



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 3. hiruhilekoa

*Emaitza nagusiak*

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estatistika Organo  
Espezifikoa*



## 1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

---

**2016ko hirugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen edo berriaren prezioak jaitsi egin dira, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai urte arteko datuekin alderatuta. Etxebizitza berrian, prezioen jaitsieraren urtearteko erritmoak goranzko joera du.**

2016ko hirugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.805,2 euro da EAEn; hau da, % 1,1 egin du behera 2016. urteko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta. Prezioen beheranzko joerari eusten zaio, eta jaitsiera ehunekoetan 2016ko bigarren hiruhilekoaren (% -1) antzekoa da, baina murrizketaren ehunekoa aurreko hiruhilekoetan baino txikiagoa izan da: 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoan % 1,7 jaitsi ziren, eta 2015eko azken hiruhilekoan eta 2016ko lehenengoan, berriz, % 1,9.-

Urtearteko datuak kontuan izanda, etxebizitza erabili librearen metro koadro erabilgarriaren prezioaren jaitsiera handia da oraindik: % -5,9. Hala ere, 2016ko hirugarren hiruhilekoan, prezioen jaitsieraren nolabaiteko moderazioa ikus daiteke eta halaxe izan da 2016ko lehen hiruhilekoaren gorakadatik (% -7).

Prezioen hazkunde dinamikoa kontuan izanda 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 beherakada areagotu egin da pixkanaka: -2015eko bigarren hiruhilekoan -% 1,1; hirugarren hiruhilekoan -% 2,6; laugarren hiruhilekoan -% 4,4; eta, azkenik, 2016ko lehen hiruhilekoan -% 7,0.- 2016ko bigarren hiruhilekoan % -6,4 jaistek eta hirugarrenean % -5,9 jaistek joeraren aldaketa txiki bat erakusten dute urtearen lehen hiruhilekoaren urtearteko jaitsierari (%-7,0) dagokionez Hala eta guztiz ere, oraingo hiruhilekoaren apaltzea handiagoa da 2015eko azken hiruhilekoan erregistratutakoa baino (-% 4,4).

Etxebizitza berriei dagokienez, metro koadroko prezioa 3.188,3 euro izan da 2016ko hirugarren hiruhilekoan. Kopuru horrek esan nahi du prezioa % 1,8 murriztu dela aurreko hiruhilekoarekiko, erabilitako etxebizitza (-% 1,1) baino gehiago. Urte arteko datuetan ere jaitsiera txikiagoa da erabilitako etxebizitza libreena baino: 2015ko eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan -% 3,3; erabilitako etxebizitzaren -% 5,9aren aldean.

Kasu honetan, prezioen apaltzearen desazelerazio progresiboaren lerroa apurtzen da, azken hiruhilekoena. Horrela, 2016ko bigarren hiruhilekora arte egiaztatu zen prezioen apaltzearen desazelerazioa: 2013ko laugarren hiruhilekoaren -% 6,8 eta aurtengo bigarren hiruhilekoan, -% 1,5. 2016ko hirugarren hiruhilekoan, aldiz, urte arteko apaltzea -% 3,3 izan da.

Bestalde, 2016ko hirugarren hiruhilekoan, babestutako etxebizitza berriak, batez beste, 131.000 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.745,4 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien metro koadroko batez besteko prezioa % 1,1 igo da azken hiruhilekoan, eta %5,3ko igoera izan du 2015eko hirugarren hiruhilekoarekiko.



**Taula 1. Salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa**

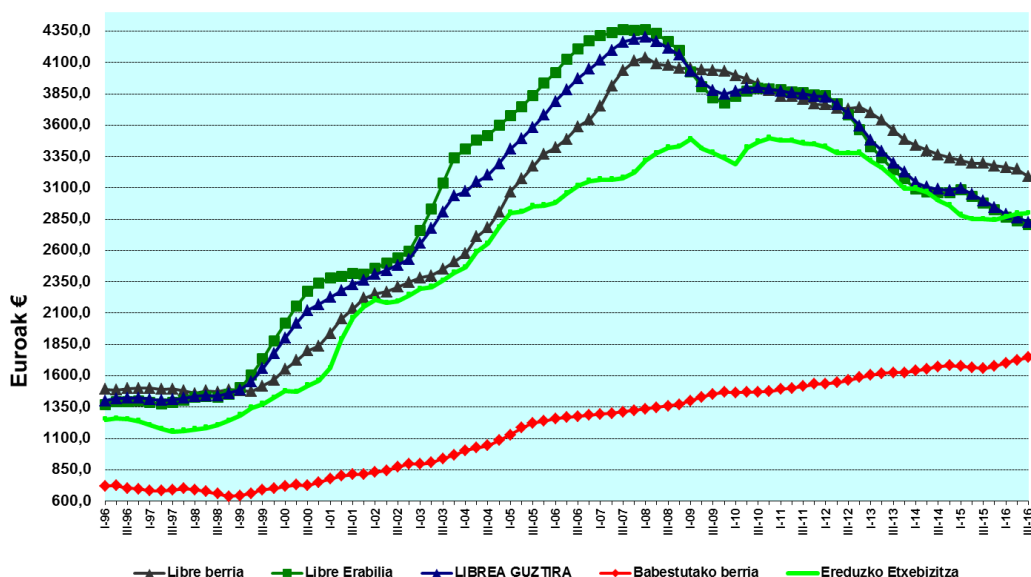
(Aldaketa absolutua eta ehunekoen arabera aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta).

BATEZ BESTEKO PREZIOA M <sup>2</sup> ERABILGARRIKO		2016ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	BO berria/Sozialak	1.745,4	19,7	1,1	88,0	5,3
	Berri librea	3.188,3	-58,9	-1,8	-108,0	-3,3
	Erabili librea	2.805,2	-31,3	-1,1	-174,8	-5,9
Araba	Berri librea	2.502,1	-54,7	-2,1	-355,2	-12,4
	Erabili librea	2.434,2	-35,3	-1,4	-133,1	-5,2
Bizkaia	Berri librea	3.374,1	-33,7	-1,0	12,5	0,4
	Erabili librea	2.924,0	-18,8	-0,6	-152,8	-5,0
Gipuzkoa	Berri librea	3.130,1	-85,5	-2,7	-186,2	-5,6
	Erabili librea	2.939,8	-51,0	-1,7	-218,6	-6,9
EAE	<b>EREDUZKO ETXEBIZITZA (1)</b>	2.895,2	2,8	0,1	45,1	1,6

(1) EREDUZKO ETXEBIZITZA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera maila "arrunta" duena, eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena.

Iturria: Higienezin Eskaintzari Buruzko Inkesta. 2016ko 3. Hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

**Grafikoa 1. Etxebizitzaren m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arteko azalera duena.

Iturria: Higienezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



**Taula 2. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016**

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza librea	Berri babestua		Berri librea		Erabili librea	
	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	1.702,2	1,7	3.263,9	-1,7	2.866,4	-7,0
II.	1.725,8	3,5	3.247,2	-1,5	2.836,4	-6,4
III.	<b>1.745,4</b>	<b>5,3</b>	<b>3.188,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>2.805,2</b>	<b>-5,9</b>

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

## Lurraldeen arteko desberdintasunak

**2016ko hirugarren hiruhilekoan erabilitako etxebizitzaren prezioa murriztu dira hiru lurralde historikoetan. Gipuzkoan eta Araban prezioen urte arteko jaitsiera areagotu da.**

2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Murrizketa handiena Gipuzkoan gertatu da: -% 1,7; ondoren Araba dago (-% 1,4), eta azkenik Bizkaia (-% 0,6). Urte arteko datuen arabera, Gipuzkoan murriztu da gehien eskaintzen batez besteko prezioa 2016ko hirugarren hiruhilekoan: % 6,9 jaitsi da, 2015eko hiruhileko berberarekin alderatuta.- Araban, beherakada -% 5,2koa izan da eta Bizkian -% 5koa.

Lurraldekako datuen urte arteko eboluzioak agerian uzten du EAEkoaren antzeko bilakaera dagoela Bizkaian, lurralde horretan moteltzen ari baita prezioen beherakadaren erritmoa aurreko hiruhilekoetik. Lurralde horretan, urte arteko jaitsiera -% 6,8% da 2016ko lehen hiruhilekoan, -% 6 bigarrenean eta -% 5 hirugarrenean.

Haatik, Gipuzkoan eta Araban erabilitako etxebizitzaren prezioen beheranzko joera areagotu egin da azken hiruhilekoan. Gipuzkoan, 2016ko bigarren hiruhilekoan urte arteko aldaketa -% 6,6 zen eta hirugarrenean, berriz, -% 6,9, beraz, prezioen apaltzearen urte arteko azelerazio progresiboa luzatzen da 2015eko bigarren hiruhilekotik. Arabak arestiko aldaketa handiagoa erakusten du: urte arteko jaitsiera -% 4 zen, eta 2016ko



bigarren hiruhilekotik hirugarrenera -% 5,2 izan da. Kasu horretan, bistakoa da epeltzea bizkortu dela, 2015eko hirugarren hiruhilekotik gutxienez.

### Taula 3. Salgai dauden etxebizitza erabilien m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza libre erabilia	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	2.495,8	-4,8	2.966,2	-6,8	3.046,6	-5,9
II.	2.469,5	-4,0	2.942,8	-6,0	2.990,8	-6,6
<b>III.</b>	<b>2.434,2</b>	<b>-5,2</b>	<b>2.924,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>2.939,8</b>	<b>-6,9</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari Buruzko Inkesta. 2016ko 3. Hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

**Hiru lurralde historikoetako etxebizitza berri librearen prezioak beherakada izan du hiru hilabeteetan. Urte arteko datuak kontuan izanda, gorantz doaz prezioa pixkanaka-pixkanaka Bizkaian, eta Gipuzkoan eta Araban, ordea, jaitsiera handia da**

2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, etxebizitza berri librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Gipuzkoan izan da hiruhilekoko jaitsierarik handiena (-% 2,7), eta, ondoren, Araban (-% 2,1) eta Bizkaian (-% 1).

Urte arteko kopuruek adierazten dute ezen, 2016ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioaren eboluzioak jarraitzen du erakusten 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; -% 4,5 urte horretako azken hiruhilekoan. Joera hori areagotu zen 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoan, -% 12,4ra iritsi arte (urte horretako lehen hiruhilekoko -% 10aren gainetik). Hirugarren hiruhilekoan egonkortu arren, urte arteko datuei dagokionez, 2016. urte hasierako beherakadak nabarmenki



gainditzen du 2014ko azken hiruhilekoko beherakada (-% 6,3), eta 2013ko laugarren hiruhilekoko mailak era gainditzen ditu (-% 10,6).

2015eko hirugarren hiruhilekotik 2016ko hirugarrenera, etxebizitza berri librearen prezioaren urtetik urterako beherakada -% 5,6koa izan da Gipuzkoan. Arabako egonkortasuna ikusita, kasu honetan beherakada areagotzen da, aurreko hiruhilekoei dagokienez, izan ere, 2016ko ehen eta bigarren hiruhilekoetan, -% 2,9 izan zen eta hirugarrenean, ordea, -% 5,6%. Gipuzkoan, azken hiruhilekoan, azken bi urteetako urte arteko jaitsierarik handiena izan da, 2015eko bigarren hiruhilekoaren -% 4,8 baino handiagoa. 2010Ra joan behar da jaitsiera handiagoak aurkizteko, lurralde horretan.

Bilakaera onena Bizkaian izan da. Urte arteko beherakaden ondoren (-% 5 eta -% 7, 2013ko eta 2014ko azken hiruhilekoak), 2015ean moteldu egin zen pixkanaka prezioen jaitsieraren abiadura, eta prezioen igoera txikia baina iraunkorra izan zen 2016ko lehen hiruhilekotik Horrela, 2015. urtearen amaieran -% 0,7 izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan +% 0,8 izatera igarotzen da, eta +% 1,6 2016ko bigarren hiruhilekoan. Prezioen gorakada oso moteltzen da aurtengo hirugarren hiruhilekoan, eta urte arteko gorakada +% 0,4 da.

#### Taula 4. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	2.644,1	-10,0	3.390,8	0,8	3.255,8	-2,9
II.	2.556,9	-12,4	3.407,8	1,6	3.215,6	-2,9
<b>III.</b>	<b>2.502,1</b>	<b>-12,4</b>	<b>3.374,1</b>	<b>0,4</b>	<b>3.130,1</b>	<b>-5,6</b>

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



*2016ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza librearen, berriaren eta erabilitakoaren prezioa apaltzen da, EAeko hiriburu guztietan (bai azken hiruhilekoari dagokionez eta bai urte arteko datuei dagokienez). Jaitsiera handiena Gasteizen izan da, baina azpimarratu behar da urte arteko igoera positiboetatik negatiboetara igaro dela Donostian, mota guztietako etxebizitzan, eta Bilbon, etxebizitza libreari dagokionez.*

2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, eta etxebizitza libreari dagokionez, prezioen jaitsierarik handiena Bilbon (-% 2,6) izan da, jarraian oso hurbil, Gasteizen (-% 2,4) eta azkenik, Donostian (-% 0,4).

2015 eta 2016ko hirugarren hiruhilekoei dagokienez, urte arteko prezioaren dinamika emaitza negatiboak ditu, halaber, hiru hiriburuetan. Arabako hiriburuan, etxebizitza berri libreen prezioen urte arteko beherakada % 14,3koa izan da. Prezioa askoz gutxiago apaltzen da gainerako hiriburuetan: -% 1,8 Bilbon eta -% 1 Donostian (-% 1)<sup>1</sup>.

Hirugarren hiruhilekoan, dinamika negatiboa izan da, baita 2016ko bigarren hiruhilekoan hazkundera izan zutenetan ere. Etxebizitza berriari dagokionez Bilbon, urte arteko igoera % 1,7 izan da eta % 1,5 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan ; hirugarrenean ordea, -% 1,8 izan da. Donostian ere igoera % 1,1etik % 1,2ra igaro da lehen eta bigarren hiruhilekoan eta -% 1, hirugarrenean. Jaitsiera erritmoa apaldu arren Gasteizen (-% 14,3; -% 14,2, ordea, 2016ko bigarren hiruhilekoan), joera aldaketa deigarri da 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen igoerei (% 6 baino gehiago) dagokienez.

Etxebizitza erabili librearen merkatuan, 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, hiru hiriburuetan prezioak apaldu direla ikusten da. Gasteizen prezioak -% 1,3 apaldu dira, eta apaltzeak arinagoak izan dira Bilbon (-% 0,6) eta Donostian (-% 0,5). Urte arteko datuei begira, prezioek Donostian atzera egin dute pixka bat (-% 0,4), eta deigarria da ze +% 0,3 igo ziren 2016ko bigarren hiruhilekoan. 2016ko hirugarren hiruhilekoaren apaltzeak prezioak bost hiruhilekoen igoeraren amaiera adierazten du.

Gainerako hiriburuetan, prezioen joera beheranzkoa da argi eta garbi: -% 4,7; Gasteizen eta -% 4,9 Bilbon. Gasteizena, jaitsiera azken bi urteetako handiena da; Bilbon, ordea, hoberako joera txikia da 2016ko lehen eta bigarren apaltzei (% 5,7) dagokienez.

<sup>1</sup> Puntu honetan, kontuan izan behar da hiriburuetako 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.).





**Taula 5. Salgai dauden etxebizitza libreen m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa**

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M <sup>2</sup> ERABILGARRIKO		2016ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
			Euro	Euro	Aldak. %	Euro
<b>Berri librea</b>	Gasteiz	2.701,2	-67,4	-2,4	-451,2	-14,3
	Bilbo	3.777,3	-99,9	-2,6	-70,4	-1,8
	Donostia	4.328,7	-16,8	-0,4	-43,9	-1,0
<b>Erabili librea</b>	Gasteiz	2.481,5	-33,4	-1,3	-123,6	-4,7
	Bilbo	3.279,2	-19,7	-0,6	-169,1	-4,9
	Donostia	4.397,5	-23,1	-0,5	-18,0	-0,4

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

**Taula 6. Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016**

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza libre erabilia	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	2.542,0	-4,0	3.326,3	-5,7	4.437,7	0,3
II.	2.514,9	-3,4	3.299,0	-5,7	4.420,5	0,3
<b>III.</b>	<b>2.481,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>3.279,2</b>	<b>-4,9</b>	<b>4.397,5</b>	<b>-0,4</b>

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*





## Taula 7. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuararen eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Etxebizitza berri librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	2.866,4	-12,8	3.891,1	1,7	4.331,6	1,1
II.	2.768,6	-14,2	3.877,2	1,5	4.345,5	1,2
III.	<b>2.701,2</b>	<b>-14,3</b>	<b>3.777,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>4.328,7</b>	<b>-1,0</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

## 2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

**2016ko hirugarren hiruhilekoan beherantz jarraitu dute batez besteko guztizko prezioek; salbuespen bakarra, hala ere, Bizkaiko etxebizitza berri libreak dira.**

Etxebizitza libre erabiliaren batez besteko guztizko prezioa 240.300 eurokoa da Euskadin. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 1eko murrizketa izan dela (-2.400 euro). Urte arteko apaltzea -% 3 da (-7.300 euro), hau da, bigarren hiruhilekoaren jaitsiera baino handiagoa (-% 2,5), baina 2016ko lehen hiruhilekoarena baino txikiagoa (-% 3,8).

Bestalde, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek eskaintakoa, 254.000 eurokoa da 2016ko hirugarren hiruhilekoan. % 1,8 (-4.600 euro) murriztu da, bai aurreko hiruhilekoaren aldean, bai urte arteko alderaketan. Zifra absolutuetan, sustatzaile eta higiezinaren agentziek 6.800 euro jaitsi dute etxebizitza berri librearen guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Araban, eskaintako etxebizitza berri libreen prezioek % 1,8 egin zuten behera, aurreko hiruhilekoaren aldean; eta 2015eko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, % 9. Etxebizitza erabilien prezioan antzeman den beherakada paralelo hori txikixeagoa izan da, bai urte arteko datuetan (-% 3,9) bai azken hiruhilekokoetan (-% 1,4). Araban,



etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 204.600 euro izan da; etxebizitza erabiliarena, berriz, 198.800 euro.

### Taula 8. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 3. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro	Aldak. %	
EAE	BO berria/Sozialak	131,0	0,2	0,1	1,5	1,2	
	Berri librea	254,0	-4,6	-1,8	-6,8	-2,6	
	Erabili librea	240,3	-2,4	-1,0	-7,3	-3,0	
Araba	Berri librea	204,6	-3,8	-1,8	-20,2	-9,0	
	Erabili librea	198,8	-2,9	-1,4	-8,0	-3,9	
Bizkaia	Berri librea	264,1	-3,5	-1,3	2,3	0,9	
	Erabili librea	260,1	-1,2	-0,5	-1,1	-0,4	
Gipuzkoa	Berri librea	252,9	-5,9	-2,3	-13,8	-5,2	
	Erabili librea	238,7	-4,3	-1,8	-17,1	-6,7	

*Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Bizkaian, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 264.100 eurokoa da 2016ko hirugarren hiruhilekoan. Prezio horren arabera, % 1,3ko beherakada jaso da azken hiruhilekoan; eta 2015eko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, % 0,9ko hazkundera. Erabilitako etxebizitza librearen prezioa gutxiago apaltzen da (-% 0,5, azken hiruhilekoarekiko eta -% 0,4ko beherakada urte arteko datuetan). Bizkaian, erabilitako etxebizitzaren egungo batez besteko prezioa 260.100 euro da (aurreko hiruhilekoaren antzekoa). 2016ko hirugarren hiruhilekoan, Bizkaiak dauka etxebizitza berri librearen zein erabilitako etxebizitza librearen batez besteko preziorik altuenak.

2016ko hirugarren hiruhilekoan, Gipuzkoan 252.900 eurokoa da etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, bigarren eskukoaren 238.700 euroko prezioaren gainetik. Etxebizitza berri librearen prezioak % 2,3 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzaren prezioak -% 1,8. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza berri libreen prezioa, batez beste, % 5,2 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren prezioaren jaitsiera handiagoa da, % 6,7 jaitsi baita.

**2016ko hirugarren hiruhilekoan, igo egin da Bilbon etxebizitza berri zein erabiliaren batez besteko prezioa urte arteko alderaketan; baita Donostian ere, erabilitako etxebizitzaren prezioari dagokionez. Dena den, erabilitako etxebizitzaren hiruhilekoaren joera negatiboa da hiriburu guztietan, eta etxebizitza berriari dagokionez, Donostian baino ez da errekuperatzen.**



Hiriburuetakoko etxebizitza libre erabiliaren batez besteko prezioen eboluzioa aztertuta ikusten denez, 2016ko hirugarren hiruhilekoko prezioa murriztu egin da hiriburu guztietan. Batez besteko prezioa 308.300 eurokoa izan da Bilbon; beraz, 2016ko bigarren hiruhilekoaren eta bigarrenaren arteko jaitsiera % 0,3koa izan da. Donostian, beherakada antzekoa izan da (-% 0,4); izan ere, hiri horretan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 394.800 euro da (EAEko handiena etxebizitza mota horretarako). Prezioen beherakada Gasteizen nabarmentzen da berriro ere (azken hiruhilekoan, -% 1,4); hiriburu horretan, batez besteko salmenta-prezioa 201.600 euro da.

2015eko hirugarren hiruhilekoaren aldean, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 3,7 murriztu da Gasteizen. Bilbon, berriz, % 0,9 gehitu da, eta gehiena Donostian, % 4,4 hain zuzen ere.

Etxebizitza berri libreari dagokionez, 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berrien salmenta-prezioak -% 2,1 egin du behera, batez beste, merkatu librean Gasteizen eta -% 2, Bilbon. Aitzitik, prezioak igo ziren Donostian (% 1).

Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioek gora egin dute Bilbon (% 5,6), eta jaitsi egin dira Donostian (-% 0,7). Kopuru absolutuetan eta urte arteko datuetan, aztertu den aldi horretan, etxebizitza berri libreen eskaintzaren prezioa 2.600 euro jaitsi da Donostian, eta 15.900 euro igo da Bilbon.

Etxebizitza berri librearen prezioen dinamika Gasteizi dagokio. Urte arteko apaltzea % 11,9 izan da. Kopuru absolutuetan, 2015eko hirugarren hiruhilekoaren eta 2016ko hirugarren hiruhilekoaren arteko prezioen beherakada 29.600 eurokoa da. Etxebizitza libre berriaren prezioa 218.600 eurokoa da Gasteizen 2015eko hirugarren hiruhilekoan, Bilbon (300.000) eta Donostian (372.200) baino dezente txikiagoa.

### Taula 9. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 3. hiruhilekoa			Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro	Aldak. %		
<b>Gasteiz</b>	Berri librea	218,6	-4,7	-2,1	-29,6	-11,9		
	Erabili librea	201,6	-2,9	-1,4	-7,8	-3,7		
<b>Donostia</b>	Berri librea	372,2	3,7	1,0	-2,6	-0,7		
	Erabili librea	394,8	-1,6	-0,4	16,5	4,4		
<b>Bilbo</b>	Berri librea	300,0	-6,0	-2,0	15,9	5,6		
	Erabili librea	308,3	-0,9	-0,3	2,8	0,9		

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



### Salmenta egiteko beharrezkoa den murrizketaren ehunekoa jaitsi da.

Bitartekari ari diren higiezin agentziek agerian uzten dute jabeen kolektiboak beheratu behar zituela erabilitako etxebizitzaren prezioak salmentak sinatzeko. 2016ko hirugarren hiruhilekoan, % 7 jaitsi behar izan zen batz bestea, hau da, 1,7 puntu aurreko hiruhilekoan (% 8,7) baino gutxiago. Era berean, 3,7 puntu aurreko urteko hiruhileko beraren zifra (% 10,7) baino txikiagoa.

### Taula 10. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa

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

AZKEN PREZIOAREN MURRIZKETAREN BATEZ BESTEKO PORTZENTAJEA. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	2016ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Aldea Puntuak Portzentajezkoak	Aldak. %	Aldea Puntuak Portzentajezkoak	Aldak. %
Euskal Autonomia Erkidegoa	7,0	-1,7	-19,2	-3,7	-35,0
Araba	6,6	-3,1	-31,7	-3,9	-37,1
Bizkaia	7,4	-1,3	-15,3	-3,6	-32,6
Gipuzkoa	6,4	-1,9	-22,6	-4,1	-38,8

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### 3. ALOKAIUEN PREZIOA

**2016ko hirugarren hiruhilekoan, igo egin dira alokairu-prezioak Araban eta Bizkaian. Gipuzkoan atzera egin dute, baina horrek ez du saihesten urte arteko aldaketa positiboa zifra absolutuetan (jaitsiera txikia metro koadroko).**

2016ko hirugarren hiruhilekoan, EAEn alokatutako etxebizitza librearen prezioa pixka bat igotzen da, 2016ko bigarren hiruhilekoari (+0,7%) dagokionez.

Azken hiruhilekoan prezioek izandako errekuperazio horri esker esan daiteke alokairuaren prezioa gehitu egin dela urtetik urtera, % 1,7ko igoera izan baita 2015eko hirugarren hiruhilekotik 2016ko hirugarren hiruhilekora. Baina, bestalde, aldi horretan, etxebizitza berri libreak saltzeko m<sup>2</sup>-ko batez besteko prezioak behera egin du, (-% 3,3), baita erabilitako etxebizitza librearen ere (-% 5,9).

Lurraldeen arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuaren prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Horrela, 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean igo egiten da alokairu libreko errenta Bizkaian (+% 1) eta Araban (+% 1,7), eta Gipuzkoan, berriz, eboluzioa kontrakoa izan da eta prezioak jaitsi egin dira (-% 0,8).

Gipuzkoa da urte arteko datuen arabera prezioen igoera handiena duena, hau da, % 5,3ko igoera, baina joera beheranzkoa da argi eta garbi 2015eko azken hiruhilekoaren eta 2016ko lehen hiruhilekoaren % 10eko igoerei dagokienez. Igoera dezente



txikiagoa da Araban (+% 1,4), eta Bizkaian, aldiz, alogeraren prezioaren igoera oso txikia da (+% 0,2). Hala ere, lurralde bi horietan, igoeraren erritmoa areagotu egin da urteko ni hiruhilekoei dagokienez, Bizkaian, gainera, zifra negatiboetatik positiboetara pasa da epe horretan.

### Taula 11. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitzaren motaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN ALOKAIRUEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2016ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	BOE-Sozialak	245,7	-37,4	-13,2	-128,8	-34,4
	Librea	879,8	6,3	0,7	16,9	2,0
Alokairu Librea	Araba	759,6	12,4	1,7	10,3	1,4
	Bizkaia	882,7	8,5	1,0	2,0	0,2
	Gipuzkoa	910,5	-7,1	-0,8	46,0	5,3

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### Taula 12. Etxebizitzaren alokatze batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Alokaturako etxebizitza	Alokairu Librea		BO/Sozialak	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta <sup>3</sup>	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
<b>2015</b>				
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
<b>2016</b>				
I.	873,8	1,6	320,2	-4,5
II.	873,5	1,7	283,2	-19,9
<b>III.</b>	<b>879,8</b>	<b>2,0</b>	<b>245,7</b>	<b>-34,4</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Zifra absolutuetan, 2016ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatzeko batez besteko errenta 879,8 euro izan da, eta etxebizitza babestuena 245,7 euro<sup>2</sup>. Babestutako etxebizitzetzi dagokienez, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko hileko errenta 454,9 euro da, eta etxebizitza sozialena 152,6 euro<sup>3</sup>.

Alokairu sozialeko edo babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko hileko errentaren prezioa % 13,2 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Ildo beretik, 2015eko eta 2016ko hirugarren hiruhilekoaren artean, prezioak % 34,4 egin du behera, etxebizitza sozial gehiago dagoelako merkatuan.

**Taula 13. 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
<b>2015</b>						
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
<b>2016</b>						
I.	747,5	0,8	873,1	-1,1	933,7	12,6
II.	747,3	0,4	874,2	-0,5	917,6	7,9
<b>III.</b>	<b>759,6</b>	<b>1,4</b>	<b>882,7</b>	<b>0,2</b>	<b>910,5</b>	<b>5,3</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren metro koadroko hileko errentaren azterketa eginez gero, ikus daiteke alokairu libreak (10,8 €/m<sup>2</sup>) bikoiztu egiten duela alokairu

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.



babestua (3,9 €/m<sup>2</sup>) 2016ko hirugarren hiruhilekoan. Alokairu libreko metro koadroko hileko errentak atzera egin du pixka bat 2016ko hirugarren hiruhilekoari dagokionez eta 2015eko hirugarren hiruhilekoari dagokionez (10,9 €/m<sup>2</sup> kasu bietan).

Lurraldeka aztertuta, alde esanguratsuak ikus daitezke. Bizkaiko zifrak, alokairu libreari dagokionez, EAEko batezbestekoaren antzekoak izan dira 2016ko hirugarren hiruhilekoan (10,8 €/m<sup>2</sup>), Arabakoak baxuagoak dira argi eta garbi (9,1 €/m<sup>2</sup>), eta Gipuzkoakoak, berriz, altuagoak (11,4 €/m<sup>2</sup>).

Hiruhilekoaren eboluzioari dagokionez, Gipuzkoa nabarmen lotzen da, eboluzio negatiboa delako argi eta garbi (-% 3,7). Baina metro<sup>2</sup>ko prezioak egonkortzen dira gorantz baina oso gutxi, Bizkaian eta Araban (+0,1% bietan).

Urtetik urterako eboluzioan, 2015eko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, jaitsiera txikia islatzen da Gipuzkoako alokairu librearen prezioan (% 0,4). Araban eta Bizkaian, berriz, eboluzioa handiagoak izan dira. Araban, hirugarren hiruhilekoko 9,4 €/m<sup>2</sup> -tik egungo 9,1€/m<sup>2</sup>-ra aldatzen da; beraz, 3 hamarren galdu dira; hau da, % 3,7. Bizkaiak, bestalde, 2 hamarren egin du behera (2015eko hirugarren hiruhilekoan, 11,0 €/m<sup>2</sup>; 2016ko hirugarren hiruhilekoan, 10,8€/m<sup>2</sup>). Beraz, % 1,6ko beherakada izan dute prezioek.

#### Taula 14. Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa

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

ALOKATUTAKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2016ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	BOE-Sozialak	3,9	-0,5	-11,6	-1,6	-29,4
	Librea	10,8	-0,1	-0,6	-0,1	-0,8
Alokairu Librea	Araba	9,1	0,0	0,1	-0,3	-3,7
	Bizkaia	10,8	0,0	0,1	-0,2	-1,6
	Gipuzkoa	11,4	-0,4	-3,7	-0,1	-0,4

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

#### 4. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA

Dinamismo-indizeak okerrera egin du 2016ko hirugarren hiruhilekoan 2016ko bigarren hiruhilekoarekiko, baina krisi-garaian baino balio hobetan jarraitzen du.

*Dinamismo indizeak okerrera egin duela nabari da azken hiruhilekoan lurralde historiko guztietan, Araban izan ezik.*





Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak erakusten du etxebizitzaren merkatuak okerrera egin duela pixka bat 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean; izan ere, 38,9 puntukoa izan da (2,1 gutxiago 2016ko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino).<sup>4</sup>

Adierazle horrek, ordea, konparatiboki dinamikoa den testuinguru bat erakusten du epe luzera begira. Hain zuzen ere, 2007tik aurrera, higiezin 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. 2016. urteko hirugarren hiruhilekoan izandako 35,5 puntuko murrizketa, beraz, ez da aldaketa erabakigarria. Horren ildotik, aurrerapausoa erakusten du oraindik 2015eko hirugarren hiruhilekoko 35 puntuekiko.

Dinamismo-indizeak 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean izan duen beheranzko joera EAEko hiru lurraldeetatik biren ezaugarria da, baina intentsitate desberdinekin. Gorakada bakarra Araban gertatu da. Lurralde horretan 5 puntu igo da; izan ere, 2016ko laugarren hiruhilekoan 32,0 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 37,0 puntukoa. Jaitsiera Gipuzkoako datu garrantzitsuena da (-5,2 puntu): dinamismo-indizea 42,3 puntutik 37,2 puntura jaitsi da 2016ko bigarren hiruhilekotik 2016ko hirugarren hiruhilekora. Bizkaian, dinamismo adierazlea gutxiago murrizten da (-3,5 puntu), hau da, 2016ko bigarren hiruhilekoan 36,4 puntukoa zen eta hirugarrenean, berriz, 32,9.

2016ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua 2016ko bigarren hiruhilekoko baino txikiagoa izan arren, 2015eko hiruhilekoetakoaren antzekoa izaten jarraitzen du, hala Gipuzkoan nola Bizkaian, krisiaren aurreko —2006. urtea baino lehenagoko— balio handienetatik ez oso urrun dabiltzan kopuruak baitituzte. Gipuzkoan, adierazlea 2015eko zenbat hiruhilekoren maila baino txikiagoa izan (38 eta 37,5 puntu 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan hurrenez hurren), dena den, balioak 2006-2014koak baino handiagoa dira, Bizkaian bezala.

2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan merkatuaren dinamismoak atzera jo du, neurri handi batean, higiezin agentzien beherakada dela eta. Talde horretan, dinamismo-indizeak 7,4 puntu egin du behera: adierazlea 33,8 puntukoa zen 2016ko bigarren hiruhilekoan, eta hiruhileko honetan, berriz, 41,2 puntukoa izan da. Higiezin agentzien kasuan, dinamismo adierazlea gutxiago murrizten da (-3,5 puntu), hau da, 2016ko bigarren hiruhilekoan 36,4 puntukoa zen eta oraingo hiruhilekoan, berriz, 32,9.

Epe luzera begira, higiezin jabetzako agenteen zein sustatzaileen egoerak hobekuntza nabarmen bat erakusten du 2016. urteko hirugarren hiruhilekoan, krisi garaiko kopuruak gainditu baitira kasu batean eta bestean. Higiezin agentzien kasuan, 2016ko

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



hirugarren hiruhilekoaren zifrak (38,9 puntu) 2005-2015 epeko balio guztiak gainditzen ditu.

Higiezinaren sustatzaileek antzeko dinamika bat erakuste dute (2016. urtearen hirugarren hiruhilekoan, 32,0 puntu izan dituzte), eta gainditu egin dituzte 2006-2014 epean erregistratutako balioak. Hala ere, 2015 eta 2016ko hiruhilekorik gehien erregistroak egungoa gainditzen du.

**Taula 15. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.**

Dinamismoari buruzko indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezinaren jabetzako agenteak	Sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa.	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa.	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa.	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa.	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa.	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa.	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa.	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa.	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa.	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa.	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko IV. hiruhilekoa.	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
2015eko 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
2016ko II. hiruhilekoa	38,9	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>35,5</b>	<b>37,0</b>	<b>32,9</b>	<b>37,2</b>	<b>38,9</b>	<b>32,0</b>

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

*Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

***Bizkaiko eta Gipuzkoako merkatuaren dinamismoaren okertze nabarmen hori lotuta dago aurreko hiruhilekoarekin alderatuta salmentek izandako eboluzio-indizearen murrizketarekin. Araban, adierazle biak positiboan daude azken hiruhilekoan***

2016ko hirugarren hiruhilekoan, Araban izan ezik, salmenten bilakaeraren indizeak okerrera egin duela ikus daiteke EAEko higiezinaren merkatu osoan<sup>5</sup>. EAEko indize orokorra 8,6 puntu jaitsi da (2016ko bigarren hiruhilekoan 51,4 eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan 42,8). Urteak urtera begiratuta, dinamika okerra da. Horrela, indizearen

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



beherakada bat dago 2016ko hirugarren hiruhilekoan, eta 2016ko hirugarren hiruhilekoko 49,2a baino 6,4 puntu beherago kokatzen da.

Salmenten eboluzioaren adierazleek txarrera egitea, nabarmena da Bizkaian eta Gipuzkoan; Araban, ordea, hobera egin du. Lurralde horretan, 8,8 puntu irabazi ditu indizeak: 2016ko bigarren hiruhilekoan 41,2 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 50. Beste bi lurraldeetan, ordea, beherantz egin du. Gipuzkoak 53,1 puntu zituen 2016ko bigarren hiruhilekoan, eta 43,8 puntu hirugarrenean (-9,3 puntu). Bizkaia, berriz, epe berean, 52,6 puntutik 41,6 puntura igaro da (-10,8 puntu).

Urtetik urtera ere indizeak okerrera egin du Araban eta Gipuzkoan. 2015eko hirugarren hiruhilekoaren zifrari dagokionez, Arabak 6,5 puntu galtzen du (lehen, 56,5 puntu eta orain, 50); Gipuzkoak, 12,8 (43,8 puntu orain, eta lehen, ordea, 56,6). Bizkaia, aldiz, 0,8 puntu berreskuratu ditu (41,6 orain, lehen 40,8 puntu).

Arabak, azken hiruhilekoan hobera egin den arren, edo Bizkaian urte artekoa datuak hobeak izan arren, lurraldeek ez dituzte gaintzen 2014ko laugarren hiruhilekoaren zifrak, ez eta 2015eko hiruhilekoenak ere (salbuespen bakarra 2015eko azken hiruhilekoa da Bizkaian, hiruhileko horretan maila oso txikia izan zelako).

**Taula 16. 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	Sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa.	<b>53,4</b>	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa.	<b>51,8</b>	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa.	<b>42,7</b>	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa.	<b>30,0</b>	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa.	<b>34,3</b>	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa.	<b>58,2</b>	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa.	<b>45,0</b>	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa.	<b>43,4</b>	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>43,9</b>	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa.	<b>43,5</b>	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa.	<b>59,7</b>	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko I. hiruhilekoa	<b>58,4</b>	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
2015eko II. hiruhilekoa	<b>58,5</b>	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
2015eko III. hiruhilekoa	<b>49,2</b>	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
2015eko IV. hiruhilekoa	<b>61,4</b>	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko I. hiruhilekoa	<b>52,4</b>	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
2016ko II. hiruhilekoa	<b>51,4</b>	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>42,8</b>	<b>50,0</b>	<b>41,6</b>	<b>43,8</b>	<b>36,1</b>	<b>49,6</b>

Salmenten bilakaeraren indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) eta 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*



Agente-motei dagokienez, higiezin jabetzako agenteak dira azken hiruhilekoan okerragotzea handiagoa izan duten establezimendu mota da (batik bat, erabilitako etxebizitzak saltzen dituzte). Kasu horretan, salmenten eboluzio-indizea honela jaitzi da: 2016ko bigarren hiruhilekoan 36,1 puntukoa zen, eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 48,6 puntukoa (-12,4 puntu). Higiezin sustatzaileen indizeak 4,7 puntu galdu ditu: 2016ko bigarren hiruhilekoan 54,3 puntu zituen, eta urteko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 49,6 puntu.

Hala ere, urte arteko bilakaerari dagokionez (2015eko hirugarren hiruhilekotik 2016ko hiruhileko berera), berriz, emaitzak okerragoak dira higiezin jabetzako agenteen artean. Sustatzaileen kasuan, 2015eko indizeak 9,3 puntu egin du okerrera: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 45,3 puntu, eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 36,1 puntu. Higiezin jabetzako agenteek gehiago egin dute okerrera, baina neurri txikiagoan (3,4 puntuko galera): 53 puntutik 49,6 puntura jaitzi dira aldi horretan.

#### *Apur bat areagotu da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora*

Merkatuaren dinamismoan gertatutako moteltzea gorabeherarekin batera, luzatu egin da azken hiru hilabeteetan saltzeko behar izan den batez besteko denbora. Hala, 2016ko bigarren hiruhilekoaren eta 2016ko hirugarren hiruhilekoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 0,5 hilabete areagotu da: 4,6 hilabetetik 5,1era.

Urtetik urterako datuek ere, aldiz, hobekuntza handi bat izan dute; izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan salmentarako denbora 6,7 hilabetekoa zen (2016ko bigarren hiruhilekoan baino 1,6 hilabete gehiago).

#### **Taula 17. HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera**

Urtea	Batez besteko denbora (hilabete)
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
2016ko II. hiruhilekoa	4,6
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>5,1</b>

(\*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



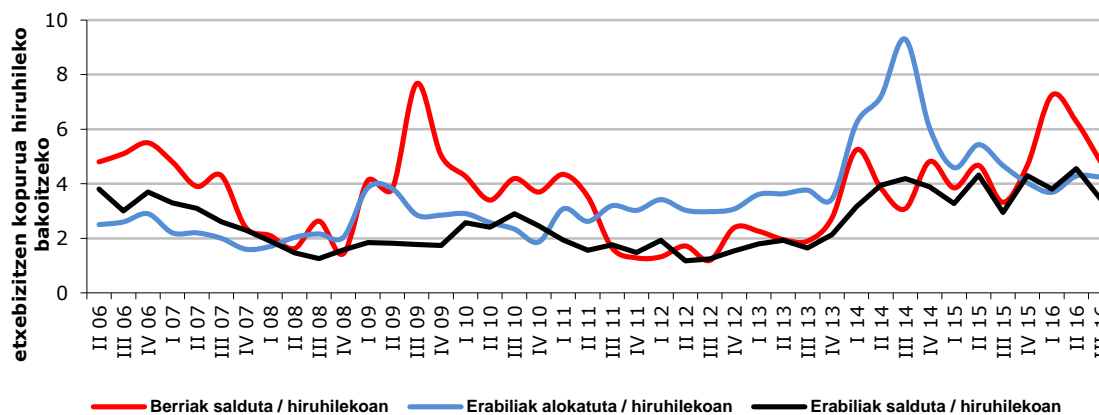
*Azken hiruhilekoan okerragotu egin da etxebizitza erabiliaren eta berriaren salmentaren eta alokairuen erritmoa, baina egonkortu egin da alokatutako etxebizitzarena.*

HJAek eta sustatzaileek eginiko salmenten hiruhilekoen erritmoa aztertuz gero, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean salmenten erritmoak behera egin du etxebizitza berri libre eta babestuei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa, hala, aldatu egin da: 2016ko bigarren hiruhilekoan 6,3 etxebizitza/hiruhileko zen, eta urte bereko hirugarren hiruhilekoan 4,8 etxebizitza/hiruhileko.

2016ko hirugarren hiruhilekoan etxebizitza berri gutxiago saldu dira urteko lehen hiruhilekoan baino (7,2 etxebizitza/hiruhileko, 4,8 etxebizitza/hiruhileko, ordea, hirugarrenean), baina 2015eko hiruhilekoetan erregistratutakoa gainditzen da (4,7 etxebizitza/hiruhileko 2015eko bigarren eta laugarren hiruhilekoan).

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2016ko hirugarren hiruhilekoan murriztu izan da salmenten erritmoa (3,4 etxebizitza/hiruhileko) aurreko hiruhilekoko kopuruekin alderatuta (4,6 etxebizitza/hiruhileko). 2016ko hirugarren hiruhilekoaren zifra azken urteko gutxieneko balioa da. 2015eko hirugarren hiruhilekoaren zifrak bakarrik gainditzen ditu baina gutxiagatik (2,9 etxebizitza/Hiruhileko).

## Grafikoa 2. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2016



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

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, egonkortu izan da 2016ko hirugarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopurua (4,2 etxebizitza/hiruhileko, bigarren hiruhilekoko 3,7en aldean). Modu horretara, 2016ko lehen hiruhilekoaren zifra hobetzen da (3,7 etxebizitza/hiruhileko), baita 2015eko laugarren hiruhilekoarena ere (4,0 etxebizitza/hiruhileko), nahiz eta 2015eko hirugarren hiruhilekoaren 4,7 etxebizitza/hiruhileko kopurura heldu ez.

*Higiezinaren merkatuaren joera zehazten duten faktoreek hobera egin dute pixka bat, aurreko hiruhilekoari dagokionez baina egoera ekonomikoak, lurzoruaeren prezioek eta lurzoruaeren erabilgarritasunak eragin negatiboa izan arren. Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioak,*



*eskaintza eskariaren arabera egokitzeak, hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasunak eragin positiboa dute merkatuaren egungo dinamikan.*

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

Horri dagokionez, 2016ko hirugarren hiruhilekotik lortzen den ondorio garrantzitsuena da, egoera ekonomikoa, lurzoruairen prezioak eta lurzoruairen erabilgarritasuna izan barik, higiezin merkatuak esanguratsuak diren faktore gehien eraginak alde negatiboranzko joera duela. Horrela, adierazleak hobetu dira 2016ko bigarren hiruhilekoari dagokionez.

Alderdi on gisa, hamaikagarren hiruhilekoz segidan ikusi da etxebizitzaren prezioaren faktoreak polo positiboranzko joera argia duela (90,7 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). Geroago, 2016ko lehen hiruhilekoan, indizea 91,7 puntura jaisten bada ere, eta 86,0 puntura bigarren hiruhilekoan, maila altuetan jarraitzen du, eta hirugarrenean berreskuratzen da 90,7 puntura heldu arte. Beraz, higiezin merkatuaren indargunea izaten jarraitzen du.

2016ko hirugarren hiruhilekoan hobetu den beste faktore bat eskaintzen ezaugarriak eskariaren arabera egokitzeari dagokiona izan da, eta higiezin merkatuaren dinamikarako faktore positiboetako bigarrena izaten jarraitzen du. Faktore hori 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu positibo izatetik bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu izatera igaro da, hirugarrenean 50,7 puntu izan ditu, eta azken hiruhilekoan 61,6 puntu. Harrezkero, 2016ko lehen hiruhilekoan 10 puntu galdu arren (51,6 puntu) eta 7,2 puntu bigarren hiruhilekoan (44,3 puntu), faktore horren ikuskera berriz ere ona da 2016ko hirugarren hiruhilekoan. Epe horretan, 62,6 puntu lortu ziren, eta zifra horrek gutxigatik gainditzen du orain arte egiaztatutako gehienekoa (61,6, 2015eko laugarren hiruhilekoan).

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak eta hipoteken kostuak 2014. urtera arte bereziki eragin negatiboa izan dute higiezin merkatuaren egoeran, baina 2015. urtean zehar, hobekuntza handia izan dute pertzepzioetan (50,9 eta 48,9 puntu, hurrenez hurren, 2015eko laugarren hiruhilekoan). Faktore biek eragin positiboa murriztu duten arren, 2016ko azken hiru hiruhilekoetan, polo positiboan darraie eta egonkortu 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan.

Hipoteken kostuaren gaineko faktoreak hobera egin du pixka bat azken hiruhilekoan, hau da, 29 puntu ziren 2016ko bigarren hiruhilekoan eta 30,2 puntu, ordea, gaur egun; dena den, kasu honetan, adierazleak ez ditu gainditzen 2015eko bigarren hiruhilekoan eta 2016ko lehenengoan erregistratutako balioak (gehieneko balioa +50,9 puntu izan





zen 2015eko laugarren hiruhilekoan, 20,7 puntu 2016ko hirugarren hiruhilekoaren balioaren gainetik).

Horrez gain, kreditua eskuratzeko erraztasunari/zailtasunari dagokionez, +27 puntuko adierazle positiboa dago 2016ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, 2016ko bigarren hiruhilekoaren oso antzekoa (+26,9 puntu). Dena den, 21,9 puntu murrizten da 2015eko laugarren hiruhilekoari dagokionez (+48,9 puntu, sailean erregistratutako gehienekoa).

Higiezin merkatuan eragin txarra duten alderdiak kontuan izanik, egoera ekonomikoa faktore negatibo nagusia da merkatu horren dinamikarako, eta 2016ko lehen hiruhilekoetan atzemandako joerak areagotzen dira. Horrela, 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. Okertzearen itxura finkatu egiten 2016. urtean; izan ere, adierazlea -72,4ra arte jaitsi zen urte horren lehen hiruhilekoan, eta -78,1ra arte bigarrenean eta -82,5era arte hirugarrenean; horrela, azken hiruhilekoan 4,4 puntu negatibo gehiago metatu ziren.

Urte arteko datuei dagokienez, egoera ekonomikoaren eragina neurtzen duen indizearen balioak 2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako balioak baino nabarmenki okerragoak dira (+4 puntu garai hartan eta -89,5 gaur egun). Egungo adierazlea era 2014ko laugarren hiruhilekoarena baino txarragoa da (-78,2 puntu).

Ekonomia egoerak baino eragin txikiagoa izan arren, beste alderdi batzuek ere eragin negatiboa dute 2016ko hirugarren hiruhilekoaren higiezin merkatuan, besteak beste, lurzoruaren eskuragarritasuna (-20,1 puntu) eta lurzoruren prezioa (-20,1 puntu).

### Taula 18. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

(Eraginaren indizeak: positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hiruh il. 2008 (*)	IV. hiruh il. 2009	IV. hiruh il. 2010	IV. hiruh il. 2011	IV. hiruh il. 2012	IV. hiruh il. 2013	IV. hiruh il. 2014	I. hiruh il. 2015	II. hiruh il. 2015	III. hiruh il. 2015	IV. hiruh il. 2015	I. hiruh il. 2016	II. hiruh il. 2016	III. hiruh il. 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	29,0	30,2
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5	26,9	27,0
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	-78,1	-82,5
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1	91,7	86,0	90,7
Etxebizitza erosteko 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	-91,7	-18,5
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5
Lurzoruaren 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	-17,6	-20,1
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2	-21,7	35,5	-20,1
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	44,3	62,6

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

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.





Lurzoruaren eskuragarritasunari dagokionez, 2,5 puntu egin du behera, 2016ko bigarren hiruhilekoari dagokionez (-17,6 puntu). Jaitiera askoz handiagoa da azken hiruhilekoan lurzoruaren prezioari dagokionez. 2016ko bigarren hiruhilekoaren zifra positiboa (+35,5 puntu) kontuan izaki, egungo dinamikak -20,1 puntura apaltzea ekarri du, hau da, 2016ko lehen hiruhilekoaren antzera (-21,7 puntu).

Etxeak erosteko laguntzak eta pizgarriak (-18,5 puntu) eta eraikitze laguntzak eta pizgarriak (-18,5 puntu) maila negatiboetan mantentzen dira, baina egoera hobetu da 2016ko aurreko hiruhilekoari dagokionez.

Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokionez, adierazleak hobera egin du 2016ko bigarren hiruhilekoaren -91,7 puntuak kontuan izanda. Baina egoera txarragoa da aurreko urteko hiruhilekoari dagokionez (+0,0%).

Antzeko dinamika baina leunagoa ikus daiteke, eraikuntzarako laguntza eta pizgarrien arloan. Kasu honetan, 2015eko bigarren erdialdean hutsaren hurrengoko kopuruak izatetik (2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan -0,3 eta -01 hurrenez hurren), -44 puntutik beherako kopuruak izatera igaro zen 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, hau da, askoz negatiboak 2016ko hirugarren hiruhilekoan baino (-18,5). Dena den, 2016ko hirugarren hiruhilekoan ere txarrera egin da 2015eko hiruhileko berdinari dagokionez (-0,3 puntu).

## **5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA**

*Hobera egin dute salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, bereziki Araban eta Bizkaian, baita higiezin jabetzako agenteen kasuan ere. 2015eko hiruhileko berean zegoen egoerarekin alderatuz, berriz, dinamika okerrean sustatzaileei dagokie.*

Azken hiruhilekoan salmentek txarrera egin badute ere, erabilitako etxebizitzaren salmenten bilakaeraren aurreikuspenean nabari da oro har okerrera egingo dutela. Oro har, salmenten aurreikuspen-indize osoak gora egin du: 47,4 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan, eta 76,5 puntu 2016ko hirugarren hiruhilekoan (29 puntu gutxiago). Azken urteetako baliorik handiera da, 2016ko lehen hiruhilekoaren (68,3 puntu) eta 2015eko zifrak (gehienekoa 2016ko bigarren hiruhilekoan lortu zen; 74 puntu) gaindituta.

2016ko hirugarren hiruhilekoan, aurreikuspenen hobekuntza gehienbat HJA operadoreetan ikus daiteke. Lehen kasuan, salmenten aurreikuspen-indizea 2016ko bigarren hiruhilekoan 38,5 puntukoa izatetik, 2016ko hirugarren hiruhilekoan 82,2 puntukoa izatera igaro da (+43,7 puntu). Hortaz, 2016ko lehen hiruhilekoaren zifrak (72,4 puntu) eta 2015eko lehen hiruhilekoaren gehienekoa (78,3) gainditzen ditu.

Hain handia ez izan arren, hobekuntza esanguratsua detektatzen da sustatzaileen artean eta horrela 2015eko erdialdetik datorren okertze joera argia apurtzen da. Kasu horretan, 2015eko hirugarren hiruhilekoaren indizea 73,9 puntu zen; laugarrenean, berriz, 65,6; eta 2016ko lehenean, 64,1; oraingo hiruhilekoan, aldiz, 70,7 puntura igo da (14,4 puntu



gehiago aurreko hiruhilekoan baino). Hobetu den arren, 2016ko hirugarren hiruhilekoko 70,7ko datua, gainera, txikiagoa da 2015eko hiruhileko bereko 73,9koa baino.

2016ko hirugarren hiruhilekoan, hiru lurralde historikoei dagokie, oro har, salmenten aurreikuspenaren hobekuntzaren ikuspegia. Horietan guztietan, nabarmena da aurrera egin dela (20 puntu) salmenten aurreikuspen orokorretan, 2016ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera. Nolanahi ere, alde handiak daude lurraldeen artean.

### Taula 19. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa.	67,4	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa.	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa.	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa.	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
2008ko IV. hiruhilekoa.	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
2009ko IV. hiruhilekoa.	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
2010eko IV. hiruhilekoa.	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
2011ko IV. hiruhilekoa.	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
2012ko IV. hiruhilekoa.	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
2013ko IV. hiruhilekoa.	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
2014ko IV. hiruhilekoa.	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
2015eko 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
2016ko II. hiruhilekoa	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>76,5</b>	<b>74,2</b>	<b>77,8</b>	<b>74,7</b>	<b>82,2</b>	<b>70,7</b>

Salmenten aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da  
Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko hirugarren hiruhilekoan, Bizkaian egin du nabarmenki gora indizeak, 35 puntuko gorakada izan baitu: 2016ko bigarren hiruhilekoan 42,8 puntu zituen, eta bigarrenengan, berriz, 77,8 puntu. Aitzitik, sustatzaileen kasuan, indizea 29,5 murriztu da (44,6 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan eta 74,2 puntu urte bereko hirugarren hiruhilekoan). Gipuzkoan, gorakada handia izan arren, gainerako lurraldeetan baino txikiagoa da. Lurralde horretan, 2016ko bigarren hiruhilekoan 53,5 puntukoa izatetik, 2016ko hirugarren hiruhilekoan 74,7 puntukoa izatera igaro da (+21,2 puntu).

Aldaketa horiek hiru lurraldeen salmenten aurreikuspenak bateratzen laguntzen dute. Hauek dira datuak gaur egun: 74,2 puntuak Araban, 74,7 Gipuzkoan eta 77,8 Bizkaian.

Azterketa bat egiten bada 2015eko hiruhileko berdinari buruz, gorakadak ez dira hain handiak. Arabak hobekuntza handiena izan du: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 69,8



puntu erregistratu zituen, eta hiruhileko honetan, 74,2 (+4,3 puntu). Gainerako lurraldeetan, hobekuntza 2 puntukoa baino txikiagoa da: Bizkaian, 1,8 puntu (77,8 orain eta 76, 2015eko hirugarren hiruhilekoan) eta Gipuzkoan, 1,2 puntu (74,7 orain, eta 73,5 puntu iaz).

***Gorantz jo arren, epe motzera ez da aldaketa esanguratsurik ikusi etxebizitza berriaren eta erabilitakoaren prezioetan, eta, beraz, ezin da esan prezioen joera asko aldatuko denik.***

Prezioen dinamika, oraindik ere, negatiboa da, oro har, eta higiezin merkatuan eragiten duten faktore batzuek okerrera egin dute. Horrek ez du laguntzen etxebizitzaren prezioaren gehikuntza aurreikusten, oraindik ere egonkortasunaren ikuspegitik gertuago baitago, EAEko azterketa orokorraren ikuspuntutik behintzat. Berez, prezioen eboluzioaren aurreikuspen-indizea ez da ia puntu bateko igoerara iristen 2016ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera (47,2 eta 48,5 puntu hurrenez hurren). 2016ko hirugarren hiruhilekoaren datua 2015 eta 2016ko hiruhilekoen datuen gaintik dago puntu batetik 2ra dago (2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako gehienekoa 47,3 puntu izan da). Gaur egun gorako joera egon arren, ez dago elementurik prezioek gora egingo dutela pentsatzeko. Gainera, adierazlea 2007. urtearen aurretik erregistratutako balioak (60 puntu) baino askoz ere baxuagoa da.

Lurraldeen arabera, prezioen bilakaeraren adierazlearen bidez ikusten da oro har goranzko joera txiki bat izan dela hiru lurraldeetan. Horrela, Araban, 2016ko bigarren hiruhilekoan 48,3 puntukoa izatetik, 2016ko hirugarren hiruhilekoan 50,1 puntukoa izatera igaro da (+1,8 puntu), 2015eko hirugarren hiruhilekoko adierazlea baino 3,9 puntu gehiago (46,2 puntu). Gipuzkoan, adierazle horrek 1,7 puntu egin du gora (48,3 eta 50,0 puntu bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan hurrenez hurren), eta 3,2 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoaren datuei dagokienez (46,8 puntu). Aurreko lurraldeetan baino gutxiago bada ere, Bizkaian ere igoera bat ikusten da; izan ere, 47 puntuko indizea dago, 2016ko bigarren hiruhilekoko 46,6 puntuak baino 0,4 gehiago. Kasu horretan, hala ere, indizeak puntu bat egin du txarrera 2015eko hirugarren hiruhilekoari dagokionez (47 puntu eta 48 2015eko hirugarren hiruhilekoan).

Higiezin merkatuko agenteak kontuan hartuta, aurreikuspenak are positiboak dira HJAen artean. Horrela, 2016ko bigarren hiruhilekoaren eta 2016ko hirugarren hiruhilekoaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea 1,5 puntu igo da kasu honetan (45,7 puntutik 47,2ra 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan). Adierazlea 2015eko hirugarren hiruhilekoko 43,9 puntuak baino 3,3 puntu gorago geratu da.

Sustatzaileen artean ikusitako eboluzioa ez da hain ona. Kasu horretan, 1,2 puntu irabazi ditu indizeak: 2016ko lehen hiruhilekoan 48,6 puntu zituen, eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 49,8. Dena den, sustatzaileen artean ez dira gaintitzen 50-51 puntuak, 2015ean erregistratutakoak. 2015eko hirugarren hiruhilekoan 50,8 puntu erregistratu ziren, hau da, puntu bat gehiago 2016ko hirugarren hiruhilekoan baino.



**Taula 20. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.**

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa.	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
2005eko IV. hiruhilekoa.	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
2006ko IV. hiruhilekoa.	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
2007ko IV. hiruhilekoa.	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
2008ko IV. hiruhilekoa.	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
2009ko IV. hiruhilekoa.	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
2010eko IV. hiruhilekoa.	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
2011ko IV. hiruhilekoa.	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
2013ko IV. hiruhilekoa.	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
2014ko IV. hiruhilekoa.	<b>39,7</b>	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
2015eko I. hiruhilekoa	<b>47,1</b>	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
2015eko II. hiruhilekoa	<b>44,8</b>	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8
2015eko III. hiruhilekoa	<b>47,3</b>	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
2015eko IV. hiruhilekoa	<b>46,3</b>	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
2016ko I. hiruhilekoa	<b>46,3</b>	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
2016ko II. hiruhilekoa	<b>47,2</b>	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>48,5</b>	<b>50,1</b>	<b>47,0</b>	<b>50,0</b>	<b>47,2</b>	<b>49,8</b>

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da *Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Dena den, HJA delakoaren eta sustatzaileen adierazlean atzemandako gorakada txikiak ikusita, ezin da esan prezioak erreperatzeko bidean daudenik. Esangura horretan, adierazleen maila 50 punturen bueltan dabil.

***Sustapen berrien aurreikuspenen jaitsiera egon da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta urtebete lehenagokoarekin alderatuta.***

Badago azpimarratu beharreko azken datu bat ere: 2016ko hirugarren hiruhilekoan, merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehunekoak gorakada txikia izan du.

Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 9,4koa zen 2016ko bigarren hiruhilekoan, eta % 7,4koa hirugarrenean. 2014ko amaierako eta 2015. urte osoko zifrak baino askoz txikiagoak dira, eta zifrak beti daude % 12tik gora, eta kasu guztietan, %17tik 22,5era. Hortaz, egungo mailak 2016ko hasieratik atzemandako aldaketa negatiboa egonkortzen du: egun, 7,4, eta % 9,4 aurtengo bigarren hiruhilekoan.



## Taula 21. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena

(baiezko erantzuna ematen duten sustatzaileen portzentajea, %)

Sustapen berriak hasteari buruzko aurreikuspena Hiruhilekoa	EAE
	Guztira
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
2016ko II. hiruhilekoa	9,4
<b>2016ko III. hiruhilekoa</b>	<b>7,4</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



## ALDERDI METODOLOGIKOAK

---

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkestatik (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 kolektiboaren artean prospekzio bat burutzen da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Halaber, higiezinaren agenteen lagin batetik abiatuz informazioa jasotzen da.

Galdetegi horri esker, higiezinaren arloan jarduten duen operadore bakoitzeko, eskaintzaren kuantifikazio eta kualifikazioari dagozkion oinarrizko aldaerak jasotzen dira, inkestaren unekoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta higiezinaren jabetzako agenteen bidez jorratu da etxebizitza berriak (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 batez besteko mugikorretan aurkezten dira (horrenbestez, azken lau hiruhilekoei dagozkien batez bestekoak dira). Laginketatik eratorritako datuak erabiltzean joera eta aldaketa bortitzak eman daitezke. Hori arintze aldera, batez besteko mugikorren metodoa erabiltzen da.

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

Halaber, gogorarazi behar da islatutako prezioak batez besteko prezio haztatuak direla<sup>6</sup>. 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 batez bestekoen 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 hirugarren hiruhilekoaren operazioan, zehatz-mehatz adierazi behar da aurkeztutako datuak lagin batetik hartutakoak direla. Zehazki, higiezinaren 169 agentziak eta 122 sustatzailek (5 etxebizitza baino gehiago sustatzen dituztenak) osatzen dute

---

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



lagina, eta hiruhilekoaren amaieran egin diete elkarriketa. Aipatzekoa da, azkenik, 2011n handitu egin zela informazioa biltzen zitzaien higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.





*HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (OFIN), 2016ko hirugarren hiruhilekoa*

**EMAITZA NAGUSIAK**

**AURKIBIDEA**

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA .....	9
3. ALOKAIRUEN PREZIOA .....	12
4. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA .....	15
5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA .....	23
ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	28
TAULEN AURKIBIDEA.....	30
GRAFIKOEN AURKIBIDEA .....	31

**TAULEN AURKIBIDEA**

Taula 1. Salgai dauden etxebizitzaren m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa.....	3
Taula 2. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016 .....	4
Taula 3. Salgai dauden etxebizitza erabilien m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	5
Taula 4. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016 .....	6
Taula 5. Salgai dauden etxebizitza libreen m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa .....	8
Taula 6. Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	8
Taula 7. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m <sup>2</sup> erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	9
Taula 8. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa .....	10
Taula 9. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa.....	11
Taula 10. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa.....	12
Taula 11. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa .....	13
Taula 12. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016 .....	13



Taula 13. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	14
Taula 14. Alokaturako etxebizitza metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 3. hiruhilekoa.....	15
Taula 15. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. ....	17
Taula 16. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	18
Taula 17. HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera.....	19
Taula 18. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. ....	22
Taula 19. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. ....	24
Taula 20. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. ....	26
Taula 21. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena.....	27

## GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Grafikoa 1. Etxebizitza $m^2$ erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE.....	3
Grafikoa 2. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 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/](http://www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak/)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/)

Helbide elektronikoa: [estadística-eps@euskadi.eus](mailto:estadística-eps@euskadi.eus)