



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (OFIN)

2016ko 1. hiruhilekoa

Emaitza nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estatistika Organo
Espezifikoa*



1.- ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2016ko lehen hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen prezioak jaitsi egin dira, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai urte arteko datuekin alderatuta.

Etxebizitza berri libreei dagokienez, joera antzekoa da, baina beherakadak askoz neurrizkoagoak dira.

2016ko lehen hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.866,4 euro da EAEn; hau da, 2015. urteko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 1,9 egin du behera. Hala, eutsi egin zaio aurreko hiruhilekoetan erregistratutako prezio-jaitsierari: 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoan, % 1,7 jaitsi ziren, eta 2015eko azken hiruhilekoan, berriz, % 1,9.

Laugarren hiruhilekoz segidan, erabilitako etxebizitzaren prezioaren beherakada-fasea finkatu da, eta eten egin da 2013. urtearen hasieratik 2015aren hasierara ikusitako bilakaera. Aldi horretan, prezio-beherakadaren erritmoaren murrizketa progresibo bat gertatu zen, eta prezioak igo ziren lehendabizikoz (prezioen beherakada batetik gorakada batera igaro zen, pixkanaka: 2013ko lehen hiruhilekoan % 3,8 jaitsi zen; 2015eko lehen hiruhilekoan % 0,8 igo zen).

Urte arteko datuak alderatuta, nabaria da bilakaera berri horrek dakarren etena. 2013-2015 aldian, beherakada horren urtetik urterako joera honelakoa izan zen: 2013ko azken hiruhilekoan % 11 jaitsi ziren prezioak; 2015eko lehen hiruhilekoan, berriz, % 0,3 jaitsi ziren. Hortik aurrera, prezioen urtetik urterako beherakadaren joera areagotu egin da pixkanaka: 2015eko bigarren hiruhilekoan, -% 1,1; hirugarren hiruhilekoan, -% 2,6; laugarren hiruhilekoan, -% 4,4; eta, azkenik, 2016ko lehen hiruhilekoan, -% 7,0.

Etxebizitza berriei dagokienez, metro koadroko prezioa 3.263,9 euro izan da 2016ko lehen hiruhilekoan. Zifra horren arabera, % 0,3 jaitsi dira prezioak, aurreko hiruhilekoarekiko. Urte arteko datuetan ere prezioak behera egin duela ikus daiteke; dena den, beherakada hori erabilitako etxebizitza libreen kasuan izandakoa baino txikiagoa da, nabarmenki: 2015ko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, -% 1,7, eta erabilitako etxebizitza libreen kasuan, berriz, -% 7,0.

Gainera, erabilitako etxebizitza librearekin gertatzen ez den bezala, kasu honetan, prezioen beheranzko joera pixkanaka moteltzen doala ikus daiteke. Horrela, prezioen urtetik urterako beheranzko erritmo hori murriztu egiten da: 2013ko laugarren hiruhilekoan, -% 6,8; aldiz, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, -% 3,4 eta -% 3; 2015ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, -% 2,0; eta 2016ko lehen hiruhilekoan, -% 1,7.

Bestalde, 2016ko lehen hiruhilekoan, babestutako etxebizitza berriak, batez beste, 130.300 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.702,2 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien metro koadroko batez besteko prezioa % 1,7 igo da azken hiruhilekoan, eta antzeko igoera izan du (% 1,7) 2015eko lehen hiruhilekoarekiko.



1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

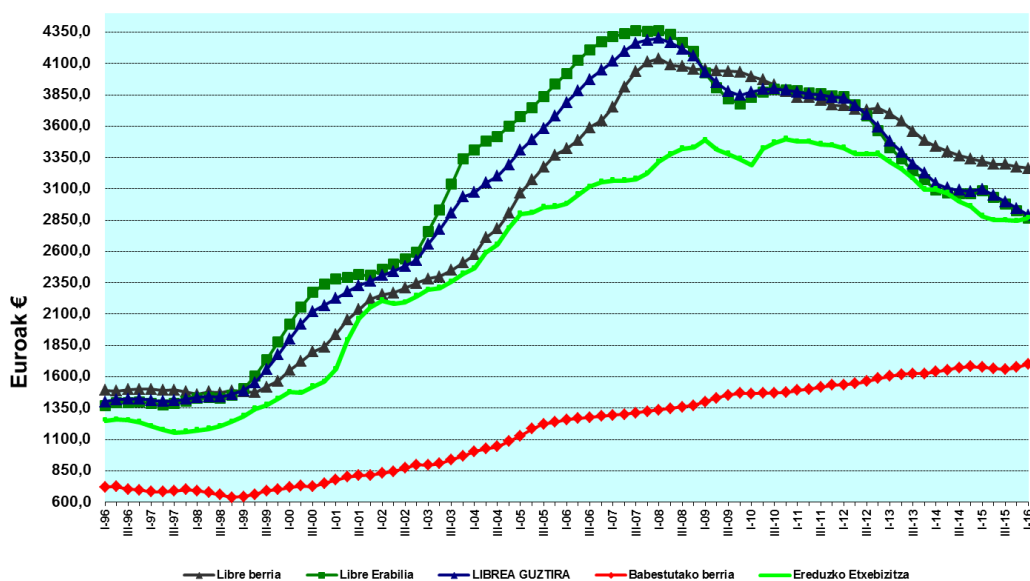
(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

m ² ERABILGARRIKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 1. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
			Euro	Euro	Aldak. %	Euro
EAE	Berria B.O/Sozialak	1.702,2	28,0	1,7	27,9	1,7
	Berri librea	3.263,9	-9,9	-0,3	-56,0	-1,7
	Erabilitako librea	2.866,4	-56,5	-1,9	-215,5	-7,0
Araba	Berri librea	2.644,1	-98,0	-3,6	-293,6	-10,0
	Erabilitako librea	2.495,8	-31,4	-1,2	-126,5	-4,8
Bizkaia	Berri librea	3.390,8	20,6	0,6	27,8	0,8
	Erabilitako librea	2.966,2	-51,7	-1,7	-215,6	-6,8
Gipuzkoa	Berri librea	3.255,8	-26,1	-0,8	-97,4	-2,9
	Erabilitako librea	3.046,6	-64,9	-2,1	-190,7	-5,9
EAE	EREDUZKO ETXEBIZITZA (1)	2.867,9	24,8	0,9	-13,8	-0,5

(1) EREDUZKO ETXEBIZITZA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera maila "arrunta" duena, eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

1. grafikoa. Etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE



EREDUZKO ETXEBIZITZA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera maila "arrunta" duena, eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza librea	Berri babestua		Berri librea		Erabilitako librea	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II.	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1
III.	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016						
I	1.702,2	1,7	3.263,9	-1,7	2.866,4	-7,0

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeen arteko desberdintasunak

2016ko lehen hiruhilekoan, areagotu egin da erabilitako etxebizitzaren prezioen murrizketa hiru lurralde historikoetan.

2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, erabilitako etxebizitza librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Murrizketa handiena Gipuzkoan gertatu da: (-% 2,1); jarraian datoz Bizkaia (-% 1,7) eta Araba (-% 1,2). Urte arteko datuen arabera, Bizkaian murriztu da gehien eskaintzen batez besteko prezioa, 2016ko lehen hiruhilekoan: % 6,8 jaitsi da, 2015eko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. Gipuzkoan, beherakada % 5,9koa izan da, eta Araban % 4,8koa.

Urte arteko bilakaeraren lurraldekako datuak EAE osokoaren antzekoak dira. Hala, hiru lurralde historikoetan erabilitako etxebizitzaren prezioen beheranzko joera areagotu egin da azken hiruhilekoan. Bizkaiaren kasuan, 2015eko laugarren hiruhilekoko beherakada (-% 4,7) areagotu egin da 2016ko lehen hiruhilekoan (-% 6,8). Araban, honelakoa izan da urte arteko murrizketa hori: 2015eko azken hiruhilekoan % 3,2koa, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, % 4,8koa. Ildo beretik, Gipuzkoan, % 2,5ekoa izan zen beherakada 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta % 5,9koa, 2016ko lehen hiruhilekoan. Hiru lurralde historikoetan, abiadura gero eta handiagoan ari dira jaisten urte arteko prezioak, 2015. urtearen lehen erditik aurrera.



3. taula. Salgai dauden etxebizitza erabili libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Erabilitako etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II.	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1
III.	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016						
I	2.495,8	-4,8	2.966,2	-6,8	3.046,6	-5,9

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza berri librearen prezioaren bilakaerak erakusten du murrizketa gertatu dela Gipuzkoan, eta, bereziki, Araban (bai hiruhilekoka, bai urtetik urtera). Bizkaian, aldiz, prezioak igo egin dira pixka bat.

2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, etxebizitza berri librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetatik bitan. Araban izan da jaitsierarik handiena (-% 3,6), eta, ondoren, Gipuzkoan (-% 0,8). Bizkaian, aldiz, igo egin dira pixka bat prezioak (+% 0,6).

Urte arteko kopuruek adierazten dute ezen, 2016ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioak nabarmen egin duela behera Araban: Lurralde horretan, bilakaera hau izan dute prezioek: 2015eko bigarren hiruhilekoan, gora egin zuten prezioek (+% 2,2); eta, hortik aurrera, beheranzko joera nagusitu zen; urte horretako 2015eko azken hiruhilekoan, jada, beheranzko joera nabarmena zen (-% 4,5), eta 2016ko lehen hiruhilekoan areagotu egin zen joera hori (-% 10). Urte arteko datuei dagokienez, 2016. urte hasierako beherakadak gaintitu egiten du 2014ko azken hiruhilekoko beherakada (-% 6,3), eta 2013ko laugarren hiruhilekoko mailetara iritsi da (-% 10,6).

Etxebizitza berri librearen prezioaren urte arteko beherakada % 2,9koa da, Gipuzkoan, 2015eko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean. Araban ez bezala, kasu honetan, eutsi egiten zaio prezioen urte arteko murrizketa-prozesuari. Hala, 2015eko bigarren hiruhilekoan urte arteko % 4,8ko beherakada izan ondoren,



hirugarrenean eta laugarrenean beherakada % 3,6koa izan da, eta % 2,9koa 2016ko lehen hiruhilekoan.

Bilakaera onena Bizkaian izan da. Urte arteko beherakaden ondoren (-% 5 eta -% 7, 2013ko eta 2014ko azken hiruhilekoak), 2015ean zehar, moteldu egin da pixkanaka prezioen jaitsieraren abiadura, eta apur bat igo egin dira prezioak 2016ko lehen hiruhilekoan. Hala, 2015. urte amaierarako % 0,7 jaitsi ziren prezioak, eta 2016ko lehen hiruhilekoan berriz, % 0,8 egin zuten gora.

4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza berri librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II.	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8
III.	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016						
I	2.644,1	-10,0	3.390,8	0,8	3.255,8	-2,9

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza berri librearen merkatuan, urte arteko datuen arabera, Donostia eta Bilbon igo egin dira prezioak 2016ko lehen hiruhilekoan; nolana ere, Bilbon bakarrik igo dira prezioak aurreko hiruhilekoko prezioarekin alderatuta. Erabilitako etxebizitza libreen prezioak, ordea, Donostian bakarrik egin du gora.

Etxebizitza berri libreak dagokionez, 2015eko laugarren hiruhilekoan eta 2016ko lehen hiruhilekoan prezioen jaitsiera handiena izan duen hiriburua Gasteiz da (-% 4,5), eta ondoren, Donostia dator, jaitsiera txikixeagoarekin (-% 1,1). Bilbon, berriz, prezioak igo egin dira pixka bat (% 0,2ko aldaketa).

2015 eta 2016ko lehen hiruhilekoei dagokienez, urte arteko prezioaren dinamikak emaitza negatiboak ditu Gasteizen. Arabako hiriburuan, etxebizitza berri libreen



prezioen urte arteko beherakada % 12,8koa izan da. Gainerako hiriburuetan, aldiz, prezioa areagotu egin da: bai Bilbon (+% 1,7), bai Donostian (+% 1,1).¹

Erabilitako etxebizitza librearen merkatuan, prezioak pixka bat igo dira Donostian 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean (+% 0,3). Alabaina, prezioak nabarmen jaitsi dira Bilbon (-% 1,7) eta Gasteizen (-% 1,0). Urte arteko datuei dagokienez, Donostian igo egin dira pixka bat prezioak (% 0,3). Baina prezioen beheranzko joerarekin jarraitzen dute Gasteizek (-% 4,0) eta Bilbok (-% 5,7).

Beraz, datuek argi erakusten dute Donostiako dinamika bereizgarria; izan ere, 2015. eta 2016. urteen artean hiriburu horretan bakarrik hartu dute goranzko joera etxebizitza libre berri zein erabilien prezioek (nolanahi ere, erabilien kasuan, oso txikia da goranzko joera hori). Bilbon, etxebizitza berriaren kasuan bakarrik igo dira prezioak. Araban, etxebizitzaren prezioen beherakada handiak eta orokorrak ikusi dira.

5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

m ² ERABILGARRIKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 1. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
			Euro	Euro	Aldak. %	Euro
Berri librea	Gasteiz	2.866,4	-136,4	-4,5	-421,6	-12,8
	Bilbo	3.891,1	6,5	0,2	65,0	1,7
	Donostia	4.331,6	-49,3	-1,1	49,1	1,1
Erabilitako librea	Gasteiz	2.542,0	-24,7	-1,0	-105,4	-4,0
	Bilbo	3.326,3	-56,4	-1,7	-201,6	-5,7
	Donostia	4.437,7	12,3	0,3	12,1	0,3

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

¹ Puntu honetan, kontuan izan behar da hiriburuetakoko etxebizitza berriaren sustapenak sarritan oso zabala izaten ez den eskaintza bati dagozkiola. Horrenbestez, hautematen diren aldaketak, neurri batean, eskaintzan sartzen diren sustapen berrien ezaugarriekin lot daitezke (sustapenaren kokalekua, eraikuntza-materialen ezaugarriak eta kalitatea, etab.).



6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Erabilitako etxebizitza librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II.	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6
III.	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016						
I	2.542,0	-4,0	3.326,3	-5,7	4.437,7	0,3

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Etxebizitza berri librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II.	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9
III.	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016						
I	2.866,4	-12,8	3.891,1	1,7	4.331,6	1,1

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.- SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

2016ko lehen hiruhilekoan, oraindik beherakadak izan dira batez besteko guztizko prezioan; salbuespen bakarra, hala ere, Bizkaiko etxebizitza berri libreak dira.

Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko guztizko prezioa 244.300 euro da Euskadin. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 0,7ko murrizketa izan dela (-1.800 euro). Urte arteko beherakada % 3,8koa izan da (-9.600 euro), zeina aurreko hiruhilekoan erregistratutakoa baino handiagoa baita (-% 2,0koa 2015eko laugarren hiruhilekoan).

Bestalde, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, sustatzaileek eta higiezin agentziek eskaintakoa, 260.000 euro da 2016ko lehen hiruhilekoan. Apur bat igo da, aurreko hiruhilekoarekiko (% 0,1), baina urte arteko datuei dagokienez, % 0,9 jaitsi da. Zifra absolutuetan, sustatzaile eta higiezin agentziek 2.300 euro jaitsi dute etxebizitza berri librearen guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Arabian, etxebizitza berri librearen eskaintza-prezioak % 1,1 jaitsi dira aurreko hiruhilekoarekiko, eta % 5,8 2015eko lehen hiruhilekoarekiko. Erabilitako etxebizitzen prezioan antzemandako beherakada txikiagoa izan da urte arteko kopuruak (-% 2,1) eta azken hiruhilekoko kopuruak (-% 0,3) aztertzen baditugu. Arabian, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 216.600 euro izan da; etxebizitza erabiliena, berriz, 204.000 euro.

Bizkaian, 267.100 eurotan eskaini da, batez beste, etxebizitza berri librea, 2016ko lehen hiruhilekoan. Prezio horren arabera, % 1,1eko gorakada izan da azken hiruhilekoan; eta 2015eko lehen hiruhilekoarekin erkatuta, % 2,9koa. Erabilitako etxebizitza librearen prezioa egonkortzen ari da (% 0,0, azken hiruhilekoarekiko), baina oraindik ere, % 2,2ko beherakada izan du, urte arteko datuei dagokienez. Bizkaian, erabilitako etxebizitzen egungo batez besteko prezioa 261.300 euro da (aurreko hiruhilekoaren antzekoa). 2016ko lehen hiruhilekoan, Bizkaiak dauzka etxebizitza berri librearen zein erabilitako etxebizitza librearen batez besteko preziorik altuenak.

Gipuzkoan, 2016ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 261.200 euro da; aldiz, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa baxuagoa da: 248.500 euro. Etxebizitza berri librearen prezioak % 0,7 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzen prezioak, berriz, % 1,9 egin du behera. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza berri librearen prezioa, batez beste, % 3,9 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren prezioaren jaitsiera antzekoa da, % 4,3 jaitsi baita.



8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitzaren motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 1. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro	Aldak. %	
EAE	Berria B.O/Sozialak	130,3	0,5	0,4	1,6	1,2	
	Berri librea	260,0	0,2	0,1	-2,3	-0,9	
	Erabilitako librea	244,3	-1,8	-0,7	-9,6	-3,8	
Araba	Berri librea	216,6	-2,5	-1,1	-13,3	-5,8	
	Erabilitako librea	204,0	-0,7	-0,3	-4,4	-2,1	
Bizkaia	Berri librea	267,1	2,9	1,1	7,5	2,9	
	Erabilitako librea	261,3	0,1	0,0	-5,9	-2,2	
Gipuzkoa	Berri librea	261,2	-1,9	-0,7	-10,5	-3,9	
	Erabilitako librea	248,5	-4,8	-1,9	-11,2	-4,3	

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko lehen hiruhilekoan, igo egin da Bilbon etxebizitza berri zein erabiliaren batez besteko prezioa; baita Donostian ere, erabilitako etxebizitzaren prezioa.

Erabilitako etxebizitza libreek hiriburuetan duten batez besteko prezioaren bilakaera aztertu ostean, ikusten da 2016ko lehen hiruhilekoan batez besteko prezio hau izan dutela Bilbon: 309.900 euro. % 0,6 igo da beraz, prezioa 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko lehen hiruhilekora. Donostian, gorakada handiagoa izan da (% 3,2); izan ere, hiri horretan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioa 402.500 euro da (EAEko handiena). Prezioen beherakadari dagokionez, Gasteiz nabarmentzen da berriro ere (azken hiruhilekoan, -% 0,1); hiriburu horretan, batez besteko salmenta-prezioa 207.000 euro da.

2015eko lehen hiruhilekoarekiko, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 1,4 jaitsi da Gasteizen; Bilbon, berriz, % 1,7 egin du gora, eta Donostian % 11 (gorakadarik handiena).

Etxebizitza berri libreaki dagokionez, 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko lehen hiruhilekora, etxebizitza berrien salmenta-prezioak % 2,2 egin du behera merkatu librean Gasteizen, eta Donostian, % 2,6 egin du behera. Bilbon, berriz, prezioak igo egin dira (% 3,0).

Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioek gora egin dute Bilbon (% 6,6), eta jaitsi egin dira Donostian (-% 1,5). Kopuru absolutuetan, aztertu den aldi horretan, etxebizitza berri libreen eskaintzaren prezioa 5.500 euro jaitsi da Donostian, eta 18.500 euro igo da Bilbon.



Prezioen dinamika okerrena Gasteizko etxebizitza berri libreena izan da; izan ere, urte arteko beherakada % 9,6koa izan da, zeinetan eragin nabarmena izan baitu 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean gertatu den % 2,2ko murrizketak. Kopuru absolutuetan, 2015eko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren arteko prezioen beherakada 24.800 eurokoa da.

2016ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen prezioa 232.800 euro da Gasteizen, hots, Bilbon eta Donostian baino aski txikiagoa (299.400 euro eta 364.900 euro, hurrenez hurren).

9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajeak aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 1. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
			Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro
Gasteiz	Berri librea	232,8	-5,3	-2,2	-24,8	-9,6
	Erabilitako librea	207,0	-0,3	-0,1	-3,0	-1,4
Donostia	Berri librea	364,9	-9,7	-2,6	-5,5	-1,5
	Erabilitako librea	402,5	12,3	3,2	39,9	11,0
Bilbo	Berri librea	299,4	8,6	3,0	18,5	6,6
	Erabilitako librea	309,9	2,0	0,6	5,2	1,7

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenta egiteko beharrezkoa den murrizketaren ehunekoa jaitzi da.

Bitartekari gisa ari diren higiezinaren agentziek agerian uzten dute jabeen kolektiboak batez beste % 6,4 beheratu behar izan zituela erabilitako etxebizitzaren prezioak 2016ko lehen hiruhilekoan, salmentak sinatu ahal izateko. Zifra hori ehuneko 1,3 puntu baxuagoa da aurreko hiruhilekoan erregistratuarekin alderatuta (% 7,7), eta 8,1 puntu baxuagoa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta (% 14,6).



10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

AZKEN PREZIOAREN MURRIZKETAREN BATEZ BESTEKO PORTZENTAJEA. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	2016ko 1. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		%	Aldea. Portzentajezko puntuak.	Aldak. %	Aldea. Portzentajezko puntuak.
Euskal Autonomia Erkidegoa	6,4	-1,3	-16,8	-8,1	-55,9
Araba	4,9	-3,3	-40,2	-12,6	-71,9
Bizkaia	6,2	-1,9	-23,2	-7,4	-54,3
Gipuzkoa	7,0	0,0	-0,6	-8,3	-54,1

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.- ALOKAIRUEN PREZIOA

2016ko lehen hiruhilekoan, igo egin dira alokairu-prezioak Araban, eta, bereziki, Gipuzkoan. Bizkaian, aldiz, jaitsi egin dira.

2016ko lehen hiruhilekoan, alokatutako etxebizitzaren prezioak apur bat gora egin du EAE osoan. Hala, 2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 0,2 igo da alokairu librearen batez besteko errenta. Beraz, azken hiruhilekoetan atzemandako gorakadak luzatu egin dira.

Urte arteko datuei dagokienez, gora egin du alokairuaren prezioak: 2015eko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, % 1,6 igo da. Baina, bestalde, aldi horretan, etxebizitza berri libreak saltzeko m²-ko batez besteko prezioak behera egin du, (-% 1,7), baita erabilitako etxebizitza libreenak ere (-% 7,0).

Lurraldeen arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuaren prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Hala, 2015eko laugarren hiruhilekoan eta 2016ko lehendabizikoan, apur bat jaitsi da Bizkaian alokairu librearen errenta (-% 0,8); aldiz, prezioak igo egin dira bai Araban (+% 1,0), bai Gipuzkoan (+% 2,4). Antzekoa da egoera urte arteko bilakaerari dagokionez ere: 2015eko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, igo egin da alokairu-prezioa Araban (+% 0,8), eta igoera hori are handiagoa da Gipuzkoan (+% 12,6). Bizkaian, aldiz, azken urtean, % 1,1 murriztu da alokairuaren batez besteko errenta.



11. taula. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajeak aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

ETXEBIZITZEN ALOKATURAREN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2016ko 1. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	BOE-Sozialak	320,2	-25,0	-7,2	-15,0	-4,5
	Librea	873,8	2,1	0,2	13,4	1,6
Alokairu librea	Araba	747,5	7,1	1,0	5,9	0,8
	Bizkaia	873,1	-7,0	-0,8	-9,4	-1,1
	Gipuzkoa	933,7	22,1	2,4	104,2	12,6

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

11. taula. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Alokaturako etxebizitzak	Alokairu librea		BO/Sozialak	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta ³	Urtetik urterako aldaketa
Urtea				
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II.	858,9	3,2	353,6	8,0
III.	863,0	3,0	374,5	15,6
IV	871,7	3,2	345,2	5,8
2016				
I	873,8	1,6	320,2	-4,5

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zifra absolutuetan, 2016ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatzeko batez besteko errenta 873,8 euro izan da, eta etxebizitza babestuena 320,2 euro². Azken kasu horretan, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes

² Alokairu babestuaren errenta aldatu egiten da etxebizitzaren esleipendun den pertsonaren diru-sarreraren arabera. Prezioaren datuak etxebizitza alokairuan eskatzen duten pertsonen etxeetako batez besteko diru-sarreraren arabera zehazten dira.



ofizialeko etxebizitzak alokatzeko hileko errenta 424,7 euro da, eta etxebizitza sozialena 153,0 euro³.

Alokairu sozialeko edo babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko hileko errentaren prezioa % 7,2 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Ildo beretik, 2015eko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, prezioak % 4,5 egin du behera.

12. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza librean hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Alokatutako etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015						
I	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II	744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3
III	749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2
IV	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016						
I	747,5	0,8	873,1	-1,1	933,7	12,6

Turria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren metro koadroko hileko errentaren azterketa eginez gero, ikus daiteke alokairu librean (10,9 €/m²) bikoiztu egiten duela alokairu babestua (5,0 €/m²) 2016ko lehen hiruhilekoan. Alokairu librearen metro koadroko hileko errenta ia egonkorra izan da azken hiru hilabeteetan (10,9 €/m²), baita 2015eko lehen hiruhilekoarekiko ere (10,9 €/m²).

Lurraldeka aztertuta, alde esanguratsuak ikus daitezke. Bizkaiko zifrak EAEko batezbestekoaren antzekoak izan dira 2016ko lehen hiruhilekoan (10,8 €/m²), Arabakoak baxuagoak dira (9,3 €/m²), eta Gipuzkoakoak, berriz, altuagoak (12,2 €/m²).

Hiruhilekoen arteko bilakaerari dagokionez, bai Araban bai Bizkaian bilakaera negatiboa izan da (-% 2,0 eta -% 0,9, hurrenez hurren). Gipuzkoan, aldiz, m²-ko prezioek gora egin dute (+% 2,4).

³ Halaber, gogoratu behar da, mota horretako etxebizitzaren kopurua oso txikia dela; beraz, batez besteko prezioei eragin diezaiekete unean uneko aldaketek: esaterako, zenbat etxebizitza eskaini diren edo nolakoak diren etxebizitzaren ezaugarriak.



Urte arteko datuei dagokionez, 2015eko azken hiruhilekoarekin alderatuta, bilakaera goranzkoa izan da Gipuzkoan (% 14,8), baita Araban ere, modu apalagoan bada ere (% 0,4). Bizkaiak, aldiz, hiru hamarren egin du behera (2015eko lehen hiruhilekoan, 11,1 €/m²; 2016ko lehen hiruhilekoan, 10,8€/m²). Beraz, % 2,7ko beherakada izan dute prezioek.

13. taula. Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

ALOKATURAKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2016ko 1. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %	
EAE	BOE-Sozialak	5,0	-0,2	-3,9	0,2	5,2	
	Librea	10,9	0,0	0,0	0,1	0,5	
Alokairu librea	Araba	9,3	0,0	-0,3	0,0	0,4	
	Bizkaia	10,8	-0,1	-0,9	-0,3	-2,7	
	Gipuzkoa	12,2	0,3	2,4	1,6	14,8	

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Hobetu egin dira dinamismo-indizeak 2016ko lehen hiruhilekoan, eta krisi-garaiko balioak gainditu dira.

Dinamismo-indizearen hobekuntza handia nabari da azken hiruhilekoan lurralde historiko guztietan.

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak erakusten du etxebizitzaren merkatuak nabarmen egin duela hobera 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean⁴; izan ere, 41,0 puntura iritsi da (2015eko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino 6,7 puntu gehiago: 34,3 puntu).

Adierazle horrek, epe luzera begira, konparatiboki dinamikoa den testuinguru bat erakusten du. Hain zuzen ere, 2007tik aurrera, higiezinaren merkatuaren dinamismoaren indizea 30 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2015eko lehen hiruhilekotik aurrera bakarrik gainditu da (33,1 puntura iritsi zen orduan). 2015. urtean zehar, 31-35 puntu izan ditu indize horrek, eta, ondoren, 2016ko lehen hiruhilekoan, 41.0 puntura iritsi da. 2016ko lehen hiruhilekoko adierazleak, halaber, aurrerapauso handia erakusten du 2015eko lehen hiruhilekoko 33,1 puntuekiko.

⁴ Dinamismo-indizeak 0tik 100era arteko eskala batean kokatzen du higiezinaren merkatuaren dinamismo maila. Sektoreko agenteek, hots, sustatzaileek eta higiezinaren jabetzako agenteek daukaten iritziari dagozkion emaitzen batezbestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



Higiezin merkatuaren egoerari dagokionez, 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko lehen hiruhilekora arteko aurrerapausoa antzekoa da EAeko lurralde guztietan. Gorakadarik handiena Araban gertatu da. Lurralde horretan 6,9 puntu igo da; izan ere, 2015eko laugarren hiruhilekoan 34,6 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 41,5 puntukoa. Hobekuntza antzekoa da Bizkaian (+6,8 puntu): dinamismo-indizea 30,5 puntutik 37,3 puntura igo da 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko lehen hiruhilekora. Gipuzkoaren kasuan, dinamismo-indizeak 6,6 puntu egin du gora. 2015eko laugarren hiruhilekoan 37,5 puntu izatetik 2016ko lehen hiruhilekoan 44,1 puntu izatera igaro da (lurralde historiko guztietatik baliorik handiena).

Lurralde batean eta bestean, 2016ko lehen hiruhilekoan erregistratutakoa 2015eko hiruhileko guztietan erregistratutakoaren gainetik dago, eta krisiaren aurreko baliorik handienekin aldera daitezke kopuruak (sektore honetan, 2006tik aurrera nabarmendu zen krisia).

14. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde 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 I. hiruhilekoa	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
2015eko II. hiruhilekoa	31,1	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8
2015eko III. hiruhilekoa	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
2015eko IV. hiruhilekoa	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
2016ko I. hiruhilekoa	41,0	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2

Dinamismo-indizeak 0 (erabateko egonkortzea) eta 100 (erabateko dinamismoa) puntu artean daude.

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko I. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean merkatua hobetu izana higiezin jabetzako agenteen jokabidea –eta, bereziki, higiezin sustatzaileena– hobetu izanarekin lotzen da. Azken kasu horretan, dinamismo-indizeak 7,4 puntu egin du gora: adierazlea 33,8 puntukoa zen 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta hiruhileko honetan, berriz, 41,2 puntukoa izan da. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, dinamismo-indizea ez da horrenbeste igo, gorakada funtsezkoa izan den arren (+5,8 puntu). Hala, 2015eko laugarren hiruhilekoan 34,9 puntu izatetik 2016ko lehen hiruhilekoan 40,7 puntu izatera igaro da.



Epe luzera begira, higiezin jabetzako agenteen zein sustatzaileen egoerak hobekuntza bat erakusten du 2016. urtearen hasieran, krisi garaiko kopuruak gainditu baitira kasu batean eta bestean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2016ko lehen hiruhilekoko 40,7 puntuak gainditu egiten dituzte 2006tik aurrera erregistratutako balioak, eta 2005. urtean erregistratutakoetara iristen dira (2005eko hirugarren hiruhilekoko 41,2 puntuak bakarrik gainditzen dituzte balio horiek). Higiezin sustatzaileek antzeko dinamika bat erakuste dute (2016. urtearen hasieran, 41,2 puntu izan dituzte), eta gainditu egin dituzte 2006tik aurrera erregistratutako balioak. 2005eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan erregistratutakoa da gainditzen ez duten bakarra (41,5 eta 45,8 puntu, hurrenez hurren).

Dinamismoaren hobekuntza hori gorabehera, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, behera egin du salmenten bilakaeraren indizeak, bereziki, Araban, higiezin jabetzako agenteetan.

2016ko lehen hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak orokorrean okerrera egin duela ikus daiteke EAeko higiezin merkatu osoan⁵. Indizeak 9,0 puntu galdu ditu (2015eko laugarren hiruhilekoan 61,4 puntu zituen, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 52,4 puntu izan ditu). Urte arteko datuei dagokienez ere indizea jaitsi egin da 2016. urtearen hasieran: 6,0 puntu jaitsi da 2015eko lehen hiruhilekoan erregistratutako puntuaziotik (58,4 puntu).

Salmenten bilakaeraren indizearen okertzea hiru lurraldeetan nabarmentzen da, baina aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, Araban da, bereziki, nabarmena. Lurralde horretan, 20 puntu galdu ditu indizeak: 2005eko laugarren hiruhilekoan 64,5 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 44,5 izan ditu. Beste bi lurraldeetan ere behera egin du indizeak, motelago bada ere. Bizkaiak 59,2 puntu zituen 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta 52,6 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan (-6,6 puntu). Gipuzkoa, berriz, epe berean, 63,6 puntutik 54,3 puntura igaro da (-9,3 puntu).

Urte arteko datuei dagokienez ere okertze bat gertatu da hiru lurralde historikoetan, 2015eko lehen hiruhilekoarekiko: Arabak 10,9 puntu galdu ditu, Gipuzkoak 6,7 eta Bizkaiak 2,4.

Araban azken hiruhilekoan gertatu den aldaketak, ordea, ez du Bizkaia eta Gipuzkoakoaren dimentsio bera. Bi lurralde horietan, 2016ko lehen hiruhilekoko indizea krisiaren aurretik erregistratutako mugen barruan dago; Araban, ordea, serieko indizerik baxuena izan da, 2007 eta 2008koa salbu.

Agente-motei dagokienez, higiezin jabetzako agenteak dira azken hiruhilekoan galerarik handiena izan duten establezimenduak (batik bat, erabilitako etxebizitzak saltzen dituzte). Kasu horretan, salmenten bilakaera-indizea honela jaitsi da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 61,9 puntukoa zen, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 45,6 puntukoa (-16 puntu). Sustatzaileen artean ere jaitsi egin da adierazlearen maila, neurri

⁵ Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, 0tik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. Sektoreko agenteek, hots, sustatzaileek eta higiezin jabetzako agenteek daukaten iritziari dagozkion emaitzen batezbestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



txikiagoan bada ere (2,2 puntu eskas): 60,9 puntu 2015eko laugarren hiruhilekoan; 58,8 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan.

Urte arteko bilakaerari dagokionez (2015eko lehen hiruhilekoa eta 2016ko lehen hiruhilekoa), emaitzak antzekoak dira establezimendu-motak kontuan hartzen badira. Sustatzaileen kasuan, 2015eko indizeak 3,4 puntu egin du okerrera: 2015eko lehen hiruhilekoan 62,1 puntu, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 58,8 puntu. Higiezin jabetzako agenteek gehiago egin dute okerrera (8,8 puntuko galera): 54,8 puntutik 45,9 puntura jaitsi dira, aldi horretan.

15. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Salmenten bilakaeraren indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde 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 I. hiruhilekoa	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
2015eko II. hiruhilekoa	58,5	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
2015eko III. hiruhilekoa	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
2015eko IV. hiruhilekoa	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko I. hiruhilekoa	52,4	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8

Salmenten bilakaeraren indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) eta 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko I. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Apur bat areagotu da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora

Merkatuaren dinamismoan gertatutako hobekuntzak ez du esan nahi murriztu egin denik azken hiru hilabeteetan saltzeko behar izan den batez besteko denbora. Hala, 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 0,6 hilabete areagotu da: 4,6 hilabetetik 5,2ra.

Urte arteko datuek ere okerrera egin dela erakusten dute; izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan salmentarako behar zen denbora 4,4 hilabetekoa zen (2016ko lehen hiruhilekoan baino 0,8 hilabete gutxiago).



17. taula. Higiezin jabetzako agente batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera.

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 I. hiruhilekoa	4,4
2015eko II. hiruhilekoa	5,8
2015eko III. hiruhilekoa	6,7
2015eko IV. hiruhilekoa	4,6
2016ko I. hiruhilekoa	5,2

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko I. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hobetu egin da etxebizitza berrien hiruhilekoko salmenten erritmoa azken hiruhilekoan, baina jaitsi egin da alokairuena eta erabilitako etxebizitzena.

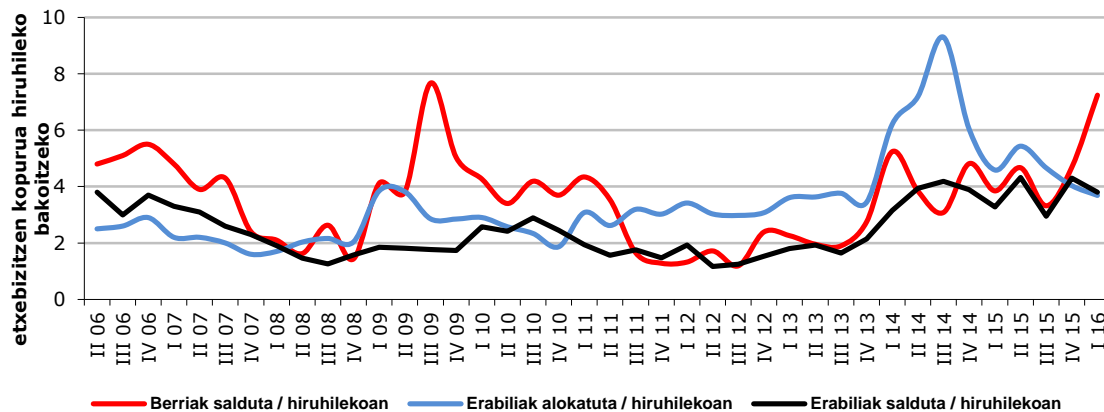
Higiezin jabetzako agenteek eta sustatzaileek eginiko salmenten erritmoa aztertuz gero (hiruhilekoka), 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren arteko salmenten erritmoak gora egin du etxebizitza berriei dagokienez (libreak eta babestuak). Erreferentziazko zenbatekoa, hala, aldatu egin da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 4,7 etxebizitza, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 7,2 etxebizitza. Etxebizitza librearen salerosketa bakarrik aintzat hartuta, salmenten erritmoa hauxe da: 5,4 etxebizitza hiruhilekoan. Kopuru hori, nolana ere, aurreko hiruhilekoetan etxebizitza berriei dagokienez guztira erregistratutako kopuruak baino handiagoa da.

2016ko lehen hiruhilekoan saldutako etxebizitza berrien kopuruak gainditu egiten ditu azken hiruhilekoetan erregistratutakoak; hiruhileko honetako kopurua gainditzeko (7,2 etxebizitza hiruhilekoan), 2009ko hirugarren hiruhilekora joan behar da (7,7 etxebizitza hiruhilekoan).

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2016ko lehen hiruhilekoan apur bat murriztu da salmenten erritmoa (3,8 etxebizitza hiruhilekoan), aurreko hiruhilekoko kopuruekin alderatuta (4,3 etxebizitza hiruhilekoan). 2016ko lehen hiruhilekoko kopuruak 2014ko laugarren hiruhilekoan jasotako antzekoak dira (3,9 etxebizitza hiruhilekoan), eta 2015eko lehen eta hirugarren hiruhilekokoak baino pixka bat hobeak (hurrenez hurren, 3,3 eta 2,9 etxebizitza hiruhilekoan). Nolanahi ere, kopuru horrek ez ditu gainditzen 2015eko bigarren eta laugarren hiruhilekoko kopuruak (bi kasuetan, 4,3 etxebizitza hiruhilekoan).



2. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen erritmoa (hiruhilekoka). 2006-2016



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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, berriz ere behera egin du 2016ko lehen hiruhilekoan itxita kontratuen kopuruak (3,7 etxebizitza; 2015eko laugarren hiruhilekoan 4,0 izan ziren, eta hirugarren hiruhilekoan, 4,7). Hala, 2014ko lehen hiru hiruhilekoetan kontratuaren gorakada nabarmena izan bazen ere (6,2 etxebizitza 2014ko lehen hiruhilekoan, 7,2 bigarrenaren, eta 9,3 hirugarrenaren), ordutik aurrera, berriz ere beherantzko joera hartu du itxita kontratuen kopuruak (2016ko lehen hiruhilekoan, 3,7 etxebizitza).

2016. urtearen hasierako kopurua 2014. urtearen hasieratik jasotako txikiena da. 2013ko laugarren hiruhilekora jo behar dugu hori baino kopuru baxuagoa ikusteko (3,4 etxebizitza hiruhilekoan). Nolanahi ere, 2016ko lehen hiruhilekoaren maila goialdean ageri zaigu 2006 eta 2013 artean egin ziren alokairu-kontratuen ohiko tartean: 2 eta 4 etxebizitza bitartean, hiruhileko bakoitzeko.

Higiezinaren merkatuaren marta zehazten duten faktoreek txarrera egin dute aurreko hiruhilekoarekiko, eta egoera ekonomikoa okertu izanaren pertzepzioa areagotu da. Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzeak, hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasunak eragin positiboa dute merkatuaren egungo egoeran.

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, OFIN bulegoak informazioa eskaintzen du higiezinaren merkatuan modu positibo zein negatiboan eragiten duten faktoreei buruz. Etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren barruan dauden kausak mugatzea da hurbilketa horren helburua.

Horri dagokionez, 2016ko lehen hiruhilekotik lortzen den ondorio garrantzitsuena da higiezinaren merkatuaren esanguratsuen diren faktore gehien eraginak polo negatiborantzko joera duela. Hala, okerrera egin dute adierazleek 2015eko laugarren hiruhilekoarekiko, eta horrek eten egiten du aurreko hiruhilekoetan higiezinaren



sektorearen dinamikak zeukan hobekuntza-itxura. Horri erantsi behar zaio, gainera, egoera ekonomikoari lotutako problematika, zeina areagotu egiten baita faktore negatibo nagusi gisa.

Alderdi on gisa, bederatzigarren hiruhilekoz segidan ikusi da etxebizitzaren prezioaren faktoreak polo positiboranzko joera duela (91,7 puntu). Adierazle horrek balio negatiboak ematen zituen 2013ko laugarren hiruhilekoan (-36 puntu). Ondoren, maila positiboak izan zituen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,3 puntura iritsi zen. 2014ko laugarren hiruhilekoan 22,6 puntura jaitsi ondoren, adierazleak berriz ere gora egin zuen 2015. urtean zehar: lehen hiruhilekoan, 42,7 puntu, eta laugarren hiruhilekoan, 95,1 puntu (mailarik handiena). Aztergai den hiruhilekoan indizea 91,7 puntura jaitsi den arren, oraindik ere oso maila altuan dago, eta, beraz, indargune bat da, higiezinaren egungo merkatuan.

Bada beste faktore bat, higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore positibo gisa bigarren lekua hartzen duena: eskaintzen ezaugarriak eskariaren arabera egokitzea (2016ko lehen hiruhilekoan okerrera egin badu ere: 51,6 puntu). Faktore hori 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu izatetik bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu izatera igaro da, hirugarrenean 50,7 puntu izan ditu, eta azken hiruhilekoan 61,6 puntu. 2016ko lehen hiruhilekoan 10 puntu galdu dituen arren, maila historikoki altuetan jarraitzen du (51,6 puntu).

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak eta hipoteken kostuak 2014. urtera arte bereziki eragin negatiboa izan dute higiezinaren merkatuaren egoeran, baina 2015. urtean zehar, hobekuntza handia izan dute pertzepzioetan. Faktore negatibo nagusien artean egotetik gaur egun eragin positibo nabarmena duten faktoreen artean egotera igaro dira bi faktore horiek. Nolanahi ere, azken hiruhilekoan, bi faktore horien indizea 12 puntu baino gehiago murriztu da.

Batetik, kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna nabarmena zen 2014ko laugarren hiruhilekoan, -50,8 puntuko indize negatiboa baitzuen; baina 2015eko lehen hiruhilekoan +2,2 puntu izatera igaro zen, eta ordutik aurrera gora egin zuen, etengabe, 2015. urtearen amaieran 48,9 puntutara iritsi arte. Gerora, 2016ko lehen hiruhilekoan, 36,5 puntura jaitsi zen indizea, hots, 2015eko azken hiruhilekoan baino (48,9 puntu) 12,4 puntu gutxiago izatera iritsi zen. 2016. urtearen hasierako indizeak 2008ko amaieratik 2015. urteko bigarren erdira artekoa baino handiagoa izaten jarraitzen du, nahiz eta 2015eko hirugarren hiruhilekoko kopuruaren azpitik dagoen (44,2 puntu).

Gauza bera gertatzen da, bestalde, hipoteken kostuari dagokionez. Kasu horretan, honela aldatu da indizea: 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoan balio negatiboak izan zituen (-70,9 puntu eta -26,1 puntu, hurrenez hurren); 2015eko lehen hiruhilekoan, aldiz, balio positiboetara igaro zen (+21,2 puntu). Pertzepzio-aldaketarako joera finkatu egin da 2015. urtean zehar: 32,7 puntu bigarren hiruhilekoan, 45,2 puntu hirugarrenean, eta 50,9 puntu urteko azken hiruhilekoan. Baina 2016ko lehen hiruhilekoan, berriro ere, beherakada handia dator: 36,5 puntura doa indizea. Dena den, kopuru hori ere 2008ko amaieratik 2015. urteko lehen erdira artekoa baino handiagoa da.



2016ko lehen hiruhilekoan, higiezinaren sektorearen egoeran eragin negatiboa duten faktoreetako bi izaten jarraitzen dute lurzoruaren erabilgarritasunak eta prezioak. Bi kasuetan, indizearen jaitsiera bat dago, 10 bat puntukoa.

Lurzoruaren erabilgarritasunari dagokionez, 2015eko lehen hiruhilekoan -8,1 puntuko balio negatiboa izatetik bigarrean +0,6ko balio positiboa izatera igaro zen. Hortik aurrera, beherantz egin du indizeak: 2015eko hirugarren hiruhilekoan -9,0 puntura jaitsi zen, urte horretako laugarren hiruhilekoan -11,1 puntura, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, -21,7 punturaino jaitsi zen. Indizearen bilakaera antzekoa da lurzoruaren prezioari dagokionez ere. 2015eko bigarren hiruhilekoan 0,6 puntu zituen, eta hortik aurrera beherantz joan da: 2015eko hirugarren hiruhilekoan -9,3 puntu, 2015eko azken hiruhilekoan -11,2 puntu, eta 2016ko lehen hiruhilekoan -21,7 puntu.

Lurzoruaren erabilgarritasun eta prezioari dagokion indizeak, okertze bat izan badu ere, 2014ko azken hiruhilekoko indizearen inguruko mailan jarraitzen du, eta urruti dago, gainera, 2008ko laugarren hiruhilekoaren eta 2013aren arteko balio negatiboetatik.

Okertze hori nabariagoa da eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei eta etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokienez (2016aren hasieran, -44,3 puntu eta -43,2 puntu, hurrenez hurren). Gaur egun, faktore horiek are gehiago eragiten dute negatiboki sektorearen egoeran. Aurrekoetan ez bezala, okertze horrek krisi-garaiko mailetan jartzen ditu berriro erreferentzia-indizeak.

Eraikuntzarako laguntzen eta pizgarrien kasuan, 2014ko laugarren hiruhilekoan -64,3 puntu izatetik, 2015aren bigarren erdian kopuru ia nuluak izatera igaro da. Baina 2016ko lehen hiruhilekoko kopuruak okertze handi bateranzko joera erakusten du: -44,3 puntu. Antzeko egoera ikus daiteke etxebizitzak erosteko laguntzei eta pizgarriei dagokienez: kasu horretan, adierazlea -68,3 puntukoa zen 2015. urte hasieran, eta ia 0,0 puntukoa 2015eko bigarren erdian. 2016ko lehen hiruhilekoan, maila baxuetara itzuli da indizea (-43,2 puntu). Bi faktore horiek dira, berriro ere, higiezinaren merkatuaren dinamismoarentzako faktorerik kaltegarrienak.

Egoera ekonomikoari dagokionez, areagotu egin da 2015eko azken hiruhilekoan ikusitakoa, eta merkatu horren dinamikarako faktore negatibo nagusi gisa finkatzen da egoera hori. 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan polo negatibotik irtetea lortu ondoren (+20,2 eta +4,0 puntu, hurrenez hurren), horren pertzepzioak nabarmen okerrera egin du 2015eko laugarren hiruhilekoan; izan ere, balioa -54,1 puntukoa izan da. Okertze-pertzepzio hori finkatu egin da 2016ko lehen hiruhilekoan, adierazlea berriro ere jaitsi egin baita (-72,4 puntu).

Urte arteko datuei dagokienez, egoera ekonomikoaren eragina neurtzen duen adierazleak 2015eko lehen hiruhilekoan erregistratutako balioen antzekoak ditu (-70,8 puntu), eta 2014ko laugarren hiruhilekokoak baino apur bat hobeak (-78,2). 2013ko azken hiruhilekora arte izandako kopuruetatik urrun dago (90 puntu inguru edo gehiago), baina, dudarik gabe, joera aldaketa bat erakusten du, faktore horrek 2015aren



lehen erdian zeukan aldeko pertzepzioarekiko. Dударik gabe, higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreen pertzepzioan izan den aldaketa negatibo nagusia da.

16. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

(Eraginaren indizeak: positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hir. 2008 (*)	IV. hir. 2009	IV. hir. 2010	IV. hir. 2011	IV. hir. 2012	IV. hir. 2013	IV. hir. 2014	I. hir. 2015	II. hir. 2015	III. hir. 2015	IV. hir. 2015	I. hir. 2016
Hipoteken kostuak	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9	36,5
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1	-72,4
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1	91,7
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5	-43,2
Lurzorua erabilgarritasuna	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1	-44,3
Lurzorua erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1	-21,7
Lurzorua erabilgarritasuna	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2	-21,7
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6	51,6

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena) puntu bitartean kokatzen dira

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Hobera egin dute salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, bereziki Araban eta higiezin jabetzako agenteen kasuan

Azken hiruhilekoan etxebizitza-salmentek okerrera egin duten arren, eta merkatuko faktoreei buruz adierazitako ikuspegiekin bat ez datorren arren, hobekuntzaren ikuspegi orokor bat antzematen da salmenten bilakaeraren aurreikuspenean. Oro har, salmenten aurreikuspen-indize osoa igo egin da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 63,2 puntu izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan 68,3 puntu izatera. Balio hori 2015eko hirugarren hiruhilekoko eta 2015eko lehen hiruhilekoko balioaren azpitik dago (74,0 puntu eta 71,1 puntu, hurrenez hurren). Baina 2016ko lehen hiruhilekoaren mailak gainditu egiten ditu krisi-garaiaren jasotako datuak, 34 eta 49 puntu bitartekoak baitziren zifrak, oro har, 2007. eta 2013. urteen artean. Halaber, 2014ko azken hiruhilekoko 62,9 puntuak gainditzen ditu.

2016ko lehen hiruhilekoan, aurreikuspenen hobekuntza gehienbat higiezin jabetzako agente operadoreetan ikus daiteke. Lehen kasuan, salmenten aurreikuspen-indizea igo egin da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 60,8 puntukoa izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan 72,4 puntukoa izatera. Kopuru hori aldenitu egiten da 2015eko lehen hiruhilekoko 78,3 puntuetatik, apur bat bakarrik 2015eko hirugarren hiruhilekoko 74,1 puntuetatik, eta argi eta garbi gainditzen ditu 2014ko laugarren hiruhilekoko 61,5 puntuak.

Aldiz, luzatu egiten da urtearen bigarren erditik aurrera sustatzaileen artean atzeman den ikuspegi-aldaketa. Kasu horretan, honela aldatu da indizea: 2015eko hirugarren



hiruhilekoan 73,9 puntu zituen, 65,6 laugarrean, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 64,1 puntu izan ditu. Higiezin jabetzako agenteen artean ez bezala, balio hori 2015eko lehen hiruhilekoko 64,0 puntuen gainetik dago (2014 amaierako balioaren antzekoa: 64,3 puntu).

17. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde 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 I. hiruhilekoa	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
2015eko II. hiruhilekoa	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3
2015eko III. hiruhilekoa	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
2015eko IV. hiruhilekoa	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
2016ko I. hiruhilekoa	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1

Salmenten aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko I. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko lehen hiruhilekoan, hiru lurralde historikoei dagokie, oro har, salmenten aurreikuspenaren hobekuntzaren ikuspegia. Horietan guztietan, nabarmena da aurrera egin dela salmenten aurreikuspen orokorretan, 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko lehen hiruhilekora. Nolanahi ere, alde handiak daude lurralde batetik bestera.

2016ko lehen hiruhilekoan, Araban egin du nabarmenki gora indizeak, 16,8 puntuko gehikuntza izan baitu: 2015eko laugarren hiruhilekoan 52,6 puntu zituen, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 69,4 puntu. Gipuzkoan, 4,7 puntu irabazi ditu (2015eko laugarren hiruhilekoan 62,6 puntu zituen, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, 67,3 puntu izan ditu). Bizkaian, gehikuntza txikiagoa da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 65,5 puntukoa izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan 68,7 puntukoa izatera igaro da (+3,2 puntu).

Nolanahi ere, aldaketa horiek direla medio, gertuago daude hiru lurraldeetako salmenta-aurreikuspenen indizeak (67,3 puntutik 69,4 puntura bitartean).



Epe motzera ez da aldaketa esanguratsurik ikusi etxebizitza berriaren eta erabilitakoaren prezioetan, eta, beraz, ezin da esan prezioen joera asko aldatuko denik.

Salmentei buruzko ikuspegiak hobeagoak badira ere, prezioen dinamika, oraindik ere, negatiboa da, oro har, eta higiezinaren merkatuan eragiten duten faktoreek okerrera egin dute. Horrek ez du laguntzen etxebizitzaren prezioaren gehikuntza aurreikusten, oraindik ere egonkortasunaren ikuspegitik gertuago baitago. Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea egonkorra da 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren artean (46,3 puntu, bi hiruhilekoetan). 2016. urtearen hasierako kopurua 2015eko lehen hiruhilekoko baina txikiagoa da (47,1 puntu), eta, beraz, ezin da aurreikusi prezioek nabarmenki gora egingo dutenik. Gainera, adierazlea 2007. urtearen aurretik erregistratutako balioak (60 puntu) baino askoz ere baxuagoa da.

18. taula. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezinaren jabetzako agenteak	Erakunde 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 I. hiruhilekoa	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
2015eko II. hiruhilekoa	44,8	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8
2015eko III. hiruhilekoa	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
2015eko IV. hiruhilekoa	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
2016ko I. hiruhilekoa	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da *Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko I. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Lurraldeka, prezioen bilakaeraren adierazleak hau baieztatzen du, oro har: apur bat igo egin dira prezioak Araban, azken hiruhilekoetan: 2015eko laugarren hiruhilekoan 46,4 puntu izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan 48,2 puntu izatera igaro da (+1,8 puntu). Bizkaian, indizea egonkortu egin da, bi hiruhilekoetan balio berbera izan baitu (45,1 puntu). Gipuzkoan, aitzitik, beherakada txiki bat izan da: 47,3 puntu (2015eko laugarren hiruhilekoko 47,6 puntuak baino 0,3 puntu gutxiago).

Higiezinaren merkatuko agenteak kontuan hartuta, aurreikuspenak are positiboagoak dira higiezinaren jabetzako agenteen artean. 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko



lehen hiruhilekoaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea 0,6 puntu igo da (42,6 puntutik 43,2ra).

Higiezin jabetzako agenteetan izandako bilakaeraren beste aldean dago sustatzaileen artean indizeak izan duen murrizketa txikia, 2015. urte osoan zehar 50-51 puntu inguru izan baititu (50,0 puntu 2015eko laugarren hiruhilekoan), eta 2016ko lehen hiruhilekoan 49,4 puntura jaitsi baita.

Baina sustatzaileen indizea murriztuta ere, eta higiezin jabetzako agenteei dagokien indizearen maila baxuagoa izanda ere (goranzko joera duen arren), ezin da esan prezioak nabarmenki gorantz doazenik.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspenen murrizketa, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

Bada azpimarratu beharreko azken datu bat ere: 2016ko lehen hiruhilekoan, merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehuneko nabarmen murriztu da. Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena %17,1ekoa zen 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta 2016ko lehen hiruhilekoan, berriz, %7,6koa. Ehuneko hori 2014. urtearen amaierako eta 2015. urte osoko ehunekoak baino askoz txikiagoa da; izan ere, epe horretan, %17,1etik %22,3ra bitartekoa izan zen aurreikuspen-maila (hirugarren hiruhilekoan izan ezik: %12,7).

19. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena

(baiezko erantzuna ematen duten sustatzaileen portzentajea, %)

Sustapen berriak hasteari buruzko aurreikuspena	EAE
	Guztira
Hiruhilekoa	
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 I. hiruhilekoa	19,3
2015eko II. hiruhilekoa	19,4
2015eko III. hiruhilekoa	12,7
2015eko IV. hiruhilekoa	17,1
2016ko I. hiruhilekoa	7,6

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko %7,6arekin, sustatzaileak sustapen berriak eskaintzen hasteko aurreikuspenaren adierazlea 2008 eta 2013 bitartean oro har izandako maila baxuetara itzuli da.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak (OFIN) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei (HJA) –biak ere EAEn finkatuta– igorritako galdeketa bana eginda lortzen da. Sustatzaileen artean prospekzioa egin da, eta estatistiketan sartu dira etxebizitzaren eskaintza egin duten guztiak (betiere bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezinaren agenteen lagin bati ere informazioa eskatu zaio.

Galdetegi horri esker, higiezinaren arloan jarduten duen operadore bakoitzeko, eskaintzaren kuantifikazio eta kualifikazioari dagozkion oinarriko aldaerak jasotzen dira, inkestaren unekoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta higiezinaren jabetzako agenteen bidez jorratu da etxebizitza berri (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Galdetegiaren bidez, bestalde, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

OFINen eskaintzako prezioak hartuko dira kontuan, eta ez benetan aplikatu diren salmenta-prezioak. Prezio horiek, gainera, 4 mailako batezbesteko mugikorretan aurkezten dira (horrenbestez, azken lau hiruhilekoei dagozkien batezbestekoak dira). Laginketatik eratorritako datuak erabiltzean joera eta aldaketa bortitzak eman daitezke. Hori arintze aldera, batezbesteko mugikorren metodoa erabiltzen da.

Haatik, zehaztu behar da 4. eta 5. ataletan (etxebizitzaren merkatuaren dinamika eta etxebizitzaren merkatuaren etorkizuna, hurrenez hurren) ez direla batezbesteko mugikor horiek erabiltzen. Aitzitik, higiezinaren jabetzako agenteen arduradunek eta higiezinaren sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da.

Halaber, gogorarazi behar da islatutako prezioak batezbesteko prezio haztatuak direla⁶. Horrenbestez, horien bilakaera hainbat faktore uztartzearen emaitza da: prezioen bilakaera bera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa.

Horrenbestez, espazio jakin bateko prezioen aldaketak batezbestekoen aldaketa gisa ulertu behar dira. Ildo horretan, esate baterako, aurreko epealdi batzuekin alderatuta prezio apalago batzuk egotea ez da, ezinbestean, eskaintzan dauden etxebizitzaren kostuen beherakada orokor gisa interpretatu behar. Aitzitik, eskaintza-egitura baten konfigurazio jakin baten arabera izan daiteke, non prezio gutxieneko pisuek aurreko epealdietan baino presentzia erlatibo gehiago duten.

2016ko lehen hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela ateratu direla: 172 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 132 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean

⁶ Salmentako batez besteko prezioak kalkulatzeko (etxebizitzako nahiz metro koadroko), haztapan bat egiten da, etxebizitza mota bakoitzari dagokion eskaintza-bolumenaren arabera.



egin zitzaien galdeketa. Horri dagokionez, azkenik aipatu behar da 2011. urtean informazioa jasotzeko erabiltzen ziren higiezinaren kopurua areagotu egin zela.

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTATISTIKA (OFIN), 2016ko lehen hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1.- ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)	2
2.- SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA.....	9
3.- ALOKAIRUEN PREZIOA.....	12
4.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	15
5.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA	23
ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	27
TAULEN AURKIBIDEA.....	28
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	29

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa.....	3
2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016	4
3. taula. Salgai dauden etxebizitza erabili libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016	5
4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	6
5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa	7
6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	8
7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	8
8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa.....	10
9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa.....	11



10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa.....	12
12. taula. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, urtearen arabera. 2007-2016.....	13
13. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, lurralde historikoen eta urtearen arabera. 2007-2016.....	14
14. taula. Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 1. hiruhilekoa.....	15
15. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera.	16
16. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera.....	18
18. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.	23
19. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera.	24
20. taula. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera.	25
21. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena.....	26

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE.....	3
2. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen erritmoa (hiruhilekoka). 2006-2016	20

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistikarako Organo Berezia:

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefonoa: +34-945-01 93 57; Faxa: +34-945-01 63 40

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

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

E-maila: estadistica-eps@euskadi.eus