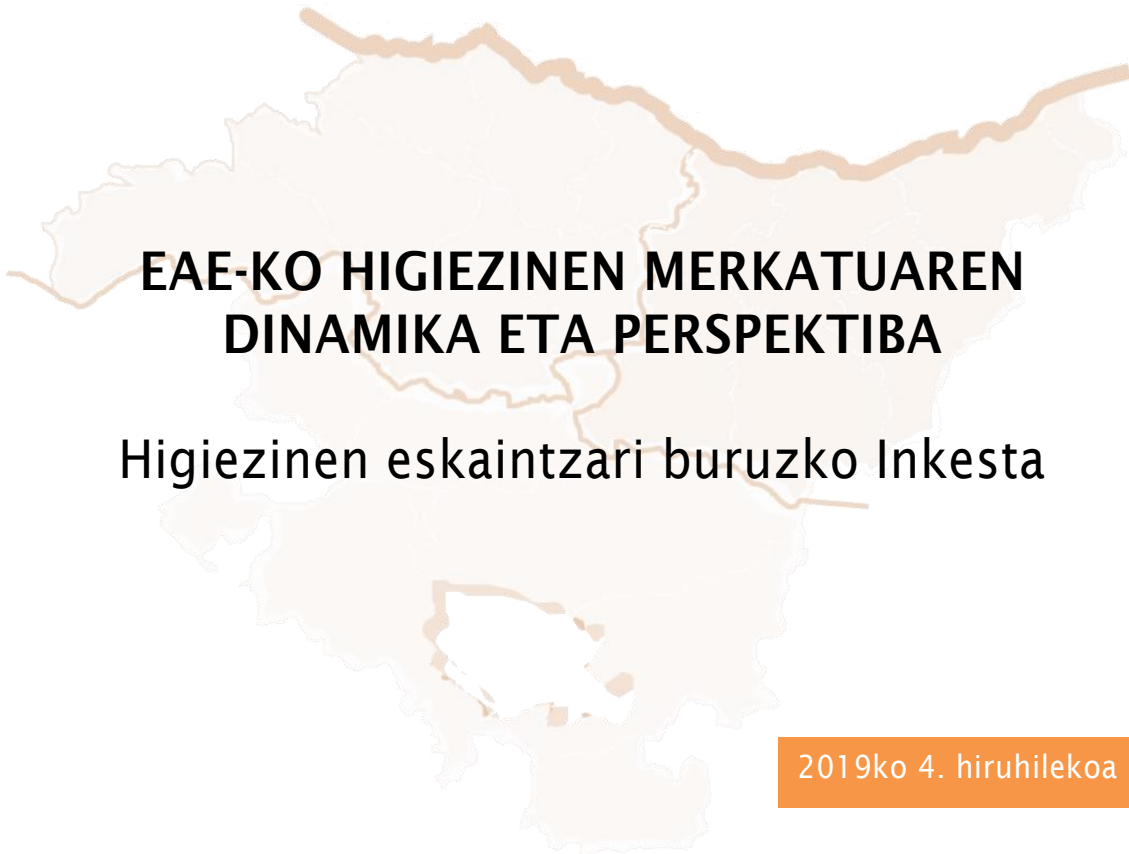


EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA



EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2019ko 4. hiruhilekoa

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren
Estatistika Organo Espezifikoa



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Higiezin merkatuaren dinamismo-indizea zertxobait hobetu da hiru lurraldeetan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta; urte arteko zifrak, berriz, negatiboak dira.

2019ko laugarren hiruhilekoan, **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak**¹, beste urte batzuetako hiruhileko berdinen joera berari jarraituz, hobekuntza txiki bat erakusten du etxebizitzaren merkatuaren jardueran. Indizeak 41,1 puntu lortu ditu 2019ko laugarren hiruhilekoan (2019ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako 38,6 puntuak baino 2,5 puntu gehiago). Hala ere, 9,2 puntu egin du behera 2018ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (50,3 puntu oraingo hiruhilekoko 41,1 puntuen aldean).

Igoera txiki hori gorabehera, azken hiruhilekoko zifra (41,1 puntu) 2016ko laugarren hiruhilekotik izandako baxuenetako bat da oraindik ere (47,1 puntu), eta 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balio gorenetik urrun dago (54,3 puntu).

2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2019ko laugarren hiruhilekoaren artean dinamismo-indizeak izan duen igoerarik handiena **Bizkaian** izan da; izan ere, lurralde historiko horretan 3,8 puntuko igoera izan da, 2019ko hirugarren hiruhilekoan 35,8 puntukoa izatetik azken hiruhilekoan 39,6 puntukoa izatera igaro baita. **Arabak** 2,2 puntuko igoera izan du: 2019ko hirugarren hiruhilekoan 37,6 puntu zituen, eta egun 39,8 puntu ditu. **Gipuzkoak** du igoerarik txikiena (42,4 puntu): 1,1 puntu igo da.

Urte arteko azterketa eginez gero, berriro ere adierazle horren atzerakada bat identifikatzen da hiru lurralde historikoetan. Atzerakada txikiena Bizkaian izan da: 7,9 puntu galdu ditu, 2018ko laugarren hiruhilekoan 47,5 puntu izatetik 2019ko laugarren hiruhilekoan 39,6 puntu izatera igaro baita. Arabaren kasuan, 2018ko laugarren hiruhilekoan 51,1 puntu izatetik 2019ko hiruhileko berean 39,8 puntu izatera igaro da, eta Gipuzkoaren kasuan, berriz, 2018ko laugarren hiruhilekoan 52,9 puntu izatetik gaur egun 42,4 puntu izatera.

¹ Dinamismo-indizeak higiezin merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragilean (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-indizeak okerrera egin du etxebizitzaren sustatzaileen artean, eta hobetu egin da higiezinaren jabetzako agenteen artean, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Bi kasuetan jaitsi egin da, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta.

Higiezinaren jabetzako agenteen kasuan: dinamismo-indizea 7,1 puntu igo da azken hiruhilekoan, 2019ko hirugarren hiruhilekoko 35,6 puntutik oraingo hiruhilekoko 42,7 puntura. Sustatzaileei dagokienez, pixka bat atzera egin dute: 2,1 puntu, 2019ko hirugarren hiruhilekoan 41,5 puntu izatetik hiruhileko honetan 39,4 puntu izatera.

Urte arteko perspektiban, sustatzaileei lotutako indizeak 12,7 puntu egin du behera, 2018ko laugarren hiruhilekoan 52,1 puntu izatetik gaur egun 39,4 puntu izatera igaro baita. Higiezinaren jabetzako agenteen atzerakada txikiagoa izan da (-5,8 puntu): 2018ko laugarren hiruhilekoan 48,5 puntukoa zen, eta 2019ko hiruhileko berean 42,7 puntukoa.

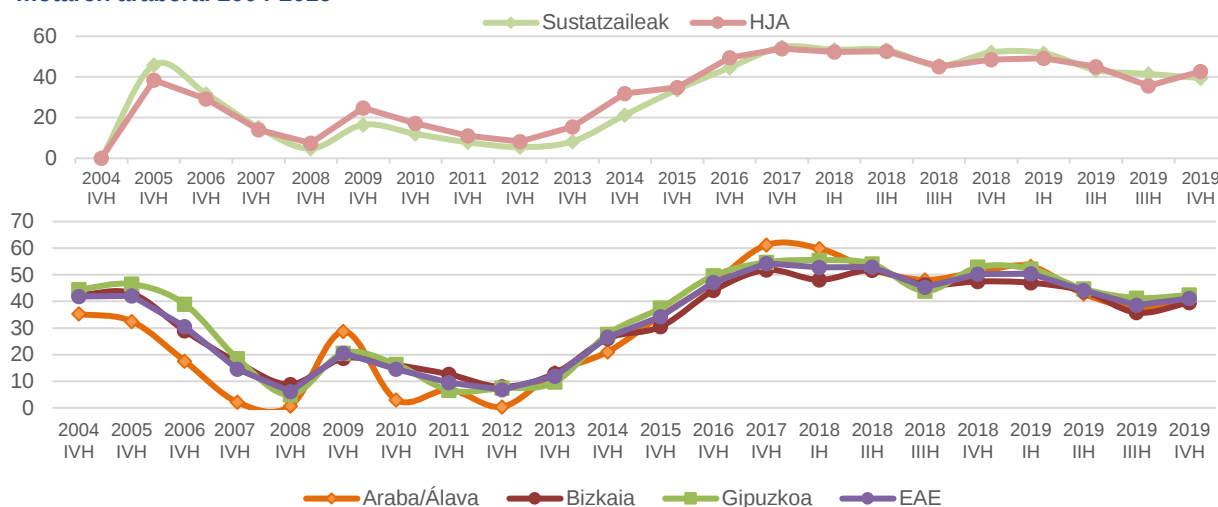
1. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

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
2019ko III. hiruhilekoa	38,6	37,6	35,8	41,3	35,6	41,5
2019ko IV. hiruhilekoa	41,1	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

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



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Urteko azken hiruhilekoan ohikoa izan den bezala, salmenten bilakaera-indizeak igoera bat izan du hiru lurraldeetan aurreko hiruhilekoarekin alderatuta; hala ere, urtetik urterako datuetan bilakaera positiboa izan da Gipuzkoan soilik.

2019ko laugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** nabarmen egin du gora EAEko higiezinaren merkatuan². Beherakadaren indize orokorra 19,0 puntu igo da: 2019ko hirugarren hiruhilekoan 38,3 puntu zituen, eta laugarrenean 57,3. Urte arteko datuei erreparatuz gero, dinamika ere positiboa da: 0,9 puntuko igoera txikia izan da indizean, 2018ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 56,4 puntuekin alderatuta.

Lurralde historikoari dagokionez, azken hiruhilekoan salmenten bilakaera-indizea positiboa izan da lurralde guztietan. **Bizkaian**, 2019ko hirugarren hiruhilekoan 39,2 puntu izatetik hiruhileko honetan 54,7 puntu izatera igaro da (+15,5 puntu). **Arabak** bigarren igoera izan du garrantziaren arabera (+19,6 puntu), 2019ko hirugarren hiruhilekoan 30,0 puntu izatetik laugarrenean 49,6 puntu izatera igaro baita. **Gipuzkoan** egin du gora gehien, 21,3 puntu, 2019ko hirugarren hiruhilekoan 39,8 puntu izatetik hiruhileko honetan 61,1 puntu izatera.

Urte arteko datuei erreparatuta, salmenten bilakaera-indizeak okerrera egin du Araban eta Bizkaian, eta hobera Gipuzkoan. Bizkaian jaitsiera oso arina izan da: 54,8 puntutik 54,7 puntura aldi berean (-0,1 puntu). Araban 9,3 puntu galdu dira (58,9 puntu 2018ko laugarren hiruhilekoan, eta 49,6 puntu gaur egun). Gipuzkoak, azkenik, bilakaera positiboa izan du urte arteko indizean, 4,5 puntukoa, 2018ko laugarren hiruhilekoan 56,6 puntukoa baitzen indizea, eta aurtengo aldi berean 61,1 puntukoa.

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

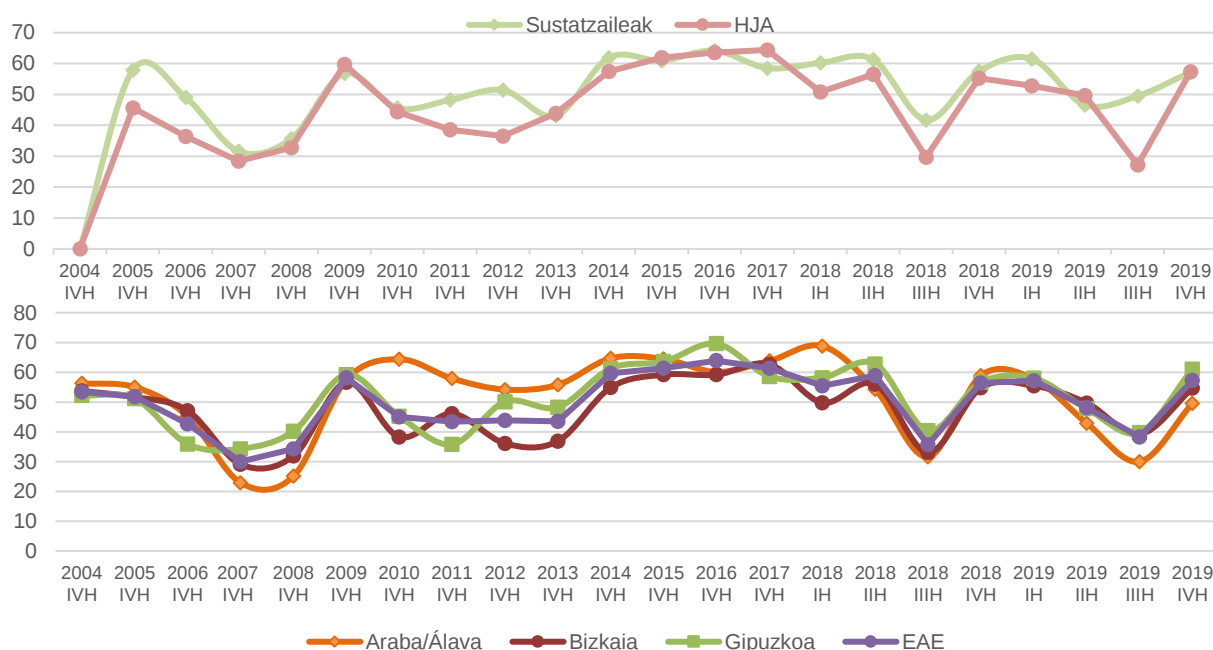
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

SALMENTEN BILAKAERA-INDIZEA	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		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
2019ko III. hiruhilekoa	38,3	30,0	39,2	39,8	27,2	49,5
2019ko IV. hiruhilekoa	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. 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 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

Agente motaren arabera, **HJAK**, nagusiki erabilitako etxebizitzak salgai jartzen dituztenek, gorakada nabarmena izan dute azken hiruhilekoko salmenten bilakaera-indizean: 27,2 puntu zituen 2019ko hirugarren hiruhilekoan, eta 57,3 puntu egungo hiruhilekoan (+30,1 puntu). Sustatzaileen indizearen bilakaera ere positiboa da, baina ez hain nabarmena: 7,7 puntu (2019ko hirugarren hiruhilekoan 49,5 puntu izatetik laugarrenean 57,2 puntu izatera).

2019ko laugarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urte arteko bilakaerak, era berean, emaitza negatibo samarrak ematen ditu sustatzaileen artean eta positiboak higiezin jabetzako agenteen artean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, indizeak 2,0 puntuko erreuperazioa izan du (2018ko laugarren hiruhilekoan 55,3 puntu zituen, eta gaur egun 57,3). Sustatzaileek, aldiz, beherakada txiki bat izan dute: -0,3 puntu, aztertutako aldian 57,5 puntutik 57,2 puntura.

Azken hiruhilekoan ia ez da aldatu erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora.

Hiruhileko honetan salmenten bilakaeran izandako hobekuntzaz gain, azken hiru hilabeteetan etxebizitzak **saltzeko behar izan den batez besteko denbora** apur bat jaitsi egin da. Horrela, 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 0,1 hilabete murriztu da, 2019ko hirugarren hiruhilekoan 3,2 hilabete izatetik oraingo hiruhilekoan 3,1 hilabete izatera igaro baita.

3. taula. Higiezin 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
2019ko III. hiruhilekoa	3,2
2019ko IV. hiruhilekoa	3,1

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

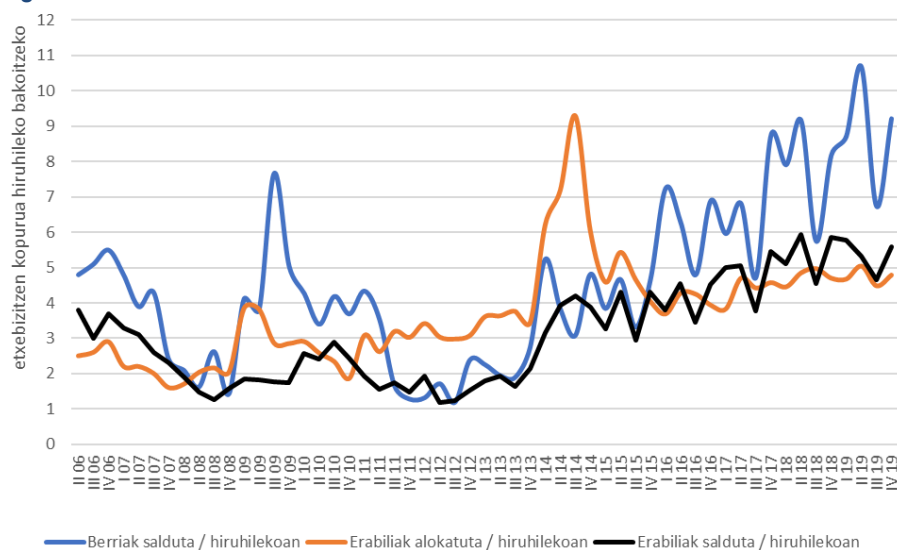
Urte arteko perspektiban, ez dago aldaketarik salmentarako behar den denboraren murrizketan. 2018ko laugarren hiruhilekoan, salmentarako behar zen denbora 3,1 hilabetekoa zen, hiruhileko honetan bezala.

Azken hiruhilekoan gora egin du etxebizitzaren salmentaren eta alokairuaren erritmoak, bai berriak, bai erabiliak.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokionez, salmenten erritmoak gora egin du 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean. Hala, erreferentziazko zifra 2019ko hirugarren hiruhilekoan 6,7 etxebizitza/hiruhileko izatetik laugarrenean 9,2 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro da. Kopuru hori duela urtebete (2018ko laugarren hiruhilekoa) saldutako 8,2 etxebizitzak baino zertxobait handiagoa da.

Erabilitako etxebizitzet dagokionez, 2019ko laugarren hiruhilekoan zertxobait igo da salmenten erritmoa; izan ere, hiruhileko bakoitzean 5,6 etxebizitza saldu dira oraingo hiruhilekorako, aurreko hiruhilekoan saldutako 4,6 etxebizitzekin alderatuta. Balio hori 2018ko laugarren hiruhilekoan jasotakoaren antzekoa da (5,8 etxebizitza/hiruhileko).

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 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Alokairuaren arloan ere igoera txiki bat ikusten da 2019ko laugarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopuruan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta: +0,3 etxebizitza/hiruhileko, 4,5 etxebizitza/hiruhileko izatetik oraingo hiruhileko 4,8 izatera igaro baita. Azken zifra hori 2018ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako salmenten antzekoa da (4,7 etxebizitza/hiruhileko).



Aurreko ataletan aztertutako adierazleen azterketaren osagarri gisa, **higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du higiezin eskaintzari buruzko inkestak, positiboki zein negatiboki. Hurbilketa honen helburua etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren azpian dauden kausak mugatzea da.

2019ko laugarren hiruhilekoan, merkatuaren egungo dinamikan eragin positiboena duen faktorea eskaintza eskarira egokitzea da, hipotekekin eta kreditua eskuratzearekin lotutako faktoreekin batera. Etxebizitzaren prezioak bere horretan jarraitzen du, eragin-faktore negatibo gisa.

Hiruhileko honetan, faktore positibo nagusiaren eragina mantendu da: eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzen zaizkio, eta elementu positiboaren artean, hipotekekin lotutako elementuek izan duten gorakada nabarmentzen da: *hipoteken kostu-faktorea* eta kreditua eskuratzeko erraztasunaren/zailtasunaren gaineko faktorea. Higiezin merkatuaren dinamikaren barruko elementu negatibo gisa, etxebizitzaren prezioaz gain, lurzoruen eskuragarritasunarekin eta prezioekin lotutakoak daude.

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	III H. 2019	IV 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	43,1	69,9
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	21,3	50,2
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	-16,6	-23,3
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	-55,1	-52,9
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	-0,5	-0,8
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	-0,5	-1,3
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	-40,3	-46,4
Lurzoruen 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	-40,3	-46,4
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	95,2	96,3

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Eskaintza eskarira egokitzea da lehen faktore positiboa, eta igoera txiki bat izan du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (95,2 2019ko hirugarren hiruhilekoan eta 96,3 oraingo hiruhilekoan). Hipoteken kostua bigarren faktore positiboa da, 26,8 puntu igo baita aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (69,9 oraingo hiruhilekoan eta 43,1 aurreko hiruhilekoan). Hurrengo alderdi positiboa, 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna da (50,2 puntu hiruhileko honetan eta 21,3 puntu aurreko hiruhilekoan). Arinki murriztu da faktoreak etxebizitzaren prezioan duen eragina aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (-52,9 puntu hiruhileko honetan eta -55,1 puntu aurrekoan). Bai lurzoruen eskuragarritasunari dagokionez (-46,4 puntu),



bai lurzoruaren prezioari dagokionez (-46,4 puntu), indizeak okerrera egin du berriro 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta..

Apur bat okertu da, berriro ere, hiruhileko honetan, egoera ekonomikoarekin lotutako indizea: -6,7 puntu. Faktore hori -16,6 puntukoa izan zen aurreko hiruhilekoan, -23,3 puntukoa oraingo hiruhilekoan.



2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Azken hiruhilekoan, salmenten aurreikuspen-indizeek okerrera egin dute lurralde historiko guztietan, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai urte arteko konparazioan.

2019ko laugarren hiruhilekoan, hurrengo hiruhilekoko **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak** okerrera egiteko aurreikuspen orokorra egin du³. Oro har, salmenten aurreikuspen orokorraren indizea 9,4 puntu jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Urte arteko alderaketa eginez gero, egoera antzekoa da: 7,6 puntu jaitsi da, 2018ko laugarren hiruhilekoan 65,1 puntu izatetik gaur egun 57,5 puntu izatera igaro baita.

Aurreikuspenen atzerakadak berdin eragiten die higiezin jabetzako agenteei eta etxebizitza-sustatzaileei. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, salmenten aurreikuspen-indizeak 11,2 puntu egin du behera: 2019ko hirugarren hiruhilekoan 66,9 puntu zituen, eta hiruhileko honetan 55,7 puntu. Sustatzaileen artean, bestalde, beherakada txikiagoa izan da, baina: indizea 2019ko hirugarren hiruhilekoan 67 puntukoa izatetik laugarrenean 59,3 puntukoa izatera igaro da (-7,7 puntu).

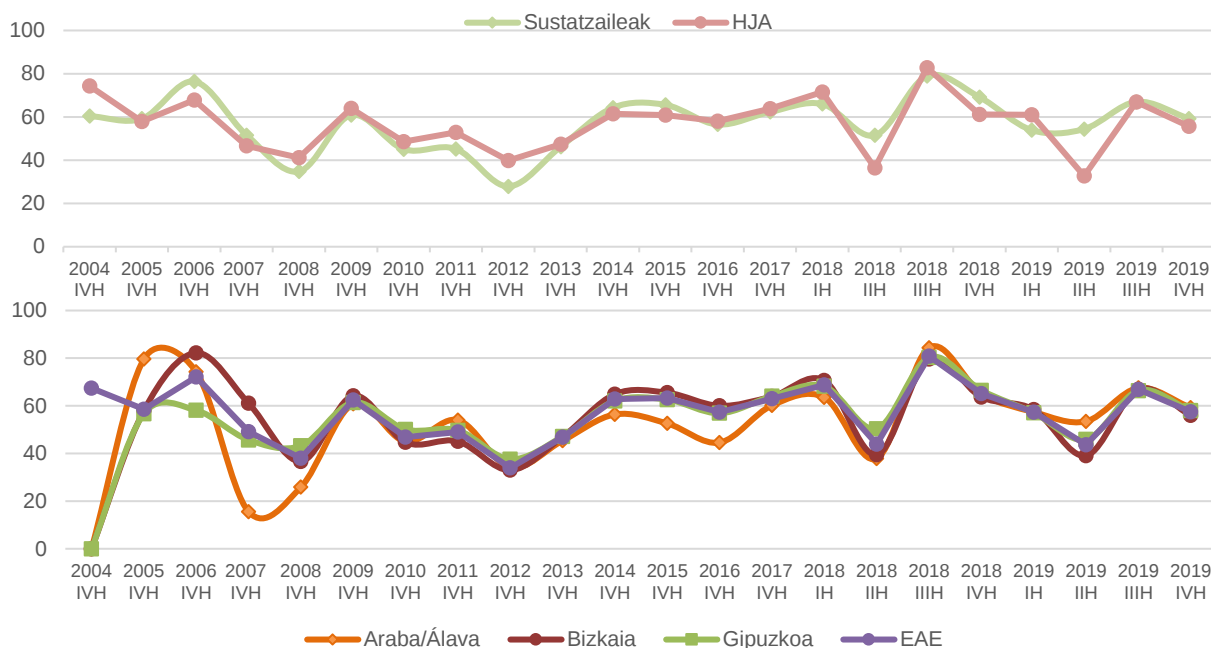
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

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
2019ko III. hiruhilekoa	66,9	67,5	66,9	66,4	66,9	67,0
2019ko IV. hiruhilekoa	57,5	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. 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: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Salmenten aurreikuspenak 2019ko laugarren hiruilekoan izan duen beherakadaren perspektiba, oro har, hiru lurralde historikoei dagokie. **Bizkaia** da salmenten aurreikuspen-indizean atzerakada handiena izan duen lurraldea (-10,9 puntu); izan ere, 2019ko hirugarren hiruilekoan 66,9 puntu zituen, eta laugarrenean 56. **Gipuzkoak** 8,4 puntuko jaitsiera izan du indizean 2019ko hirugarren hiruilekoaren (66,4 puntu) eta oraingoaren (58 puntu) artean. **Araban**, azkenik, Gipuzkoaren antzeko terminoetan, 8,3 puntu jaitsi da indizea, 2019ko hirugarren hiruilekoan lortutako 67,5 puntuetatik gaur egungo 59,2 puntuetara jaitsi baita.

2018ko hiruileko berarekin alderatuta, egoerak okerrera egin du lurralde guztietan. Arabak -5,9 puntuko aldaketa izan du (59,2 puntu gaur egun, eta 65,1 puntu 2018ko laugarren hiruilekoan). Bizkaian, beherakada zertxobait handiagoa izan da: 2018ko laugarren hiruilekoan 63,7 puntu zituen, eta hiruileko honetan 56 puntu (-7,7 puntu). Gipuzkoan antzeman da murrizketarik handiena adierazlean: -8,5 puntu (2018ko laugarren hiruilekoan 66,5 puntu, eta gaur 58).



Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspen-indizeak behera egin du berriro ere, eta antzeko eragina du etxebizitza berrian eta erabilian. Araba da prezioetan hazkunde-aurreikuspena duen lurralde bakarra, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 1,4 puntu jaitsi da 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean (52,1 puntutik 50,7ra). Hirugarren hiruhilekoz jarraian, adierazlearen zifra txikiena jasotzen da 2017ko laugarren hiruhilekotik.

Lurraldeari dagokionez, prezioen bilakaeraren adierazlearen hiruhilekoko bilakaerak baieztatzen du jaitsiera izan dela hiru lurralde historikoetako bitan. **Arabaren** kasuan, adierazlea igo den lurralde bakarra 2019ko hirugarren hiruhilekoan 50,6 puntu izatetik laugarrenean 52,4 puntu izatera igaro da (+1,8 puntu); hala ere, 2018ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, 3,1 puntu egin du behera, 55,5 puntutik 55,5 puntura. 2018ko hiruhilekotik 52,4 puntura **Gipuzkoan** 2,1 puntu egin du behera azken hiruhilekoan (53 eta 50,9 puntu 2019ko hirugarren hiruhilekoan eta laugarrenean, hurrenez hurren); halaber, 5,6 puntu egin du behera 2018ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (56,5 puntu). **Bizkaian**, indizeak 1,7 puntu egin du okerrera 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (51,8 puntu 2019ko laugarren hiruhilekoko 50,1 puntuen aldean); halaber, 5,5 puntuko beherakada izan du 2018ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (55,6 puntu).

Higiezinaren merkatuko agente motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak negatiboak dira hiruhileko eta urte arteko bilakaeran, bai higiezinaren jabetzako agenteen artean, bai sustatzaileen artean. Hala, 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak 0,9 eta 1,7 puntu egin du atzera, hurrenez hurren. Higiezinaren jabetzako agenteen kasua 51,6 puntutik 50,7 puntura jaitsi da 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean, eta sustatzaileen kasuan 52,5 puntutik 50,8 puntura jaitsi da 2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta egungoaren artean.

Urtetik urterako bilakaera aztertuz gero, sustatzaileen artean zertxobait gehiago murriztu da higiezinaren jabetzako agenteen artean baino. Higiezinaren jabetzako agenteei dagokienez, 2018ko laugarren hiruhilekoan 53,6 puntu erregistratu ziren (oraingo hiruhilekoan baino 2,9 puntu gutxiago). Sustatzaileen kasuan, 7,4 puntu galdu dira azken urtean: 2018ko laugarren hiruhilekoan 58,2 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 50,8.



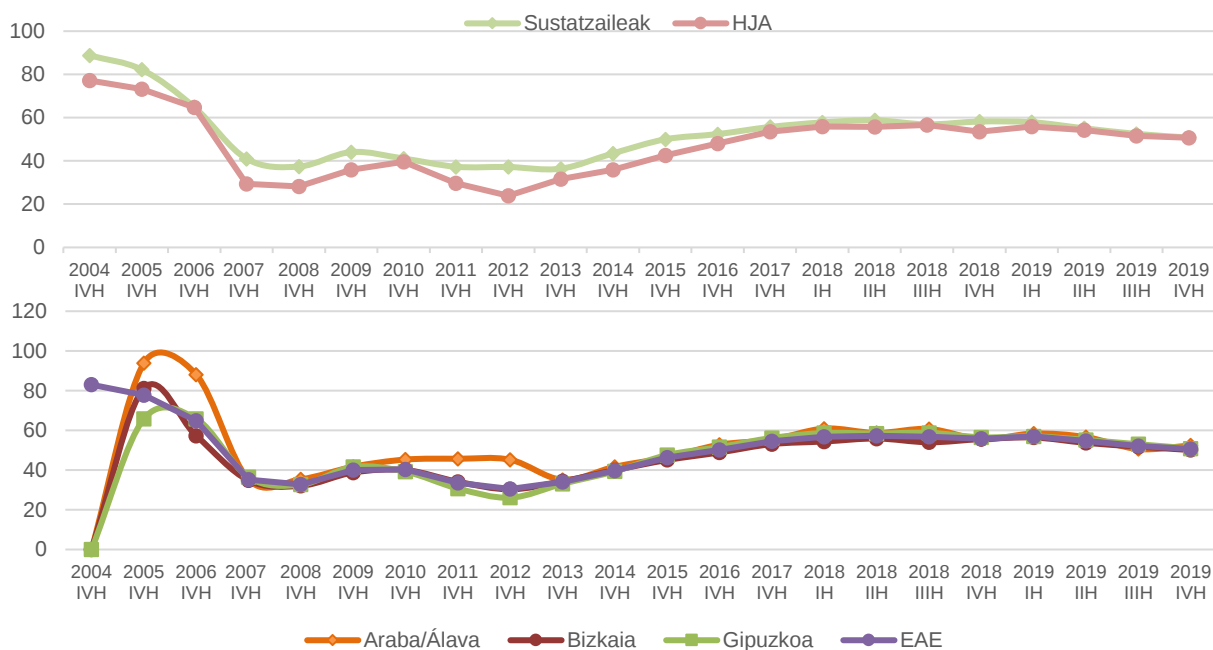
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

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
2019ko III. hiruhilekoa	52,1	50,6	51,8	53,0	51,6	52,5
2019ko IV. hiruhilekoa	50,7	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. 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: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



Gora egin du sustapen berriak hasteko aurreikuspenak aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina apur bat okerrera egin du duela urtebetekoarekin alderatuta

Azkenik, azpimarratu behar da 2019ko laugarren hiruhilekoan zertxobait hazi dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoa.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena %12,9koa zen 2019ko hirugarren hiruhilekoan, eta %14,3koa laugarrenean (+% 1,4 puntu). Zertxobait okertu da, ehuneko 0,5 puntu, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuz gero (% 14,8 2018ko laugarren hiruhilekoan).

.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
2019ko III. hiruhilekoa	%12,9
2019ko IV. hiruhilekoa	%14,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkestatik (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei –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 oinarritutakoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokionez, 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, hiru hileko 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.

2019ko laugarren hiru hilekoari dagokionez, zehazki esan behar da aurkeztutako datuak 184 higiezin-agentziatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 98 higiezinaren sustatzailetatik lortutako lagin batetik atera direla. Hiru hilekoaren azkenean egin zitzaizen galdeketa. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2019ko 4. hiruhilekoa

Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	2
2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK.....	10
3. ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	15
TAULEN AURKIBIDEA.....	16
GRAFIKOEN AURKIBIDEA.....	16

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Higiezin 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. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2019.....	6
4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2019.....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	10
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	13
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2019.....	14

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Higiezin 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.....	11
5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	13

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