuan bai sustatzaileen kasuan.

Higiezin jabetzako agenteen kasuan: Merkatuko dinamismoa 4,2 puntu murriztu da azken hiruhilekoan, 2019ko lehenengo hiruhilekoko 49,2tik 2019ko bigarren hiruhilekoko 45,0 puntutara. **Sustatzaileei** dagokienez, berriz, 8,3 puntutan egin du atzera dinamismo-indizeak: 51,7 puntu zituen 2019ko lehenengo hiruhilekoan, eta 43,4 puntu oraingoa.

Urte arteko bilakaerari erreparatuta, sustatzaileen indizea 9,8 puntu jaitsi da, 2018ko bigarren hiruhilekoan 53,2 puntu baitzuten eta gaur egun 43,4 puntu. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, beherakada txikiagoa izan da (-7,7 puntu): 2018ko bigarren hiruhilekoan 52,7 puntu eta 2019ko bigarren hiruhilekoan, 45,0 puntu.

1. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

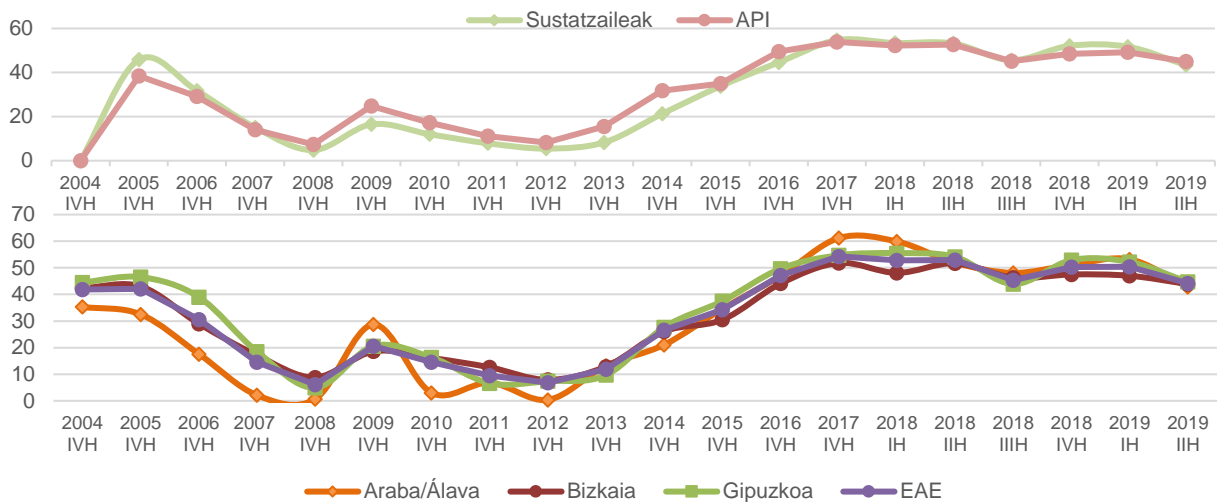
DINAMISMO-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko IV. hiruhilekoa	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
2015eko IV. hiruhilekoa	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
2016ko IV. hiruhilekoa	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
2017ko IV. hiruhilekoa	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
2018						
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
2019						
2019ko I. hiruhilekoa	50,4	53,2	47,0	52,2	49,2	51,7
2019ko II. hiruhilekoa	44,2	42,8	43,9	44,7	45,0	43,4

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizeak atzerapena aurkezten du hiru lurraldeetan, bai aurreko hilekoari dagokionez eta baita aurreko urteko hiruhileko berdinari dagokionez.

2019ko bigarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** jaitsiera izan du, EAEko higiezin merkatuan². EAEko indize orokorra 9,0 puntu jaitsi da, 2019ko lehenengo hiruhilekoan 57,2 puntu izatetik 2019ko bigarrenengoan 48,2 puntu izatera pasa da. Urte arteko azterketa eginez gero ere, dinamika negatiboa da: 10,7 puntuko jaitsiera izan du, 2018ko bigarrenengo hiruhilekoko 58,9 puntutatik.

Lurralde historikoka aztertzen badugu, azkeneko hiruhilekoan salmenten bilakaeraren indizea negatiboa izan da lurralde guztietan. **Gipuzkoako** lurralde historikoan 2019ko lehenengo hiruhilekoan 58,0 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 47,8 puntu izatera igaro da (-10,2 puntu). **Bizkaian**, beherakada apur bat apalagoa izan da (-5,8 puntu): 2019ko lehenengo hiruhilekoan 55,5 puntu izatetik 2019ko bigarrenengo hiruhilekoan 49,7 puntu izatera igaro da. **Araban**, jaitsiera gogorrena eman da, 14,8 puntuz atzera egin du indizeak: 2019ko lehenengo hiruhilekoan 57,7 puntu zituen, eta oraingo hiruhilekoan 42,9 puntu.

Urte arteko terminotan, salmenten bilakaeraren indizeak txarrera egin du lurralde guztietan, bereziki Gipuzkoan non, 62,8 puntutatik 47,8 puntutara aldatuz aldi berean (-15,0 puntu). Araban, 11,4 puntu galdu dira (2018ko bigarren hiruhileko 54,3 puntutatik egungo 42,9 puntutara). Bizkaiak, azkenik, urte arteko indize murrizketa txikiena aurkezten du, 6,3 puntu, 2018ko bigarren hiruhilekoko 56,0 puntutatik egungo aldi berdineko 49,7 puntutara.

² Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika 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 geldoa eta 0, oso geldoa.



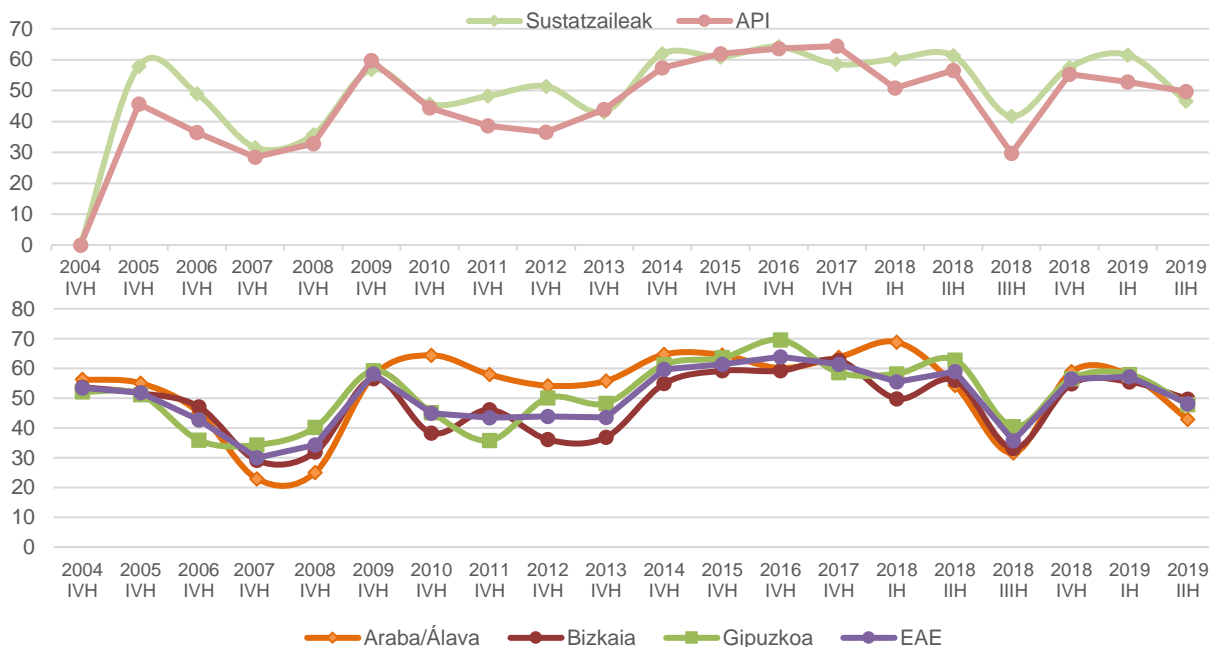
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

SALMENTEN BILAKAERA-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko IV. hiruhilekoa	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko IV. hiruhilekoa	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
2017ko IV. hiruhilekoa	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
2018						
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
2019						
2019ko I. hiruhilekoa	57,2	57,7	55,5	58,0	52,8	61,5
2019ko II. hiruhilekoa	48,2	42,9	49,7	47,8	49,7	46,6

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza



Agente motaren arabera, **HJAK** –gehienbat etxebizitza erabiliak jartzen dituztenez saltzeko– dira azken hiruhilekoan atzeraldia izan duten establezimenduak. Zehazki, salmenten bilakaera-indizea 2019ko lehenengo hiruhilekoan 52,8 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 49,7 puntu izatera pasa da (-3,1 puntu). **Sustatzaileen** indizearen jaitsiera nabarmenagoa da, 14,9 puntu galdu ditu, 2019ko lehenengo hiruhilekoan 61,5 puntu izatetik egungo 46,6 puntura.

2019ko bigarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urteko bilakaerak emaitza negatiboak utzi ditu higiezinaren jabetzako agenteen zein sustatzaileen artean. Sustatzaileen kasuan, indizeak 14,7 puntu galdu ditu (61,3 puntu zituen 2018ko bigarren hiruhilekoan, eta 46,6 puntu, aurtengo hiruhileko berdinean). Higiezinaren jabetzako agenteek galtze txikiagoa izan dute: -6,8 puntu, indizea 56,5 puntutik 49,7 puntura jaitsi baita aldi horretan.

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

Merkatuaren dinamismoa apur bat txartu den arren, azken hiru hilabeteetan murriztu egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Hala, 2019ko lehenengo hiruhilekoaren eta bigarrenengoaren artean, 0,4 hilabete murriztu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko epea; 2019ko lehenengo hiruhilekoan 3,5 hilabete behar ziren, eta 2019ko bigarrenengoan 3,1 hil.

3. taula. Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2019

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 IV. hiruhilekoa	3,9
2018	
2018ko I. hiruhilekoa	3,7
2018ko II. hiruhilekoa	4,0
2018ko III. hiruhilekoa	3,8
2018ko IV. hiruhilekoa	3,1
2019	
2019ko I. hiruhilekoa	3,5
2019ko II. hiruhilekoa	3,1

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Urte arteko bilakaeran, alderantziz, murriztu egin da saltzeko behar den denbora. 2018ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza bat saltzeko 4,0 hilabete behar ziren (2019ko bigarren hiruhilekoan baino 0,9 hilabete gehiago).

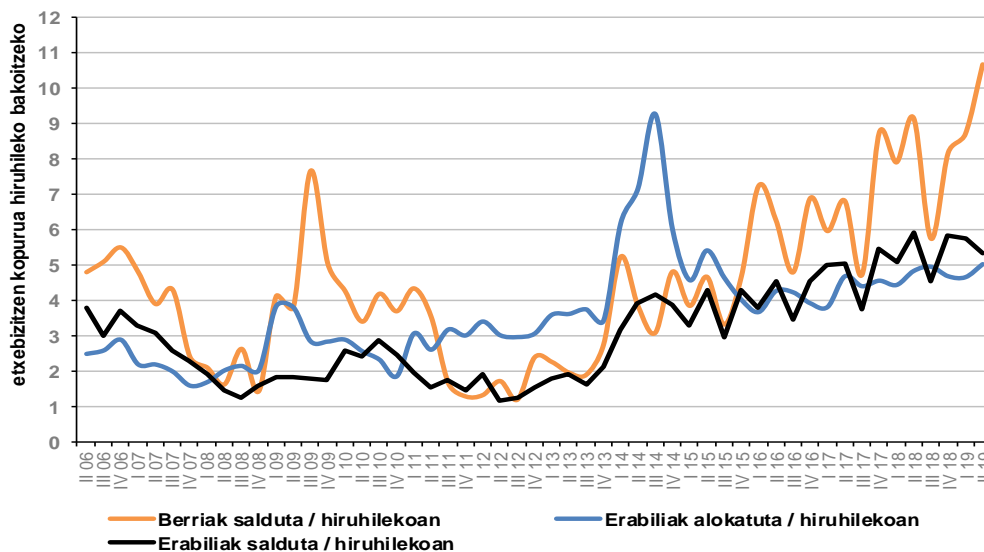


Azken hiruhilekoan, bizitu egin da etxebizitzaren salmenta-erritmoa, hala berriena nola erabiliena; etxebizitza erabilien alokairua eta salmenta, ordea, egonkortu egin da.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, ikusiko dugu **etxebizitza berriei** (libre nahiz babestuei) dagokienez, bizitu egin da saltzeko erritmoa 2019ko lehenengo hiruhilekoaren eta 2019ko bigarrenengoaren artean. Erreferentziako zifra 2019ko lehenengo hiruhilekoan 8,7 etxebizitza/hiruhileko zen, eta 10,7 izan da 2019ko bigarrenengoan. Halatsu, zifra handiagoa da duela urtebetekoa baino: 2018ko bigarrenengo hiruhilekoan, 9,2 etxebizitza/hiruhileko zen.

Erabilitako etxebizitzetara dagokienez, 2019ko bigarrenengo hiruhilekoan murriztu egin da salmenten erritmoa; 5,3 etxebizitza saldu dira, eta 5,8 etxebizitza/hiruhileko saldu ziren aurreko bi hiruhilekoetan. Balio hori 2018ko bigarren hiruhilekoko 5,9 etxebizitza/hiruhileko baino baxuagoa da.

3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2019



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, gora egin du 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen kopuruak (4,7 etxebizitza/hiruhileko alokatu ziren 2019ko lehenengo hiruhileko eta 5,0 etxebizitza/hiruhileko honetan). Zifra hori 2018ko bigarrenengo hiruhilekoan lortutakoa baino (4,9 etxebizitza/hiruhileko) apur bat hobeto da.

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.



Eskaintza eskarira egokitzea eta hipoteken kostuak dira oraindik ere merkatuaren egungo dinamikan positiboki gehien eragiten duten faktoreak, Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasunak jarraituz.

Horren inguruan, 2019ko bigarren hiru hilabetezko ondorio nabarmena da aurreko hiru hilabetezko faktore positibo nagusiaren eragina mantentzen dela (eskaintzaren ezaugarrien egokitasuna eskariaren arabera) dela. Bestalde, faktore negatibo nagusiak ere mantentzen dira (lurzoruaren prezioa eta lurzoria eskuragarritasuna).

4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2019

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	IV H. 2008 (*)	IV H. 2009	IV H. 2010	IV H. 2011	IV T. 2012	IV H. 2013	IV H. 2014	IV H. 2015	IV H. 2016	IV H. 2017	I H. 2018	II H. 2018	III H. 2018	IV H. 2018	I H. 2019	II H. 2019
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	55,4	42,0	38,8	2,2	6,3	65,2
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	35,3	33,6	26,5	-6,2	-3,3	56,3
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	25,3	28,9	15,0	11,0	-0,9	-15,5
Etxebizitzaren prezioa	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	85,8	86,4	70,8	49,2	33,9	-24,2
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6	-33,9	-1,2	0
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8	-34,4	-1,2	-0,5
Lurzoruen erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4	-30,8	-40,3	-36,3
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-33,7	-33,8	-46,4	-31,3	-41,2	-36,8
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	94,6	94,2	95,6	95,5	79,6	92,9	92,0

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiru hilabetezko ingurumen, lurralde plangintza eta etxebizitza saila Eusko Jaurlaritza.

Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea da lehen faktore positibo gisa mantentzen dena, aurreko hiru hilabetezko antzera (92,9 2019 lehen hiru hilabetezkoan eta 92,0 orainekoan). Lurzoruaren eskuragarritasun (-36,3 puntu) eta lurzoruaren prezioan (-36,8 puntu) 2019ko lehen hiru hilabetezkoari dagokionez hobekuntza arin bat antzematen da, naiz eta merkatuaren faktore negatibo nagusi gisa mantendu arren.

Nabarmena da kredituarekin lotutako faktoreek lortutako hazkundera: 65,2 puntu hipoteken kostuek eta 56,3 puntu kreditua eskuratzeko erraztasunak, 2019ko lehen hiru hilabetezkoan faktore hauek lortutako 6,3 puntu eta -3,3 punturen aurrean.

Etxebizitzaren prezioa (-24,2 puntu), sektoreko hirugarren faktore negatibo gisa kokatzen da. Faktore hau, 58 puntu jaitsi da azken hiru hilabetezkoan, 2019ko lehen hiru hilabetezkoan 33,9 puntutatik egungo -24,2 puntutara pasatuz.

Egoera ekonomikoa dagokionez, aurreko hiru hilabetezko polo negatiboan mantentzen da (-15,5 puntu), 14,6 puntu egin baitu atzera azkeneko hiru hilabetezkoan. 28,9 puntukoa zen faktore hori 2018ko bigarren hiru hilabetezkoan, eta -15,5 puntukoa, berriz, gaur egungo hiru hilabetezkoan.



2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

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

2019ko bigarrenko hiruhilekoan, hurrengo hiruhilekorako **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak okerrera egingo duelako ikuspegia nagusitu da.**³ Oro har hartuta, salmenten aurreikuspen orokorraren indizeak okerrera egin du 2019ko lehenengo hiruhilekoko 57,4 puntuekin alderatuta, oraingoan 43,6 puntura jaitsi baita (-13,8 puntu). Urte arteko alderaketan jaitsiera ez da horren nabarmena, 0,3 puntuko atzerakada izan da; zehazki, 2018ko lehenengo hiruhilekoko 43,9 puntuko indizetik egungo, 43,6 puntura pasatuz.

Salmenten aurreikuspenek atzerakada nabarmena izan du HJAetan: 28,3 puntu galdu ditu, 2019ko lehen hiruhilekoko 61,0 puntutik bigarrenko hiruhilekoko 32,7 puntura pasatuz. Era berean, sustatzaileen artean aurrerapen arin bat antzematen da: 2019ko lehenengo hiruhilekoan 53,9 puntukoa bazen indizea, 2019ko bigarrenkoan 54,4 puntukoa izan da (+0,5 puntu).

5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

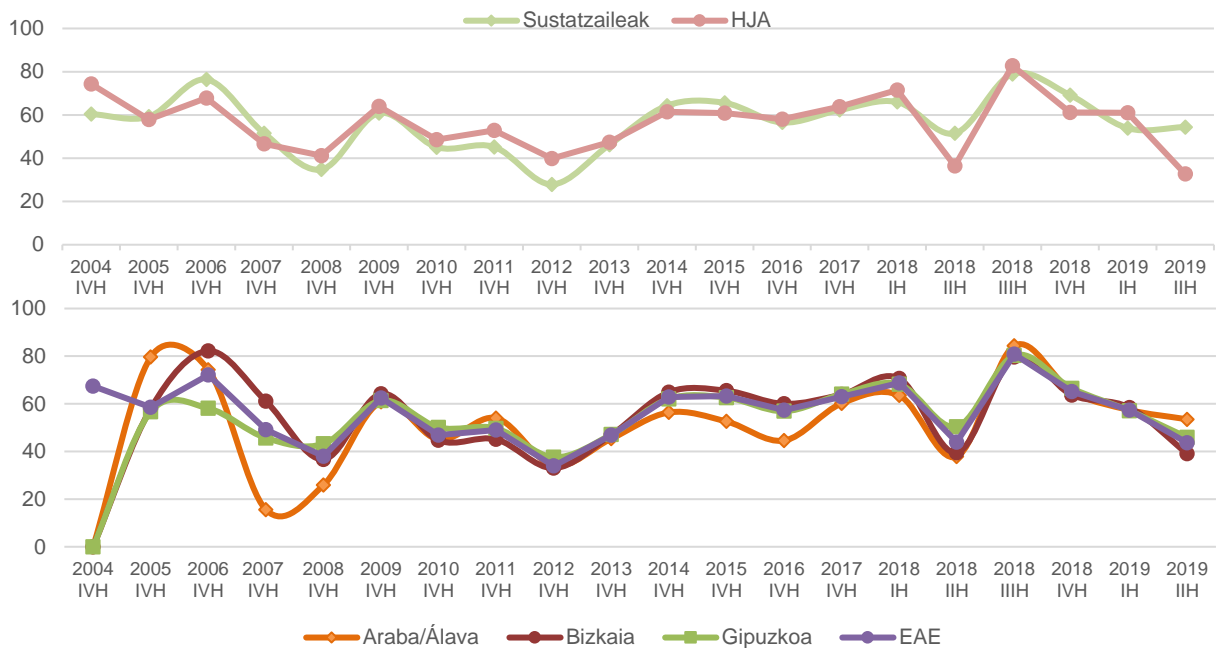
Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	67,4	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
2008ko 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 IV. hiruhilekoa	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
2018						
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
2019						
2019ko I. hiruhilekoa	57,4	57,4	58,4	57,1	61,0	53,9
2019ko II. hiruhilekoa	43,6	53,5	39,1	45,9	32,7	54,4

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

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.



4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Salmenten aurreikuspen-indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higliezinen eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

2019ko bigarren hiruhilekoan salmenten aurreikuspenaren txartze ikuspegia hiru lurralde historikoetan ematen da, baina ez maila berdinean. **Bizkaia** da salmenten aurreikuspen indizeak jaitsiera nabarmenena izan duen lurraldea (-19,3 puntu) 2019ko lehen hiruhilekoan 58,4 puntu izatetik 39,1 puntu izatera bigarrengoa. **Gipuzkoak** 2019ko lehen hiruhilekoaren eta egungo hiruhilekoaren artean indizeak 11,2 puntuko atzerapena izan du. **Araban**, azkenik, indizearen jaitsiera txikiena eman da, 2019ko lehenengo hiruhilekoko indizea 57,4 puntukoa zen eta 2019ko bigarren hiruhilekoko 53,5 puntukoa izan da (-3,9 puntu).

2018ko hiruhileko berdinari erreparatuta, egoera lurraldearen arabera aldatzen da. Gipuzkoa eta Bizkaian intentsitate desberdinarekin indizea txartzten den arren, Araban pixka bat hobetzen da. Azken lurralde honek, +15,6 puntuko aldakuntza aurkezten du (egungo 53,5 puntu 2018ko 37,9 puntu bigarren hiruhilekoaren aurrean). Gipuzkoan eman da EAEko jaitsiera nabarmenena, 2018ko bigarren hiruhilekoko 50,4 puntutatik egungo hiruhileko 45,9 puntutara (-4,5 puntu). Bizkaian indizean murrizketa txikiagoa antzematen da: -0,4 puntu (39,5 puntu 2018ko bigarren hiruhilekoan 39,1 egungoan).



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

Prezioen bilakaera-aurreikuspenaren indizea 2,2 puntu jaitsi da 2019ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean (56,9 puntutik 54,7 puntura). Zifra hori 2017ko laugarren hiruhilekotik jasotako zifrarik baxuena da.

Lurralde lurralde aztertuta, prezioen bilakaera-indizearen bilakaera hiruhilekoz aztertuz gero, ikusiko dugu EAEko hiru lurraldeek egin dutela behera. Hain zuzen, Araban 58,4 puntukoa zen indizea 2019ko lehenengo hiruhilekoan, eta 56,6 puntukoa da 2019ko bigarrenengo hiruhilekoan (-1,8 puntu). 2018ko bigarrenengo hiruhilekoarekin alderatuz gero, 2,1 puntuko atzerakada antzeman da; izan ere, 2018ko bigarrenengo hiruhilekoan 58,7 puntukoa zen indizea, eta gaur egun, 56,6 puntukoa da. Gipuzkoako kasuan, indizea 1,8 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan (57,0 puntukoa zen 2019ko lehenengo hiruhilekoan eta 55,2 puntukoa da 2019ko bigarrenengo hiruhilekoan); 2018ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuz 3,2 puntuko atzerakada izan da, 58,4 puntukoa baitzen indizea. Bizkaian indizea 2,7 puntu murriztu da 2019ko lehen hiruhilekoari dagokionez (56,4 puntu aurrekoan eta 53,7 puntu 2019ko bigarren hiruhilekoan), era berean, indizeak 2,2 puntuko jaitsiera izan du 2018ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta (55,9).

Higiezin merkatuko agente mota desberdinak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak negatiboak dira sustatzaileen eta HJAen artean, hiruhilekoen eta urte arteko bilakaerari dagokionez. Hala, 2019ko lehenengo hiruhilekoaren eta 2019ko bigarrenaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 2,8 puntu jaitsi da sustatzaileen artean, lehenengo eta bigarren hiruhilekoen artean 57,9 puntutik 55,1 puntutara pasatuz. HJA-en kasuan berdina gertatzen da, 1,7 puntu murrizten da, 2019ko lehen hiruhilabeteko 55,9 puntutatik egungo 54,2 puntura pasatuz.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, antzeko jaitsiera ikusten da higiezin jabetzako agenteen artean eta sustatzaileen artean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2018ko bigarren hiruhilekoan 55,7 puntukoa zen indizea, (egungo hiruhilabetekoa baino 1,5 puntu gutxiago). Sustatzaileen kasuan, 3,7 puntu galdu dira azken urtean, izan ere, 2018ko bigarren hiruhilekoan 58,8 puntukoa zen eta gaur egun 55,1 puntukoa da.



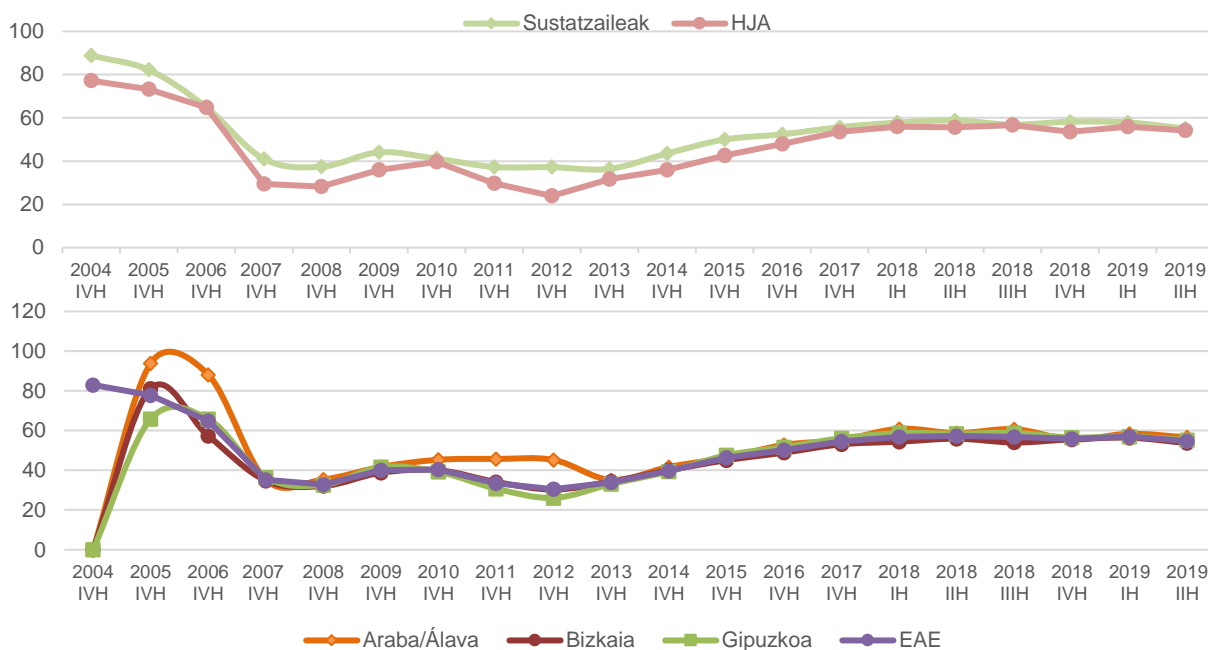
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	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 IV. hiruhilekoa	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
2018						
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
2019						
2019ko I. hiruhilekoa	56,9	58,4	56,4	57,0	55,9	57,9
2019ko II. hiruhilekoa	54,7	56,6	53,7	55,2	54,2	55,1

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



Sustapen berriak hasteko aurreikuspen gehiago dago orain, aurreko hiruhilekoarekin zein aurreko urtearekin alderatuta.

Azkenik, aipatzekoa da 2019ko bigarren hiruhilekoan zehar hazkunde handia izan dela sustatzaileen ehunekoan. Horiek aurreikusten dute merkatura etxebizitza berriak eramango dituztela, 2014ko laugarren hiruhilabetetik lortutako zifrarik altuena lortuz.

Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena, hortaz, % 22,3 arte igo da 2019ko bigarren hiruhilekoan, lehenengo hiruhileko %21,2tik (+1,1 puntu portzentual). Gainera, intentsitate gehiagorekin hazten da, +12,5 puntu portzentual aurreko urteko hiruhilabete berdinarekin alderatuz gero (% 9,8koa zen aurreikuspena 2018an).

7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2019

(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 IV. hiruhilekoa	%7,5
2018	
2018ko I. hiruhilekoa	%9,6
2018ko II. hiruhilekoa	%9,8
2018ko III. hiruhilekoa	%10,8
2018ko IV. hiruhilekoa	%14,8
2019	
2019ko I. hiruhilekoa	%21,2
2019ko II. hiruhilekoa	%22,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin eskaintzari buruzko Inkestatik (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin sustatzaileei eta higiezin 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, higiezin agenteen laginetik ere jasotzen da informazioa.

Galdeketa bidez, higiezin agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarrikoak. Higiezin sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezin jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak) bai erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldatuak). Era berean, hiruhilekoko galdetegiaren bidez, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezin 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, higiezin jabetzako agenteen eta higiezin sustatzaileen arduradunen balorazioen emaitza zuzena ezarri da.

2019ko bigarren hiruhilekoari dagokionez, zehazki esan behar da aurkeztutako datuak 185 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 103 higiezin sustatzailetatik lortutako lagin batetik atera direla. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2019ko 2. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	2
2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK.....	9
3. ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	14
TAULEN AURKIBIDEA.....	15
GRAFIKOEN AURKIBIDEA.....	15

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	3
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	5
3. taula. Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2019.....	6
4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2019.....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	9
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	12
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2019.....	13

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	4
2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	5
3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2019.....	7
4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	10
5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	12

Informazio gehiago nahi izanez gero:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus