



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOIA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (HEI)

2016ko 4. hiruhilekoa

Emaita nagusiak

*Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza
Saileko Estatistika Organo Berezia*



1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2016ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak (erabilitakoak zein berriak) merkatu egin dira, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai urte arteko datuak erreferentziatzat hartuta

2016ko laugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza libreetan metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.778,9 euro izan da EAEn; hau da, % 0,9 behera egin du, 2016ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta. Prezioek behera egiteko joerari eutsi diote, eta jaitsieraren proportzioa 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan egindako beherakaden antzekoa da (% 1 eta % 1,1 egin zuten behera bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren).

Urtetik urterako aldaketak kontuan izanda, erabilitako etxebizitza libreetan metro koadro erabilgarriaren prezioak nabarmen behera egin du oraingoan ere: % 4,9. Hala eta guztiz ere, 2016ko laugarren hiruhilekoan, prezioen jaitsieraren nolabaiteko moderazioa ikusten da, eta joera hori gailendu da 2016ko lehen hiruhilekoan beherakada handiena (% 7) egin ondoren. Harrezkero, prezioen jaitsiera motelagoa izan da, eta urtearen azken hiruhilekoan % 4,9 egin dute behera.

Prezioek azken urteetan izan duten joerari erreparatuta, 2013ko azken hiruhilekoan prezioen urtetik urterako beherakada % 11koa izan zen; 2015eko lehen hiruhilekoan, berriz, % 0,3koa. Hortik aurrera, prezioen urtetik urterako beherakada areagotu egin zen pixkanaka: -2015eko bigarren hiruhilekoan % 1,1 jaitsi ziren; hirugarren hiruhilekoan, % 2,6; laugarren hiruhilekoan, % 4,4; eta, azkenik, 2016ko lehen hiruhilekoan, % 7,0. Lehen hiruhilekoan urtetik urtera egindako jaitsiera horrekin alderatuta, joera zertxobait aldatu zen ondorengo hiruhilekoetan: 2016ko bigarren hiruhilekoan % 6,4 jaitsi ziren prezioak; hirugarrenean, % 5,9; eta laugarrenean, % 4,9. Hala eta guztiz ere, oraingo hiruhilekoan egindako beherakada (% 4,9) handiagoa da 2015eko azken hiruhilekoan egindakoa baino (% 4,4).

Etxebizitza berri libreei dagokienez, metro koadroaren prezioa 3.180,7 euro izan da 2016ko laugarren hiruhilekoan. Kopuru horrek esan nahi du prezioa % 0,2 jaitsi dela aurreko hiruhilekoarekiko; hau da, etxebizitza erabilietan baino beherakada txikiagoa izan da, azken horien prezioak % 0,9 jaitsi baitira. Urtetik urterako datuetan ere jaitsiera txikiagoa izan da erabilitako etxebizitza libreena baino: 2015eko eta 2016ko laugarren hiruhilekoen artean % 2,8 jaitsi dira etxebizitza berri libreen prezioak, eta erabilitako etxebizitzenak, berriz, % 4,9.

Horrenbestez, etxebizitza berrien prezioen jaitsiera baretu egin da, 2016ko hirugarren hiruhilekoan beherakada handia (% 3,3) egin ondoren, eta aurreko hiruhilekoetako joera hartu du berriro. Horrenbestez, 2016ko bigarren hiruhilekora arte nabarmendu zen prezioen beherakadaren dezelerazioa: 2013ko laugarren hiruhilekoan % 6,8 egin zuten behera, eta 2016ko bigarren hiruhilekoan, berriz, % 1,5. 2016ko hirugarren hiruhilekoan beherakadaren erritmoa bizitu ostean (% 3,3), urtearen azken hiruhilekoan urtetik urterako beherakada % 2,8koa izan da. Hala eta guztiz ere, urtetik urterako beherakada



handiagoa izan da urtearen amaieran lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan baino (% 1,7 eta % 1,5 hurrenez hurren).

Bestalde, 2016ko laugarren hiruhilekoan etxebizitza berri babestuak 130.400 euroko prezioan eskaini dira batez beste; hots, 1.744,1 euro metro koadro erabilgarri bakoitzeko. Etxebizitza horietako metro koadroaren batez besteko prezioak % 0,1 behera egin du azken hiruhilekoan; 2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuz gero, berriz, % 4,2 igo da.

1. taula. Salgai dauden etxebizitzetako m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

M ² ERABILGARRIAREN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak	Euroak	Aldak. %	Euroak	Aldak. %
EAE	Berria BO/gizarte-babesekoa	1.744,1	-1,4	-0,1	69,8	4,2
	Etxebizitza berri librea	3.180,7	-7,6	-0,2	-93,0	-2,8
	Erabilitako etxebizitza librea	2.778,9	-26,2	-0,9	-144,0	-4,9
Araba	Etxebizitza berri librea	2.527,3	25,2	1,0	-214,7	-7,8
	Erabilitako etxebizitza librea	2.417,9	-16,3	-0,7	-109,3	-4,3
Bizkaia	Etxebizitza berri librea	3.333,8	-40,3	-1,2	-36,5	-1,1
	Erabilitako etxebizitza librea	2.900,7	-23,2	-0,8	-117,2	-3,9
Gipuzkoa	Etxebizitza berri librea	3.148,8	18,7	0,6	-133,1	-4,1
	Erabilitako etxebizitza librea	2.879,0	-60,8	-2,1	-232,5	-7,5
EAE	EREDUZKO ETXEBIZITZA (1)	2.862,9	-32,3	-1,1	19,8	0,7

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

Iturria: Higuezinen eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza librearen prezioek egin duten beherakadarekin alderatuta, etxebizitza berri babestuetako metro koadroaren batez besteko prezioak nabarmen egin du gora 2007-2016 aldian (% 31,8); beraz, etxebizitza babestuen eta librearen prezioek zeukaten aldea txikitu egin da. 2007ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza berri libreetako metro koadroaren prezioa 3,1 aldiz handiagoa zen babestutako etxebizitzaren prezioa baino; 2016an, ordea, 1,8 aldiz handiagoa izan da.

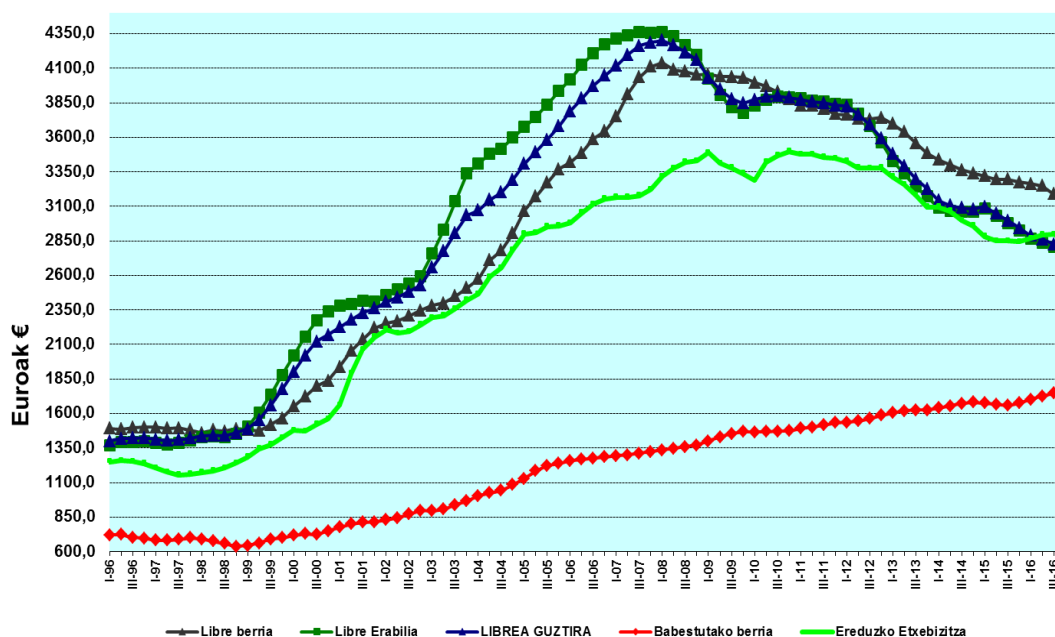
Etxebizitza librearen esparruan, krisialdi guztian, beherakada deigarriena erabilitako etxebizitzaren prezioan nabarmendu da. 2007ko laugarren hiruhilekoan lortu zen balio handiena; eta, hura erreferentziatzat hartuta, erabilitako etxebizitza libreetako metro koadroaren prezioa % 36,2 txikiagoa izan da 2016ko hiruhileko berean.

Urtetik urterako beherakada nagusiak honako aldi hauetan izan dira: 2008-2009 aldian (% 10) eta 2011-2013 aldian (2011-2012 aldian % 7,2 eta 2012-2013 aldian % 11).

Beherakada nagusi horien artean, prezioek % 3 gora egin zuten 2009-2010 aldian, eta 2010-2011 aldian % 1,3 behera egin zuten, egonkortzearen itxura hartuta.

Prezioen beherakadaren dezelerazioa nabarmena izan zen 2013-2014 aldian; hala eta guztiz ere, jaitsiera adierazgarria izan zen: 2014ko azken hiruhilekoan % 3,6 behera egin zuten prezioek. 2015eko lehen hiruhilekoan beheratze-prozesua amaitzen ari zela zirudien, % 0,3 soilik egin baitzuten behera prezioek, baina azkenean 2015ean ez zen susperraldirik hasi: urtearen azken hiruhilekoan % 4,4 behera egin zuten prezioek, eta jaitsiera hori 2013ko amaieran egindakoa baino handiagoa zen. 2016ko hasieran % 7,0 behera egin zuten prezioek, eta gero moteldu egin zen jaitsiera; hala eta guztiz ere, 2016ko azken hiruhilekoan % 4,9 behera egin dute prezioek, eta horrek 2015eko jaitsiera baino handiagoa izan dela adierazten du. Erabilitako etxebizitza librean prezioek, beherakada handienak egin zituzten urteetan baino jaitsiera txikiagoa egin badute ere, urrun geratu dira 2010-2011 aldiko susperraldietatik edo beherakada arinetatik.

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



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2007-2016 aldian etxebizitza berri librean prezioek izan duten beherakada erabilitako etxebizitza librean baino pixka bat txikiagoa izan da. Kasu horretan, 2007ko laugarren hiruhilekotik 2016ko laugarren hiruhilekora bitartean egin duten beherakada % 22,7koa izan da.



Prezioen urtetik urterako beherakadaren erritmoari dagokionez ere, portaera zertxobait desberdina izan da etxebizitza mota horretan. 2007-2008 aldian etxebizitza libre berriaren prezioa behera jaisten hasi bazen ere, lehenengo beherakada nabarmena 2009-2010 aldian gertatu zen (% 3,8). Hala eta guztiz ere, erabilitako etxebizitzaren prezioek egin zuten beherakada baino askoz ere txikiagoa izan zen. 2012ra arte, urtetik urterako beherakada gero eta txikiagoa izan zen, % 0,7ra iritsi arte; 2012-2013 aldian, berriz, krisialdiko beherakada handiena gertatu zen (% 6,8), 2013-2014 aldiko jaitsiera ere aipagarria izan zen (% 4,2), eta 2014-2015 aldikoa nabarmen txikiagoa (% 2,0). 2016an joera hori hautsi da: prezioen beherakadaren erritmoa azeleratu egin da berriro: 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan % 3,3 eta % 2,8 behera egin dute prezioek. Testuinguru horretan, aipatu behar da erabilitako etxebizitza librearen egungo prezioak eta 2003an eskaintzen zirenak antzekoak direla. Bestalde, etxebizitza berri librearen prezioak 2005eko prezioetatik hurbil daude.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Etxebizitza librea	Etxebizitza berri babestua		Etxebizitza berri librea		Erabilitako etxebizitza librea	
	m ² erabilgarri aren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarria ren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriare n 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. hiruhilekoa	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II. hiruhilekoa	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1
III. hiruhilekoa	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV. hiruhilekoa	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016						
I. hiruhilekoa	1.702,2	1,7	3.263,9	-1,7	2.866,4	-7,0
II. hiruhilekoa	1.725,8	3,5	3.247,2	-1,5	2.836,4	-6,4
III. hiruhilekoa	1.745,4	5,3	3.188,3	-3,3	2.805,2	-5,9
IV. hiruhilekoa	1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2007-2016 aldea	421,1	31,8	-932,5	-22,7	-1.577,5	-36,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeen arteko desberdintasunak



2016ko laugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librean prezioek behera egin dute lurralde historiko guztietan, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai 2015eko laugarren hiruhilekoa erreferentziatzat hartuta

2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza libreerako metro koadroaren prezioak behera egin du hiru lurralde historikoetan. Beherakada handiena Gipuzkoan gertatu da (% 2,1), eta haren atzetik datoz Bizkaia (% 0,8) eta Araba (% 0,7). Urtetik urterako datuen arabera, 2016ko laugarren hiruhilekoan eskaintzen batez besteko prezioa Gipuzkoan murriztu da gehien: % 7,5 jaitsi da, 2015eko hiruhileko berdinarekin alderatuta. Araban, beherakada % 4,3koa izan da, eta Bizkaian % 3,9koa.

Lurraldekako datuen urtetik urterako eboluzioak agerian uzten du EAEko bilakaeraren antzekoa dagoela Bizkaian, lurralde horretan moteltzen ari baita prezioen beherakadaren erritmoa, aurreko hiruhilekoekin alderatuta. Bizkaian, urtetik urterako jaitsiera % 6,8koa izan zen 2016ko lehen hiruhilekoan, % 6koa bigarrenean, % 5koa hirugarrenean eta % 3,9koa laugarrenean.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Erabilitako etxebizitza libre	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. hiruhilekoa	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II. hiruhilekoa	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1
III. hiruhilekoa	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV. hiruhilekoa	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016						
I. hiruhilekoa	2.495,8	-4,8	2.966,2	-6,8	3.046,6	-5,9
II. hiruhilekoa	2.469,5	-4,0	2.942,8	-6,0	2.990,8	-6,6
III. hiruhilekoa	2.434,2	-5,2	2.924,0	-5,0	2.939,8	-6,9
IV. hiruhilekoa	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2007-2016 aldea	-1.416,6	-36,9	-1.590,2	-35,4	-1.968,1	-40,6
2006-2016 aldea	-1.453,0	-37,5	-1.464,5	-33,5	-1.869,6	-39,4

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Gipuzkoan kontrako joera ageri da: 2016ko bigarren hiruhilekoan urtetik urterako beherakada % 6,6koa izan zen, hirugarren hiruhilekoan % 6,9koa, eta laugarren hiruhilekoan % 7,5ekoa. Beraz, prezioen urtetik urterako beherakada gero eta nabarmenagoa izan da 2015eko bigarren hiruhilekoaz geroztik.

Arabaren kasuan, 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan prezioen beherakada areagotu zen (% 4 eta % 5,2 hurrenez hurren), baina kontrako joera gailendu da laugarren hiruhilekoan, urtetik urterako beherakada % 4,3koa izan baita. Beraz, Arabak tarteko portaera izan du: prezioen beherakada sendotu egin da 2016ko hirugarren hiruhilekora arte. Aldi berean, oster, urtearen lehenengo hiruhilekotik hautematen da Bizkaiko dezelerazioa.

Erabilitako etxebizitza librean prezioak 2011 eta 2014 urteen artean Gipuzkoan izan duen beherakadaren eragin diferentzialak azaltzen du zergatik izan duen lurralde honek erabilitako etxebizitza librean prezioaren beherakadarik handiena 2007-2016 aldian zehar: % 40,6. Araban, berriz, beherakada % 36,9koa izan da eta Bizkaian % 35,4koa. Arabako beherakada % 37,5era arte areagotu zen 2006-2016 aldia kontuan hartuz gero; izan ere, lurralde horretan Gipuzkoan eta Bizkaian baino urtebete lehenago hasi zen beherakada.

Etxebizitza berri libreen prezioek susperraldia izan dute azken hiruhilekoan Araban eta Gipuzkoan; baina, hala ere, urtetik urterako bilakaerari erreparatuta, prezioek behera egin dute hiru lurralde historikoetan

2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berri libreetako metro koadroaren prezioak Bizkaian soilik egin du behera (% 1,2). Aitzitik, prezioak % 0,6 igo dira Gipuzkoan eta % 1,0 Araban.

Urtetik urterako datuei erreparatuta, 2016ko laugarren hiruhilekoan etxebizitza berri libreen batez besteko prezioaren eboluzioak gainbehera deigarria adierazi du Araban (% 7,8). Lurralde horretan, bilakaera hau izan dute prezioek: 2015eko bigarren hiruhilekoan gora egin zuten (% 2,2) eta hortik aurrera beheranzko joera nagusitu zen; 2015eko azken hiruhilekoan, jada, beheranzko joera nabarmena zen (% 4,5), eta 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan areagotu egin zen beherakada hori, % 12,4ra iritsi arte. Horren ostean baretu egin da beherakada: azken hiruhilekoan prezioek % 7,8 egin dute behera, eta datu hori urteko lehen hiruhilekoan izandakoa baino hobe da, orduan % 10,0 egin baitzuten behera. Hala eta guztiz ere, urtetik urterako beherakada kontuan hartuta, 2016ko laugarren hiruhilekoan handiagoa izan zen jaitsiera 2014ko eta 2015eko azken hiruhilekoetan baino (% 6,3 eta % 4,5 hurrenez hurren).

2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko laugarrenera, etxebizitza berri libreen prezioen urtetik urterako beherakada % 4,1ekoa izan da Gipuzkoan. Araban bezala, Gipuzkoan ere beherakada dezeleratu egin da, aurreko hiruhilekoekin alderatuta: zehazki, 2016ko hirugarren hiruhilekoan % 5,6 egin zuten behera prezioek, eta laugarrenean, berriz, % 4,1. Baina, Araban ez bezala, jaitsiera hori handiagoa izan da 2016ko lehenengo hiruhilekoetan egindakoa baino (% 2,9 behera egin zuten prezioek lehen eta bigarren hiruhilekoetan).



Bizkaiak susperraldia izan zuen 2016ko lehen hiru hiruhilekoetan, baina azken hiruhilekoan urtetik urterako beherakada ageri da: % 1,1 jaitsi dira etxebizitza berrien prezioak, eta beherakada hori 2015eko azken hiruhilekoan egindakoa baino handiagoa da, orduan % 0,7 jaitsi baitziren. 2013ko eta 2014ko azken hiruhilekoetako urtetik urterako beherakaden ostean (prezioak % 5 eta % 7, 2 jaitsi ziren), 2015ean moteldu egin zen pixkanaka prezioen jaitsieraren abiadura, eta prezioen igoera txikia baina iraunkorra izan zen 2016ko lehen hiruhilekotik aurrera. Horrenbestez, 2015. urtearen amaieran % 0,7 behera egin ostean, 2016ko lehen hiruhilekoan % 0,8 gora egin zuten prezioek, eta bigarren hiruhilekoan % 1,6 igo ziren. Susperraldiak indarra galdu zuen hirugarren hiruhilekoan (% 0,4 igo ziren prezioak), eta urtearen amaieran balio negatiboak agertu dira berriro, % 1,1 behera egin baitute prezioek.

Etxebizitza berri libreen prezioari dagokionez, epe luzei begiratuz gero, 2007tik 2016ra bitartean prezioen jaitsiera oso antzekoa izan da lurralde historiko guztietan: % 24,9 Gipuzkoan, % 23,7 Bizkaian eta % 22,7 Araban. Aitzitik, 2006tik 2016ra bitarteko epeari begiratuz gero, Araban prezioen jaitsiera 2006-2007 aldian hasi zela kontuan hartuta, prezioen beherakada handiena Araban ageri da: % 30,5 jaitsi dira prezioak Araban, % 12,4 Gipuzkoan, eta % 6,7 Bizkaian.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

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. hiruhilekoa	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II. hiruhilekoa	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8
III. hiruhilekoa	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV. hiruhilekoa	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016						
I. hiruhilekoa	2.644,1	-10,0	3.390,8	0,8	3.255,8	-2,9
II. hiruhilekoa	2.556,9	-12,4	3.407,8	1,6	3.215,6	-2,9
III. hiruhilekoa	2.502,1	-12,4	3.374,1	0,4	3.130,1	-5,6
IV. hiruhilekoa	2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
2007-2016 aldea	-743,4	-22,7	-1.033,5	-23,7	-1.045,3	-24,9
2006-2016 aldea	-1.109,9	-30,5	-360,0	-9,7	-446,1	-12,4

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



2016ko laugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librean prezioek behera egin dute EAEko hiriburu guztietan (bai azken hiruhilekoarekin alderatuta, bai urtetik urterako datuei erreparatuta). Etxebizitza berri libreei dagokienez, azken hiruhilekoan susperraldia dute Gasteizen eta Donostian, baina urtetik urterako aldaketari erreparatuz gero, Gipuzkoako hiriburuan soilik nabari da susperraldi hori

2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berri libreei begiratuta, hiriburu bakar batean egin dute behera prezioek: Bilbon % 4 jaitsi dira. Beste bi hiriburuetan, berriz, zenbaki positiboak ageri dira: Gasteizen zertxobait gora egin dute prezioek (% 0,6), eta Donostian nabarmenagoa izan da igoera (% 5,1).

2015eko eta 2016ko laugarren hiruhilekoen arteko urtetik urterako aldaketak ere emaitza negatiboak izan ditu Bilbon, bai eta Gasteizen ere. Arabako hiriburuan, etxebizitza berri libreen prezioak % 9,5 jaitsi dira urtetik urtera. Bilboko beherakada txikiagoa izan da; baina, hala ere, nabarmena: % 6,7. Aitzitik, Donostian % 3,8 igo dira prezioak¹.

Erabilitako etxebizitza libreen merkatuan, 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, hiru hiriburuetan prezioak zertxobait jaitsi direla ikusten da. Prezioek % 0,4 behera egin dute Gasteizen, % 0,3 Donostian, eta % 0,2 Bilbon. Urtetik urterako aldaketari begiratuta ere, prezioen dinamika negatiboa izan da. Donostian prezioak zertxobait jaitsi dira: % 1. Gainerako hiriburuetan, berriz, % 3tik gorako jaitsierak izan dituzte: prezioak % 3,7 beheratu dira Gasteizen, eta % 3,3 Bilbon.

5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreetako m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

M ² ERABILGARRIAREN BATEZ PESTEKO PREZIOA		2016ko 4. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak		Euroak	Aldak. %	Euroak	Aldak. %
Etxebizitza berri librea	Gasteiz	2.717,5		16,3	0,6	-285,3	-9,5
	Bilbo	3.625,8		-151,5	-4,0	-258,7	-6,7
	Donostia	4.547,7		219,0	5,1	166,9	3,8
Erabilitako etxebizitza librea	Gasteiz	2.471,7		-9,8	-0,4	-95,1	-3,7
	Bilbo	3.271,5		-7,7	-0,2	-111,2	-3,3
	Donostia	4.382,1		-15,4	-0,3	-43,3	-1,0

Iturria: Higuezinen eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

¹ Puntu honetan, kontuan izan behar da hiriburuetako etxebizitza berrien sustapenari ez dagokiola sarritan oso eskaintza zabala. Horrenbestez, hautematen diren aldaketak, neurri batean, eskaintzan sartzen diren sustapen berrien ezaugarriekin lot daitezke (sustapenaren kokalekua, eraikuntza-materialen ezaugarriak eta kalitatea...).



Donostian, erabilitako etxebizitza libreen prezioak urtetik urtera egindako beherakada handiagoa izan da 2016ko azken hiruhilekoan aurreko hiruhilekoan baino (hirugarren hiruhilekoan % 0,4 jaitsi ziren eta laugarrenean % 1,0 egin dute behera). Jaitsiera txikiak izan badira ere, beherakada horiek ez datoz bat 2015eko bigarren hiruhilekotik 2016ko bigarren hiruhilekora arteko susperraldian ageri ziren gorakada txikiekin (% 0,3tik % 1,4ra arteko igoerak). Dena dela, prezioen nolabaiteko egonkortasuna adierazten dute datu horiek; izan ere, atzean geratu dira jada 2012an, 2013an eta 2014an egindako jaitsiera handiak, % 5 baino handiagoak izan zirenak.

Bilbon eta Gasteizen txikiagoak izan dira 2016ko laugarren hiruhilekoan egindako jaitsierak aurreko hiruhilekoan egindakoak baino. Hala eta guztiz ere, Donostiakoak baino handiagoak izan dira, argi eta garbi. Gasteizen, urtetik urterako jaitsiera % 4,7koa izan zen hirugarren hiruhilekoan, eta puntu bat txikiagoa 2016ko amaieran: % 3,7 (urtearen lehen eta bigarren hiruhilekoetan ageri zen maila bertsuan). Bilbon jaitsiera handiagoa izan da, eta azken urteko joerari eutsi zaio. Bizkaiko hiriburuan % 5,7 jaitsi ziren prezioak 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, % 4,9 beheratu ziren hirugarren hiruhilekoan, eta % 3,3 oraingoa.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

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. hiruhilekoa	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II. hiruhilekoa	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6
III. hiruhilekoa	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV. hiruhilekoa	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016						
I. hiruhilekoa	2.542,0	-4,0	3.326,3	-5,7	4.437,7	0,3
II. hiruhilekoa	2.514,9	-3,4	3.299,0	-5,7	4.420,5	0,3
III. hiruhilekoa	2.481,5	-4,7	3.279,2	-4,9	4.397,5	-0,4
IV. hiruhilekoa	2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
2007-2016 aldea	-1.402,3	-36,2	-1.255,0	-27,7	-1.425,4	-24,5

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Etxebizitza berri libreen prezioei dagokienez, 2016ko laugarren hiruhilekoan prezioen beherakada oso nabarmena izan da Bilbon, eta EAEko beste bi hiriburuetan, berriz, prezioak suspertu egin dira. Horrenbestez, Bizkaiko hiriburuan urtetik urterako igoera % 1,7koa eta % 1,5ekoa izan zen 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan; aitzitik, % 1,8 eta % 6,7 beheratu ziren prezioak hirugarren eta laugarren hiruhilekoan, hurrenez hurren.

Bestalde, Donostian % 1,1 eta % 1,2 igo ziren prezioak lehen eta bigarren hiruhilekoan, % 1eko beherakada txiki bat egin zuten hirugarren hiruhilekoan, eta gero suspertu egin ziren laugarren hiruhilekoan, % 3,8 gora egin baitzuten. Gasteizen, beherakadaren erritmoa moteldu egin da 2016. urtean zehar. 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan % 14,2 eta % 14,3 beheratu ostean, urteko azken hiruhilekoan % 9,5 jaitsi dira prezioak.

Etxebizitza libre berriei dagokienez, 2007ko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko laugarren hiruhilekoaren artean prezioa Bilbon murriztu da gehien (% 32,7). Alabaina, Gasteizko beherakada ere antzekoa izan da (% 32,2). Prezioen beherakada askoz ere txikiagoa izan da Donostian (% 16,6).

7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreetako m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuararen 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. hiruhilekoa	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II. hiruhilekoa	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9
III. hiruhilekoa	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV. hiruhilekoa	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016						
I. hiruhilekoa	2.866,4	-12,8	3.891,1	1,7	4.331,6	1,1
II. hiruhilekoa	2.768,6	-14,2	3.877,2	1,5	4.345,5	1,2
III. hiruhilekoa	2.701,2	-14,3	3.777,3	-1,8	4.328,7	-1,0
IV. hiruhilekoa	2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2007-2016 aldea	-1.292,1	-32,2	-1.759,5	-32,7	-902,5	-16,6
2006-2016 aldea	-1.496,3	-35,5	-870,4	-19,4	-100,6	-2,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Gasteizko beherakada gainerako hiriburuetakoa baino handiagoa izan da 2006. urtea abiapuntu moduan hartuz gero, urte horretan hasi zelako prezioen beherakada hiriburuan. Kasu horretan, beherakada % 35,5ekoa izan da Gasteizen, % 19,4koa Bilbon, eta % 2,2koa Donostian.

Bestalde, nabarmentzekoa da Bilboko portaera ezberdina dela, 2007-2016 aldian etxebizitza libre berrien eta erabilitako etxebizitza librearen arteko dinamika erkatzen baditugu. Aldi horretan, etxebizitza berrien prezioen beherakada nabarmen txikiagoa izan da erabilitako etxebizitzaren prezioena baino, bai Gasteizen (% 32,2 eta % 36,2 jaitsi ziren, hurrenez hurren), bai Donostian (% 16,6 eta % 24,5). Aitzitik, Bilbon kontrakoa gertatu da. Kasu horretan etxebizitza berrien prezioak gehiago jaitsi dira erabilitako etxebizitzarenak baino (% 32 eta % 27,7 hurrenez hurren).

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

2016ko laugarren hiruhilekoan ere beherakadak izan dira batez besteko guztizko prezioan, aurreko hiruhileko prezioekin alderatuta, baina salbuespen dira Arabako eta Gipuzkoako etxebizitza libre berriak

Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko guztizko prezioa 238.600 eurokoa da, batez beste, EAEn. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 0,7 (1.700 euro) behera egin dutela etxebizitza horiek. Urtetik urterako beherakada % 3koa izan da (7.400 euro gutxiago balio dute); hau da, hirugarren hiruhilekoan egindako beherakadaren (% 3,0) antzekoa, baina bigarren hiruhilekoan egindakoa (% 2,5) baino handiagoa.

Bestalde, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 253.500 eurokoa izan da 2016ko hirugarren hiruhilekoan. % 0,2 (400 euro) jaitsi da batez besteko prezioa, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta; eta, urtetik urterako bilakaera kontuan hartuta, % 2,4 beheratu da. Zifra absolutuetan, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek 6.300 euro jaitsi dute etxebizitza berri librearen guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Arabako etxebizitza berri librearen prezioek % 2,7 egin dute gora, aurreko hiruhilekoa erreferentziazat hartuta; aitzitik, 2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 4,1 jaitsi dira. Erabilitako etxebizitzaren prezioek egin duten beherakada txikiagoa izan da urtetik urterako alaketari erreparatuz gero (% 3,2 jaitsi dira); baina, kasu horretan, beherako joerak azken hiruhilekoan ere iraun du, % 0,4 beheratu baitira prezioak. Arabako etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 210.100 eurokoa izan da; erabilitako etxebizitzarena, berriz, 198.100 eurokoa.

Bizkaian, eskainitako etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa 261.000 eurokoa izan da 2016ko laugarren hiruhilekoan. Prezio horrek % 1,2ko beherakada dakar, bai 2016ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, bai 2015eko laugarren hiruhilekoa erreferentziazat hartuta. Erabilitako etxebizitza librearen prezioa gutxiago jaitsi da: % 0,6 beheratu da, azken hiruhilekoarekin alderatuta, eta % 1,0 jaitsi da, urtetik urterako alaketa kontuan hartuta. Bizkaian, erabilitako etxebizitzaren egungo batez besteko prezioa 258.600 eurokoa da (aurreko hiruhilekoan zuten prezioaren antzekoa). 2016ko



laugarren hiruhilekoan, Bizkaiak izan ditu etxebizitza berri libreen zein erabilitako etxebizitza libreen batez besteko prezio altuenak.

8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko guztizko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Aldak. %	Euroak, milakotan	Aldak. %
EAE	Berria BO/gizarte- babesekoa	130,4	-0,6	-0,5	0,6	0,5
	Etxebizitza berri librea	253,5	-0,4	-0,2	-6,3	-2,4
	Erabilitako etxebizitza librea	238,6	-1,7	-0,7	-7,4	-3,0
Araba	Etxebizitza berri librea	210,1	5,6	2,7	-8,9	-4,1
	Erabilitako etxebizitza librea	198,1	-0,7	-0,4	-6,5	-3,2
Bizkaia	Etxebizitza berri librea	261,0	-3,1	-1,2	-3,2	-1,2
	Erabilitako etxebizitza librea	258,6	-1,6	-0,6	-2,7	-1,0
Gipuzko a	Etxebizitza berri librea	253,8	1,0	0,4	-9,3	-3,5
	Erabilitako etxebizitza librea	233,6	-5,2	-2,2	-19,7	-7,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko laugarren hiruhilekoan Gipuzkoan eskainitako etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 253.800 eurokoa izan da, bigarren eskukoaren 233.600 euroko batez besteko prezioaren gainetik. Etxebizitza berri libreen prezioak % 0,4 egin du gora azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzaren prezioa, berriz, % 2,2 jaitsi da. Azken hamabi hilabeteotan, etxebizitza libre berrien prezioa % 3,5 merkatu da, batez beste, baina bigarren eskukoek askoz ere beherakada handiagoa izan dute: % 7,8.

2016ko laugarren hiruhilekoan, Donostian igo egin dira etxebizitza berri zein erabilien batez besteko guztizko prezioak, urtetik urterako aldaketari erreparatuta. Bilbon, gora egin dute erabilitako etxebizitzaren prezioek. Bilboko etxebizitza berrien prezioak, berriz, jaitsi egin dira, hiruhilekoan egindako aldaketari erreparatuta. Halaber, etxebizitza berri zein erabilien prezioek behera egin dute Gasteizen

Erabilitako etxebizitza libreen batez besteko prezioen eboluzioa aztertuta ikusten denez, 2016ko laugarren hiruhilekoan Gasteizen soilik jaitsi dira prezioak: % 0,2 merkatu dira. Hiriburu horretan, salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioa 201.200 eurokoa da. Batez besteko prezioa 309.700 eurokoa izan da Bilbon; beraz, 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen arteko igoera % 0,5koa izan da. Donostian, % 0,2 igo dira



prezioak, eta erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 395.800 eurokoa da (EAEko handiena etxebizitza mota horrentzat).

2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 2,9 jaitsi da Gasteizen. Bilbon, berriz, % 0,6 igo da, eta gorakada handiena Donostian egin du: % 1,4.

Etxebizitza berri libreei dagokienez, 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, merkatu librean salgai dauden etxebizitza berrien batez besteko prezioak % 3,8 egin du behera Bilbon. Aitzitik, prezioek gora egin dute Donostian (% 3,7) eta Gasteizen (% 2,7).

Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioek gora egin dute Donostian (% 3,0); aitzitik, zertxobait behera egin dute Bilbon (% 0,7) eta gehiago jaitsi dira Gasteizen (% 5,8).

Kopuru absolutuetan, urtetik urterako aldaketari erreparatuta, salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioa 2.100 euro jaitsi da Bilbon, eta 13.700 euro Gasteizen. Donostian, oster, 11.400 euro igo da prezioa.

9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko guztizko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Aldak. %	Euroak, milakotan	Aldak. %
Gasteiz	Etxebizitza berri librea	224,4	5,8	2,7	-13,7	-5,8
	Erabilitako etxebizitza librea	201,2	-0,4	-0,2	-6,1	-2,9
Donosti a	Etxebizitza berri librea	386,0	13,8	3,7	11,4	3,0
	Erabilitako etxebizitza librea	395,8	1,0	0,2	5,6	1,4
Bilbo	Etxebizitza berri librea	288,7	-11,3	-3,8	-2,1	-0,7
	Erabilitako etxebizitza librea	309,7	1,4	0,5	1,8	0,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza berri libreen prezioei dagokienez, dinamika okerrera Gasteizek izan du: urtetik urterako beherakada % 5,8koa izan da. Kopuru absolutuetan, 2015eko laugarren hiruhilekoaren eta 2016ko laugarren hiruhilekoaren arteko prezioen beherakada 13.700 eurokoa izan da. Etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa 224.400 eurokoa izan da Gasteizen 2016ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon (288.700) eta Donostian (386.000) baino dezente txikiagoa.

Salmenta egiteko beharrezkoa den beharapenaren ehunekoa jaitsi da.



Bitartekari ari diren higiezin agentziek adierazi dute jabeek beheratu behar izan zituztela erabilitako etxebizitzaren prezioak, salmentak sinatzeko. 2016ko laugarren hiruhilekoan, % 4,3 jaitsi behar izan zituzten prezioak, batz bestea; hau da, 2,7 puntu gutxiago aurreko hiruhilekoan (% 7,0) baino. Zenbateko hori 3,4 puntu txikiagoa da aurreko urteko hiruhileko berdinekoa (% 7,7) baino.

10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen azken prezioan egindako beherapena, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

AZKEN PREZIOAN EGINDAKO BEHERAPENAREN BATEZ BESTEKO PORTZENTAJEA. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Aldea puntutan (portzentajea)	Aldak. %	Aldea puntutan (portzentajea)	Aldak. %
Euskal Autonomia Erkidegoa	4,3	-2,7	-38,7	-3,4	-44,7
Araba	4,9	-1,6	-24,9	-3,3	-39,9
Bizkaia	4,4	-3,0	-40,3	-3,7	-46,0
Gipuzkoa	3,9	-2,5	-38,7	-3,1	-44,3

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

3. ALOKAIRUEN PREZIOA

2016ko laugarren hiruhilekoan alokairuen prezioek gora egin zuten Araban eta Bizkaian, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai aurreko urteko hiruhileko berdina erreferentziazat hartuta. Gipuzkoan, berriz, prezioek behera egin dutela ikusten da

2016ko laugarren hiruhilekoan, EAEn alokatutako etxebizitza libreen prezioari eutsi zaio, 2016ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (% 0,0).

Azken hiruhilekoan prezioek izandako egonkortze hori lagungarria izan da alokairuaren prezioak suspertzeko urterik urtera, % 0,9ko igoera izan baita 2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko laugarren hiruhilekora. Bestalde, etxebizitza berri libreak saltzeko, metro koadroaren batez besteko prezioak behera egin du (% 2,8), baita erabilitako etxebizitza libreenak ere (% 4,9).

Lurraldeen arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuen prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, alokairu libreak gora egin dute Bizkaian (% 0,8) eta Araban (% 1,9). Eboluzio hori ez dator bat Gipuzkoako prezioen beherakadarekin (% 4,6).

Gipuzkoa da prezioen urtetik urterako dinamika negatiboa izan duen lurralde bakarra: % 4,7ko beherakadak argi eta garbi adierazten du 2015eko lehen hiruhilekotik 2016ko hirugarren hiruhilekora arteko gorako joera argi eta garbi hautsi dela.



Aitzitik, igoera handiena Araban egin da (% 4,5), eta, neurri apalago batean, Bizkaian (% 1,1). Bi lurralde horietan Gipuzkoako prozesuaren kontrakoa ikusten da, eta hazkundearen erritmoa handitu egin da, urteko lehenengo hiru hilabeteekin alderatuta. Bizkaian, gainera, epe horretako prezioen bilakaera adierazten duten kopuru negatiboak alde batera utzi eta zifra positiboak ageri dira.

11. taula. Alokatzeko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak	Euroak	Aldak. %	Euroak	Aldak. %
EAE	BOE/Gizarte-babeseakoak	268,0	22,3	9,1	-77,2	-22,4
	Etxebizitza libreak	879,9	0,0	0,0	8,1	0,9
Alokairu librea	Araba	773,8	14,2	1,9	33,4	4,5
	Bizkaia	889,4	6,7	0,8	9,3	1,1
	Gipuzkoa	868,6	-41,8	-4,6	-42,9	-4,7

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zenbateko absolututan, 2016ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatze bategi batez besteko errenta 879,9 euro izan da. Bestalde, babestutako etxebizitzaren errenta 268,0 eurokoa da². Babestutako etxebizitzari dagokienez, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzak alokatze hileko errenta 458,1 eurokoa da, eta etxebizitza soziala, berriz, 152,1 eurokoa³.

Alokairu sozialeko edo babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko hileko errentaren prezioa % 9,1 jaitsi da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. 2015eko eta 2016ko laugarren hiruhilekoen artean, prezioek % 22,4 egin dute behera, etxebizitza sozial gehiago dagoelako merkatuan.

Errenten prezioen jaitsieraren aurkako erresistentzia handiena 2007-2016 aldiko dinamika osoa aztertzean ikusten da. Horrenbestez, erabilitako etxebizitza libreetako metro koadroaren batez besteko prezioak % 36,2 egin du behera, eta etxebizitza berri libreetako metro koadroaren batez besteko prezioak % 22,7 egin du behera; etxebizitza libreen alokairuen prezioa, ordea, % 1,2 soilik jaitsi da. Kontuan izan behar da

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

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.



alokatutako etxeen prezioak 2013tik aurrera suspertzen hasi zirela, eta salgai dauden etxebizitzek, berriz, beherako joerari eusten diotela.

12. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Alokatzeko etxebizitza	Alokairu librea		BO/Gizarte-babeseakoak	
Urtea	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta ³	Urtetik urterako aldaketa
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. hiruhilekoa	860,5	4,7	335,2	1,5
II. hiruhilekoa	858,9	3,2	353,6	8,0
III. hiruhilekoa	863,0	3,0	374,5	15,6
IV. hiruhilekoa	871,7	3,2	345,2	5,8
2016				
I. hiruhilekoa	873,8	1,6	320,2	-4,5
II. hiruhilekoa	873,5	1,7	283,2	-19,9
III. hiruhilekoa	879,8	2,0	245,7	-34,4
IV. hiruhilekoa	879,9	0,9	268,0	-22,4
2007-2016 aldea	-10,3	-1,2	74,0	38,1

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Prezioek berriro gorako joera adierazten badute ere, Araban 2007tik aurrera hileko errentek behera egin izana adierazgarria da

Lurraldeei begiratuta, azken bi urteetan alokairuen prezioek urtetik urtera gora egin arren, Araban oso nabarmena da alokairu libreko errentek beherakada handia izan dutela krisialdian. 2007-2016 aldian, errentek % 14,8 egin dute behera Araban (% 18,5 2015eko laugarren hiruhilekoan).

Kasu horretan soilik ikusi da beherapen hain handia. Gainerako lurralde historikoetan, 2016ko laugarren hiruhilekoan eskaini diren alokairuen batez besteko errentak 2007an eskaintzen ziren errenten antzekoak izan dira: Bizkaian, 2016ko amaierako alokairuen errentak 2007koak baino % 1,6 garestiagoak dira jada. Gipuzkoan, berriz, % 3,6 merkeagoak dira, 2016ko laugarren hiruhilekoan % 4,7 jaitsi baitira.

Bilakaera horrek goitik behera aldatu du alokairuen egoera. 2007an Arabak zituen alokatzeko etxebizitzaren batez besteko errenta altuenak; 2016ko laugarren hiruhilekoan,



ordea, Arabako errentak gainerako lurraldeetakoak baino askoz ere txikiagoak dira: 773,8 euro Araban, 868,6 Gipuzkoan eta 889,4 Bizkaian.

13. taula. Erabilitako etxebizitza libreak alokatzeko hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Alokatzeko 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. hiruhilekoa	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II. hiruhilekoa	744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3
III. hiruhilekoa	749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2
IV. hiruhilekoa	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016						
I. hiruhilekoa	747,5	0,8	873,1	-1,1	933,7	12,6
II. hiruhilekoa	747,3	0,4	874,2	-0,5	917,6	7,9
III. hiruhilekoa	759,6	1,4	882,7	0,2	910,5	5,3
IV. hiruhilekoa	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2007-2016 aldea	-134,7	-14,8	14,0	1,6	-32,8	-3,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen hileko batez besteko errentak behera egin badu ere, Gipuzkoan eskaintzen dira errenta garestienak metro koadroko

Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren errenta metro koadroko aztertuz gero, ikusten da alokairu libreak ($10,8 \text{ €/m}^2$) bikoiztu egin duela alokairu babestua ($4,2 \text{ €/m}^2$) 2016ko hirugarren hiruhilekoan. Alokairu libreetan, metro koadroko hileko errenta egonkortu egin da, 2016ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (% 0,0), eta zertxobait jaitsi da 2015eko laugarren hiruhilekoa erreferentziazat hartuta (% 0,9): $10,9 \text{ €/m}^2$ 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta $10,8 \text{ €/m}^2$ 2016ko hiruhileko berdinean.

Lurraldeka aztertuta, desberdintasun adierazgarriak ikusten dira. Bizkaiko zifrak EAEko batezbestekoaren antzekoak izan dira 2016ko laugarren hiruhilekoan ($10,8 \text{ €/m}^2$), Arabakoak baxuagoak dira argi eta garbi ($9,2 \text{ €/m}^2$), eta Gipuzkoakoak, berriz, altuagoak ($11,2 \text{ €/m}^2$).



Hiruhilekoan egindako eboluzioari erreparatuta, Gipuzkoa berriro nabarmendu da behera egin dutelako errentek (% 1,9), baina beherakada ez da izan hileko batez besteko errentaren dinamikak adierazi bezain nabarmena. Aitzitik, metro koadroko prezioek zertxobait gora egin dute Bizkaian (% 0,4) eta Araban (% 0,6).

2015eko laugarren hiruhilekoa erreferentziazat hartuta, urtetik urterako eboluzioak alokairu librearen prezioa nabarmen murriztu dela adierazten du (% 6,3): 12 €/m² 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta 11,2 €/m² 2016ko azken hiruhilekoan. Araban eta Bizkaian, berriz, beherakada ez da hain handia izan. Araban, 2015eko laugarren hiruhilekoan 9,3 €/m² ziren, eta gaur egun 9,2 €/m²; beraz, hamarren bat behera egin du (% 1,2). Bizkaian ere hamarren bat egin du behera: 10,9 €/m² 2015eko laugarren hiruhilekoan, eta 10,8 €/m² 2016ko azken hiruhilekoan. Beraz, % 0,3ko beherakada izan dute prezioek.

14. taula. Alokatzeko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta metro koadroko, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa

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

ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA METRO KOADROKO		2016ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euroak	Euroak	Aldak. %	Euroak	Aldak. %
EAE	BOE/Gizarte-babesekoak Etxebizitza libreak	4,2	0,3	7,0	-0,9	-18,2
		10,8	0,0	0,0	-0,1	-0,9
Alokairu librea	Araba	9,2	0,1	0,6	-0,1	-1,2
	Bizkaia	10,8	0,0	0,4	0,0	-0,3
	Gipuzkoa	11,2	-0,2	-1,9	-0,8	-6,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

4. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA

2016ko laugarren hiruhilekoan dinamismo-indizeak nabarmen hobetu dira, 2016ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, eta, oro har, balio handienak ageri dira, 2004tik aurrerako zenbatekoak kontuan hartuta

Dinamismo-indizeak hobera egin duela nabari da azken hiruhilekoan lurralde historiko guztietan (10-13 puntu), agente mota edozein izanda ere

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak erakusten du etxebizitzaren merkatuak hobera egin duela nabarmen 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean; izan ere, 47,1 puntukoa izan da (2016ko hirugarren hiruhilekoan lortutako 35,5 puntuak baino 11,6 puntu gehiago).⁴

⁴ Dinamismo-indizeak 0tik 100era bitarteko eskala batean kokatzen du higiezinaren merkatuaren dinamismoa. 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, nahiko egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



Dena dela, epe luzera begira, aintzat hartutako adierazleak testuinguru dinamikoa erakusten du, beste batzuekin alderatuta. Hain zuzen ere, 2007tik aurrera, higiezinaren merkatuaren dinamismoaren indizea 40 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2016ko lehen hiruhilekoan soilik gainditu zuen (41,0 puntura iritsi zen orduan). Zenbateko handiagoak bilatzeko, 2004-2005 aldira jo behar dugu (41,9 eta 42,1 puntu 2004ko eta 2005eko laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren). Hala eta guztiz ere, zenbateko horiek ez dute gainditzen egungo hiruhilekoak emandako indizea: 47,1 puntu.

Dinamismo-indizeak 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean izan duen goranzko joera EAEko hiru lurraldeen ezaugarria da, baina intentsitate desberdinekin. Susperraldi motelena Araban gertatu da. Hala eta guztiz ere, lurralde horretan 10 puntu igo da; izan ere, 2016ko hirugarren hiruhilekoan 37 puntukoa zen, eta urteko azken hiruhilekoan, berriz, 47 puntukoa. Dena dela, gorakada hori adierazgarriagoa da lurralde hori 2016ko bigarren hiruhilekoan hobera egiten hasi zela kontuan hartuz gero: hiruhileko hartan 32,0 puntuko indizea zuen, eta 2016ko amaieran 15 puntu gehiago zituen.

Gorakada handia Gipuzkoako datu garrantzitsuena da (12,5 puntuko igoera): dinamismo-indizea 37,2 puntukoa zen hirugarren hiruhilekoan eta 49,7 puntura igo da laugarren hiruhilekoan. Bizkaian, dinamismo-indizeak 11,2 puntu gora egin du kontuan hartutako aldian: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 32,9 puntu zituen, eta laugarrenean, berriz, 44,1 puntu.

2016ko laugarren hiruhilekoko datuek 2004tik aurrera lortutako balio handienak adierazten dituzte Gipuzkoan eta Bizkaian. Gipuzkoan, 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako 49,7 puntuek gainditu dute orain arteko balio handiena (46,6 puntu 2006ko lehen hiruhilekoan). Bizkaian, egungo hiruhilekoan lortutako kopuruak (44,1 puntu) 2004ko hirugarren hiruhilekoan izandako zenbateko handiena (43,3 puntu) gainditu du. Arabaren kasuan, 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako 47 puntuak behin bakarrik gainditu dira (2004ko hirugarren hiruhilekoan, 51,9 puntu izan zirenean).

2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean merkatuaren dinamismoak hobera egin du, bai higiezinaren sustatzaileen artean, bai higiezinaren jabetzako agenteen artean. Sustatzaileen kasuan, dinamismo-indizea 12,6 puntu igo da azken hiruhilekoan: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 32 puntukoa zen, eta oraingoan 44,6 puntukoa. Higiezinaren jabetzako agenteei dagokienez, dinamismo-indizearen gorakada zertxobait txikiagoa izan da; baina, hala eta guztiz ere, oso nabarmena. 2016ko hirugarren hiruhilekoan 38,9 puntukoa zen, eta oraingoan, berriz, 49,5 puntukoa. Hortaz, 10,6 puntuko gorakada izan da.

Epe luzeago bati erreparatuta, higiezinaren jabetzako agenteen zein sustatzaileen egoerak 2016ko amaieran izan ditu balio handienak, 2004an hasitako aldia aintzat hartuta. Higiezinaren sustatzaileen kasuan, 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako maila (44,6 puntu) 2005eko laugarren hiruhilekoan soilik gainditu zen (45,8 puntu). Higiezinaren jabetzako agenteei dagokienez, 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako balioa (49,5

puntu) 2004az geroztik lortutako balio handiena izan da. Beraz, orain arteko balio handiena gainditu da (alegia, 2005eko hirugarren hiruhilekoan lortutako 41,2 puntuak).

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

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko IV. hiruhilekoa	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
2015eko 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
2016ko III. hiruhilekoa	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
2016ko IV. hiruhilekoa	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6

Dinamismo-indizea Otik (erabateko egonkortzea) 100era (erabateko dinamismoa) bitartekoa da.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Merkatuaren dinamismoaren hobetzea lotuta dago salmenten bilakaeraren indizearen igoerarekin, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bereziki Gipuzkoan eta higiezin jabetzako agenteen artean

2016ko laugarren hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak orokorrean hobera egin duela ikusten da EAEko higiezin merkatuan⁵. EAEko indize orokorra 21,1 puntu igo da: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 42,8 puntukoa zen eta 2016ko laugarren hiruhilekoan 63,9 puntukoa. Urtetik urterako aldaketari erreparatuta ere, dinamika positiboa da, baina ez hain nabarmena. 2016ko laugarren hiruhilekoan 2,5 puntu egin du gora, 2015eko laugarren hiruhilekoan lortutako 61,4 puntuekin alderatuta

⁵ Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, Otik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. 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, nahiko egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



Salmenten bilakaeraren indizea nabarmen suspertu da Bizkaian, eta, batez ere, Gipuzkoan. Gipuzkoak 43,8 puntu zituen 2016ko hirugarren hiruhilekoan, eta 69,6 puntu laugarrenean (25,8 puntuko igoera). Bizkaia, berriz, epe berean, 41,6 puntutik 59,2 puntura igaro da (17,5 puntuko igoera). Araban, berriz, 10,1 puntu igo da indizea: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 50 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 60,1 izan ditu. Gainerako lurraldeek ez bezala, Arabak 2016ko bigarren hiruhilekoan ekin zion gorakadari: 41,2 puntu zituen, eta 2016ko bigarren hiruhilekotik laugarrenera bitartean 18,9 puntu gehiago eskuratu zituen.

Urtetik urterako aldaketari erreparatuta, indizeak okerrera egin du Araban. 2015eko laugarren hiruhilekoan zuen kopuruarekin alderatuta, Arabak 4,4 puntu galdu ditu (64,5 puntu zituen eta gaur egun 60,1 ditu). Bizkaia, berriz, lehengo balioari eutsi dio (59,2 puntu). Azkenik, Gipuzkoak 6 puntu berreskuratu ditu (63,6 puntu zituen eta gaur egun 69,6 ditu). Lurralde horretan, 2016ko azken hiruhilekoan lortutako balioa 2004az geroztik izan den zenbateko handiena da. 2015eko laugarren hiruhilekoan lortutako 63,6 puntuak ziren orain arteko balio handiena, eta zenbateko hori gainditu egin da.

16. 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	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
2016ko II. hiruhilekoa	51,4	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
2016ko III. hiruhilekoa	42,8	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
2016ko IV. hiruhilekoa	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Agente-motei dagokienez, higiezin jabetzako agenteak dira azken hiruhilekoan hobera gehien egin duten establezimendu mota (batik bat, erabilitako etxebizitzak

saltzen dituzte). Kasu horretan, salmenten bilakaeraren indizea honela jaitsi da: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 36,1 puntukoa zen, eta 2016ko laugarren hiruhilekoan, berriz, 63,6 puntukoa (27,5 puntuko igoera). Higiezinaren sustatzaileen indizea 14,6 puntu igo da: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 49,6 puntu zituen, eta urteko laugarren hiruhilekoan, berriz, 64,2 puntu.

Urtetik urterako bilakaerari dagokionez (2015eko laugarren hiruhilekotik 2016ko hiruhileko berdinerari), emaitzak hobeak dira higiezinaren sustatzaileen artean. Kasu horretan, 2015eko indizea 3,3 puntu hobetu da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 60,9 puntukoa zen, eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 64,2 puntukoa. Higiezinaren jabetzako agenteek igoera txikiagoa egin dute (1,7 puntukoa): 61,9 puntutik 63,6 puntura igo dira aldi horretan.

Apur bat luzatu da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez beste behar den denbora

Merkatuaren dinamismoak hobera egin badu ere, luzatu egin da azken hiru hilabeteetan saltzeko batez beste behar izan den denbora. Izan ere, 2016ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2016ko laugarren hiruhilekoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 0,7 hilabete luzatu da: 5,1 hilabete izatetik 5,8 hilabete izatera.

Urtetik urterako aldaketari erreparatuta ere, denbora gehiago behar dela ageri da. 2015eko laugarren hiruhilekoan 4,6 hilabete behar ziren salmentarako (2016ko laugarren hiruhilekoan baino 1,2 hilabete gutxiago). Hala eta guztiz ere, salmentarako behar den batez besteko denbora hori nabarmen laburragoa da 2008ko laugarren hiruhilekotik 2014ko laugarren hiruhilekora bitartean behar zen denborarekin alderatuta; izan ere, aldi hartan 7,5 hilabete inguru edo gehiago behar izaten ziren.

17. taula. Higiezinaren jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta 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
2016ko II. hiruhilekoa	4,6
2016ko III. hiruhilekoa	5,1
2016ko IV. hiruhilekoa	5,8

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

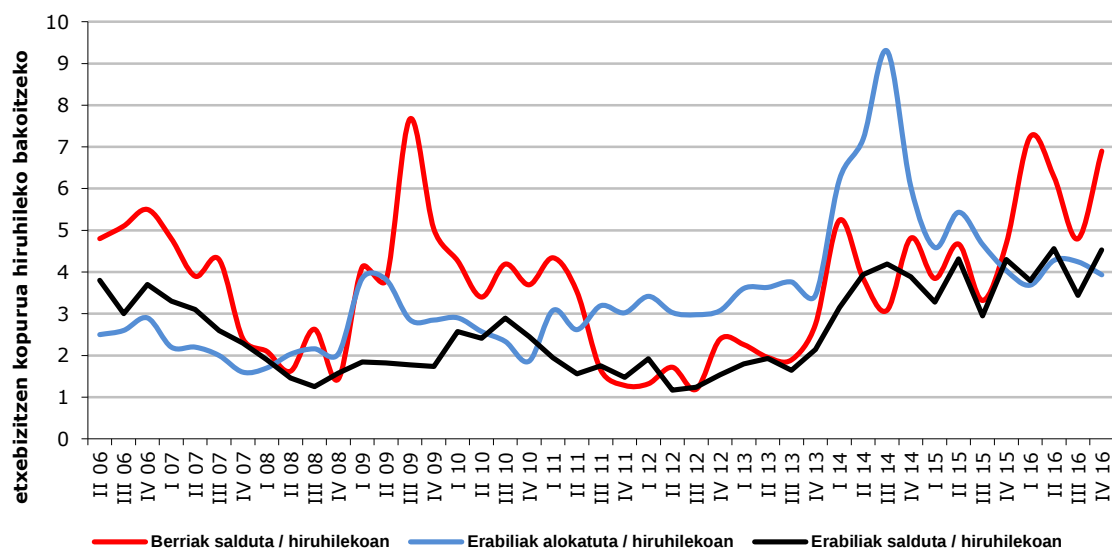


Azken hiruhilekoan hobera egin du etxebizitza berri eta erabiliaren salmenten erritmoak, baina zertxobait moteldu egin da alokatzeko etxebizitzena

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek hiruhileko bakoitzean egindako salmenten erritmoa aztertuz gero, 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean salmenten erritmoak gora egin du etxebizitza berri libre eta babestuei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa honela aldatu da: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 4,8 etxebizitza/hiruhileko saldu zituzten, eta urte bereko laugarren hiruhilekoan 6,9 etxebizitza/hiruhileko.

2016ko laugarren hiruhilekoan etxebizitza berri gutxiago saldu dira urteko lehen hiruhilekoan baino (7,2 etxebizitza/hiruhileko lehen hiruhilekoan eta 6,9 etxebizitza/hiruhileko laugarrenean), baina 2015eko hiruhilekoetako datu onenak gainditu dira (4,7 etxebizitza/hiruhileko 2015eko bigarren eta laugarren hiruhilekoetan), bai eta 2016ko gainerako hiruhilekoetakoak ere (6,3 eta 4,8 etxebizitza/hiruhileko 2016ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren). Aldi luzeago bat aztertuz gero, datu hauek ageri dira: 2016ko azken hiruhilekoari dagokion zenbatekoa, 2016ko lehen hiruhilekoan gainditzeaz gainera (7,2 etxebizitza/hiruhileko), 2009ko hirugarren hiruhilekoan ere gainditu zen (7,7 etxebizitza/hiruhileko); alegia, 2006tik aurrera izandako zenbateko handienak lortu ziren garaian.

2. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa hiruhilekoetan 2006-2016



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2016ko laugarren hiruhilekoan bizkortu egin da salmenten erritmoa (4,5 etxebizitza/hiruhileko) aurreko hiruhilekoan izandako kopuruekin alderatuta (3,4 etxebizitza/hiruhileko). 2016ko laugarren hiruhilekoak eman



duen zenbatekoa 2016ko bigarren hiruhilekoan izandakoaren oso antzekoa da (4,6 etxebizitza/hiruhileko), eta kopuru hori 2006tik aurrera izandako zenbateko handiena da.

Alokairuen esparruan, zertxobait behera egin du 2016ko laugarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen kopuruak (3,9 etxebizitza/hiruhileko azken hiruhilekoan, eta 4,2 etxebizitza/hiruhileko hirugarren hiruhilekoan). Horrenbestez, 2016ko lehen hiruhilekoan izandako zenbatekoa (3,7 etxebizitza/hiruhileko) gainditu da, baina ez da lortu 2016ko bigarren hiruhilekoan izandako zenbatekoa (4,2 etxebizitza/hiruhileko), ezta 2014ko eta 2015eko hiruhilekoetan izandakoak ere.

Nolanahi ere, merkatuaren gaur egungo dinamikan eragin positibo handiena faktore hauen ondorioz sortzen da: etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzea, hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasunak. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, higiezin merkatuaren ibilera mugatzen duten faktore positiboak ez dira hain nabarmen ageri. Aitzitik, sektorean eragin negatiboa duten faktoreek garrantzi handia dute orain ere, eta zenbait kasutan indarra hartu dute. Hala gertatzen da egoera ekonomikoarekin lotutako faktoreen kasuan, baita erosteko eta eraikitze laguntzen eta pizgarrien sistemak sor ditzakeen ondorioen kasuan ere

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 laugarren hiruhilekotik ateratzen den ondorio garrantzitsua da aurreko hiruhileko faktore positiboek eragina arintzeko joera dutela. Bestalde, egoera ekonomikoaren eragina arinagoa da; baina, hala eta guztiz ere, eragin negatibo handiena da oraingoan ere.

Aldeko alderdiei erreparatuta, etxebizitzaren prezioari buruzko faktorea polo positibora hurbildu da, argi eta garbi, 82,3 puntu dituela. Dena dela, behera egin du, aurreko hiruhilekoarekin alderatuz gero (90,7 puntu), baita 2015eko hirugarren hiruhilekotik aurrera ageri diren balioekiko ere.

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). Horren ostean, 2016ko lehen hiruhilekoan 91,7 puntura jaitsi zen indizea, eta beherako joerari eutsi zion ia etengabe, laugarren hiruhilekoan 82,3 puntura iritsi arte. Salbuespen izan ziren 2016ko hirugarren hiruhilekoan lortutako 90,7 puntuak. Dena dela, faktore hori gaur egungo higiezin merkatuaren indargunea da oraingoan ere.

2016ko laugarren hiruhilekoan aldeko eragin txikiagoa izan badu ere, eskariaren ezaugarrietara egokitzea higiezin merkatuaren dinamikarako faktore positiboan

zerrendan bigarren tokian sendotu da (44,1 puntu 2016ko azken hiruhilekoan). Faktore hori 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu positibo izatetik bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu izatera igaro zen, hirugarrenean 50,7 puntu izan zituen, eta 2015eko azken hiruhilekoan 61,6 puntu. Horren ostean, 2016ko hirugarren hiruhilekoan pertzepzioak hobera egin zuen une batean (62,6 puntu), baina beherako joera agertu zen gero, 2016ko azken hiruhilekoan 44,1 puntura iritsi arte, 2016ko bigarren hiruhilekoan izandako zenbatekoen ildotik (44,3 puntu).

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 bien eragin positiboak 2016ko hiruhileko guztietan behera egin badu ere, polo positiboan daude. Nolanahi ere, zertxobait atzera egin dute 2016ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan.

Hipoteken kostuari dagokionez, faktore horrek okerrera egin du zertxobait azken hiruhilekoan: 30,2 puntu zituen hirugarren hiruhilekoan, eta 28,4 puntu ditu orain. Gaur egungo indizeak ez ditu gainditzen 2015eko bigarren hiruhilekoan eta 2016ko hirugarren hiruhilekoan izandako balioak. 2015eko lehen hiruhilekoraino atzera egin behar dugu balio txikiago bat aurkitzeko (21,2 puntu).

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak hipoteken kostuaren antzeko jokaera dute. 2016ko laugarren hiruhilekoan 22,9 puntuko indize positiboa izan du, 2016ko hirugarren hiruhilekoan izan zuena (27,0 puntu) baino 4,1 puntu txikiagoa. Faktore horrek, halaber, 2015eko bigarren hiruhilekotik aurrera izandako balio txikiena adierazten du. 2015etik aurrerako datuak kontuan hartuta, 2015eko lehen hiruhilekoan soilik gainditu zen 2,2 puntuen balioa.

18. taula. 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. hiruhil . 2016	III. hiruhil . 2016	IV. hiruhil . 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	28,4
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9
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	-30,3
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	82,3
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	-1,7
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	-2,4
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	-17,6	-20,1	-21,4
Lurzorua 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	-22,3
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	44,1

Indizeak -100 puntutik (eragin negatibo handiena) 100 puntura (eragin positibo handiena) bitartekoak dira

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Gaur egungo higiezin merkatuan eragin kaltegarria duten alderdiak kontuan hartuta, egoera ekonomikoa faktore negatibo nagusia da merkatu horren dinamikarako (-30,3 puntu azken hiru hilabete honetan). Hala eta guztiz ere, faktore horrek hobera egin du, aurreko hiru hilabeteekin alderatuta. Horrela, 2015eko bigarren eta hirugarren hiru hilabeteetan polo negatibotik irtetea lortu ondoren (20,2 eta 4,0 puntu, hurrenez hurren), horren pertzepzioak nabarmen okerrera egin du 2015eko laugarren hiru hilabetean; izan ere, balioa -54,1 puntukoa izan da. Okertzearen itxura finkatu egin da 2016. urtean; izan ere, adierazlea -72,4ra arte jaitsi zen urte horren lehen hiru hilabetean, -78,1ra arte bigarrenetan eta -82,5era arte hirugarrenetan. Polo positibora itzuli ez bada ere, 2016ko laugarren hiru hilabetean argi eta garbi hautsi da aurreko joera negatiboa, eta 52,2 puntu hobetu da emaitza, -30,3 puntutan kokatu arte.

Egoera ekonomikoak baino eragin txikiagoa izan arren, beste alderdi batzuek ere eragin negatiboa izateagatik nabarmendu dira 2016ko laugarren hiru hilabetearen higiezin merkatuan, besteak beste, lurzoruaren eskuragarritasuna (-21,4 puntu) eta lurzoruren prezioa (-22,3 puntu). Faktore horiek okerrera egin dute zertxobait aurreko hiru hilabetearekin alderatuta.

Lurzoruaren eskuragarritasunari dagokionez (-21,4 puntu), 1,3 puntu egin du behera, 2016ko hirugarren hiru hilabetearekin alderatuta (-20,1 puntu). Lurzoruaren prezioari dagokionez, beherakada zertxobait handiagoa izan da azken hiru hilabetean (-22,3 puntu); 2,2 puntu areagotu da, 2016ko hirugarren hiru hilabetean -20,1 puntu baitzituen. Kasu horretan, ordea, datu negatiboak deigarriak dira, 2016ko bigarren hiru hilabetean zenbateko hori positiboa izan baitzen (35,5 puntu).

Etxebizitza erosteko pizgarriak (-1,7 puntu) eta eraikuntza bultzatzeko laguntza eta pizgarriak (-2,4 puntu) balio negatiboetan ageri dira oraingoan ere, baina zerotik gertu daude jada. Faktore horiek adierazten dute egoerak hobera egin duela, 2016ko aurreko hiru hilabeteekin alderatuta.

Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokienez, egungo adierazlea -1,7 puntutan dago, 2016ko laugarren hiru hilabetean. Horrek agerian jartzen du hobera egin duela oso modu deigarrian, 2016ko bigarren hiru hilabetearekin (-91,7 puntu) eta hirugarren hiru hilabetearekin (-18,5 puntu) alderatuz gero.

Antzeko dinamika ageri da eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei dagokienez (-2,4 puntu 2016ko laugarren hiru hilabetean). Kasu horretan, 2015eko bigarren erdian hutsaren hurrengoko kopuruak izatetik (2015eko hirugarren eta laugarren hiru hilabeteetan -0,3 eta -0,1 hurrenez hurren), -44 puntutik beherako kopuruak izatera igaro zen 2016ko lehen eta bigarren hiru hilabeteetan. Gero hobera egin duela ikusten da, lehenik eta behin 2016ko hirugarren hiru hilabetean (-18,5 puntu) eta gero urte bereko laugarren hiru hilabetean (-2,4 puntu).

Bi kasuetan, gaur egungo indizeek adierazten dute 2015eko bigarren eta laugarren hiru hilabeteen artean ageri ziren tokietara itzuli direla. Eragina ez da berez positiboa, baina ez da oso negatiboa ere.



5. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Okerrera egin dute salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, bereziki Araban eta higiezin jabetzako agenteen kasuan. 2015eko hiruhileko berdinean zegoen egoerarekin alderatuta, berriz, dinamika okerrean sustatzaileei dagokie

Azken hiruhilekoan etxebizitzaren salmentek hobera egin badute ere, salmenten bilakaeraren aurreikuspenean nabari da oro har okerrera egingo dutela. Oro har, salmenten aurreikuspen-indize osoa 19,2 puntu jaitsi da: 76,5 puntu zituen 2016ko hirugarren hiruhilekoan, eta 57,3 puntu 2016ko laugarren hiruhilekoan. Azken hiruhilekoan jasotako datu hori aztertuz gero, azken urtea kontuan hartuta, 2016ko bigarren hiruhilekoari dagokion zenbatekoa soilik gaintzen du (47,4 puntu).

2016ko laugarren hiruhilekoan aurreikuspenek okerrera egin dute, batez ere, higiezin jabetzako agenteen artean. Kasu horretan, salmenten aurreikuspen-indizea 2016ko hirugarren hiruhilekoan 82,2 puntukoa izatetik, 2016ko laugarren hiruhilekoan 58,1 puntukoa izatera igaro da (24,1 puntu jaitsi da).

19. taula. 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
2016ko III. hiruhilekoa	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
2016ko IV. hiruhilekoa	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5

Salmenta/aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Hain handia ez izan arren, okerrerako joera adierazgarria hautematen da sustatzaileen artean, eta horrek 2016ko hirugarren hiruhilekotik datorren hobetze-joera argia apurtzea dakar. Kasu horretan, urtearen lehen hiruhilekoan 64,1 puntutik abiatu eta behera egin ostean, bigarren hiruhilekoan 56,3 puntu zituen indizeak, hirugarren hiruhilekoan 70,7 puntu, eta laugarren hiruhilekoan behera egin du berriro, 56,5 puntu baititu (zenbateko hori 2016ko bigarren hiruhilekoan izandakoaren oso antzekoa da: 56,3 puntu).

2016ko laugarren hiruhilekoan, hiru lurralde historikoei dagokie, oro har, salmenten okertzearen aurreikuspena. Horietan guztietan, nabarmena da behera egin dela (17 puntu baino gehiago) salmenten aurreikuspen orokorretan, 2016ko hirugarren hiruhilekotik laugarrenera. Nolanahi ere, alde handiak daude lurraldeen artean.

2016ko laugarren hiruhilekoan, Araban egin du nabarmen behera indizeak, 29,4 puntuko jaitsiera izan baitu: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 74,2 puntu zituen, eta laugarrenean, berriz, 44,6 puntu. Bizkaian 17,8 puntuko jaitsiera izan da: 77,8 puntu 2016ko hirugarren hiruhilekoan eta 60,0 puntu laugarrenean. Gipuzkoan ere, Bizkaian ikusitako beherakada nabarmendu da. Lurralde horretako adierazlea 2016ko hirugarren hiruhilekoan 74,7 puntukoa izatetik 2016ko laugarren hiruhilekoan 56,9 puntukoa izatera igaro da (17,8 puntuko jaitsiera).

Aldaketa horiek hiru lurraldeen salmenten aurreikuspenen arteko desberdintasunak areagotzen dituzte. Alde batetik, Arabako maila batez bestekoa baino txikiagoa da, argi eta garbi (44,6 puntu). Bizkaian eta Gipuzkoan, berriz, zenbatekoak 10 puntu handiagoak dira gutxienez (60,0 eta 56,9 puntu, hurrenez hurren).

Azterketa bat egiten bada 2015eko hiruhileko berdinari buruz, beherakadak ez dira hain adierazgarriak. Arabak egin du gehien okerrera: 2015eko laugarren hiruhilekoan 52,6 puntu izan zituen, eta hiruhileko honetan, 44,6 (8,0 puntuko jaitsiera). Gainerako lurraldeetan, beherakada 6 puntu baino gutxiagokoa da: Bizkaian 5,5 puntu egin du behera (60,0 puntu ditu orain, eta 65,5 puntu zituen 2015eko laugarren hiruhilekoan) eta Gipuzkoan, 5,7 puntu jaitsi da (56,9 puntu ditu orain, eta 62,6 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 higiezinaren 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. Izan ere, prezioen eboluzioaren aurreikuspen-indizea 1,7 puntu soilik igo da 2016ko hirugarren hiruhilekotik laugarrenera (48,5 eta 50,2 puntu, hurrenez hurren). Bestalde, adierazi behar da 2016ko laugarren hiruhilekoari dagozkion datuak daudela, oro har, bizpahiru puntu 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetan jasotakoen gainetik (2016ko hirugarren hiruhilekoan alde aurretik izandako gehienekoa 48,5 puntukoa izan da).



Gaur egun gorako joera txiki bat egon arren, ez dago elementurik prezioek gora egingo dutela pentsatzeko. Gainera, adierazlea 2007. urtearen aurretik erregistratutako balioak (60 puntutik gorakoak) baino askoz ere baxuagoa da.

Lurraldeen arabera, prezioen bilakaeraren adierazlearen bidez ikusten da, oro har, goranzko joera txiki bat izan dela hiru lurraldeetan. Araban, 2016ko hirugarren hiruhilekoan 50,1 puntu izatetik, 2016ko laugarren hiruhilekoan 52,8 puntu izatera igaro da (2,7 puntuko igoera), 2015eko laugarren hiruhilekoan jasotako adierazlea adierazlea baino 6,3 puntu gehiago (46,4 puntu). Gipuzkoan, adierazle horrek 1,6 puntu egin du gora (50,0 eta 51,6 puntu hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren), eta 4,0 puntu 2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (47,6 puntu). Bizkaian ere igoera txiki bat ikusten da; izan ere, 48,9 puntuko indizea du, 2016ko hirugarren hiruhilekoan lortutako 47 puntuak baino 1,9 gehiago. Gainerako lurraldeetan bezala, adierazleak gora egin du (3,8 puntuko igoera) 2015eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (48,9 puntu 2016ko azken hiruhilekoan eta 45,1 puntu 2015eko azken hiruhilekoan).

20. taula. Hemendik urtebetera prezioek egingo duten 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	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
2016ko II. hiruhilekoa	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
2016ko III. hiruhilekoa	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
2016ko IV. hiruhilekoa	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Higiezin merkatuko agenteak kontuan hartuta, aurreikuspenak positiboagoak dira sustatzaileen artean higiezin jabetzako agenteen artean baino. Horrela, 2016ko hirugarren hiruhilekotik laugarren hiruhilekora arte, prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea 2,6 puntu igo da sustatzaileen kasuan (49,8 puntutik 52,4 puntura 2016ko hirugarren hiruhilekotik laugarrenera bitartean). Adierazlea 2,4 puntu gorago dago 2015eko laugarren hiruhilekoko 50,0 puntuak baino.

2016ko azken hiruhilekoan ikusitako bilakaera ez da hain ona higiezin jabetzako agenteen kasuan. Kasu horretan, 0,8 puntu irabazi ditu indizeak: 2016ko hirugarren hiruhilekoan 47,2 puntu zituen, eta 2016ko laugarren hiruhilekoan, berriz, 48,0 puntu. Hala eta guztiz ere, urtetik urterako bilakaeran hobekuntza handia ikusten da: 2015eko laugarren hiruhilekoan 42,6 puntu zituen, eta 2016ko laugarren hiruhilekoan 48,0 puntu (5,4 puntuko igoera).

Dena dela, higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen adierazlean oraingoz hautemandako gorakada txikiak ikusita, ezin da esan prezioak suspertzeko bidean daudenik. Ildo horretan, indizeen balioak 50 puntuko atalasetik gertu daude, 2004tik 2006ra bitarteko urteetan izan ziren 65 puntu edo gehiagoko indizeetatik oso urrun.

Sustapen berrien aurreikuspenak jaitsi dira aurreko hiruhileko aurreikuspenekin alderatuta, eta are gehiago urtebete lehenagokoekin alderatuta

Badago azpimarratu beharreko azken datu bat ere: 2016ko laugarren hiruhilekoan, merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehunekoak behera egin du zertxobait.

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

(baiezko erantzuna ematen duten sustatzaileen portzentajea, ehunekotan)

Sustapen berriak hasteko 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
2016ko II. hiruhilekoa	9,4
2016ko III. hiruhilekoa	7,4
2016ko IV. hiruhilekoa	5,1

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.



Sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 9,4koa zen 2016ko bigarren hiruhilekoan, % 7,4koa hirugarren hiruhilekoan, eta % 5,1koa laugarren hiruhilekoan. Azken zenbateko hori oso txikia da, 2014ko amaieran, 2015ean zehar eta 2016ko gainerako hiruhilekoetan ikusitako datuak kontuan hartuta. Beraz, oraingoan sendotu egin da 2016ko hasieratik ikusitako aldaketa negatiboa; izan ere, 2014ko azken hiruhilekoan eta 2015ean % 15etik gorako zenbatekoak izan ziren. Oraingo hiruhilekoan ikusitako zenbatekoa baino txikiagoa aurkitzeko, 2012ko bigarren hiruhilekora arte atzera egin behar dugu (% 4,5).

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 aldagaiak jasotzen dira, inkestaren unekoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta higiezinaren jabetzako agenteen bidez jorratu da etxebizitza berriei (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzari (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Galdetegiaren bidez, bestalde, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

OFINen, eskaintako 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 mugikorraren 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 direla⁶. Horrenbestez, horien bilakaera hainbat faktore uztartzearen emaitza da: prezioen bilakaera bera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa.

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



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 laugarren hiruhilekoaren operazioan, zehatz-mehatz adierazi behar da aurkeztutako datuak lagin batetik hartutakoak direla. Zehazki, higiezin 166 agentziak eta 118 sustatzailek (5 etxebizitza baino gehiago sustatzen dituztenak) osatzen dute lagina, eta hiruhilekoaren amaieran egin diete elkarriketa. Aipatzekoa da, azkenik, 2011n handitu egin zela informazioa biltzen zitzaizen higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.



HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTATISTIKA (OFIN), 2016ko 4. hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA	12
3. ALOKAIRUEN PREZIOA	15
4. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA.....	19
5. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN ETORKIZUNA	28
ALDERDI METODOLOGIKOAK	32
TAULEN AURKIBIDEA.....	34
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	35

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa.....	3
2. taula . Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	5
3. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	6
4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016	8
5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa	9
6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	10
7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	11
8. taula. Salgai dauden etxebizitzen batez besteko guztizko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa	13
9. taula. Salgai dauden etxebizitzen batez besteko guztizko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa.....	14
10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza librean azken prezioan egindako beherapena, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa.....	15
11. taula. Alokatzeko etxebizitzen hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa	16
12. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016	17



13. taula. Erabilitako etxebizitza libreak alokatzeko hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016.....	18
14. taula. Alokatzeko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta metro koadroko, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 4. hiruhilekoa.....	19
15. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera	21
16. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	22
17. taula. Higiezinaren jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera	23
18. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta	26
19. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera	28
20. taula. Hemendik urtebetera prezioek egingo duten bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	30
21. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena.....	31

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzetako m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE	4
2. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa hiruhilekoetan 2006-2016	24

Argibide gehiago nahi izanez gero:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefonoa: +34-945-01 69 61; Faxa: +34-945-01 98 56

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

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

Helbide elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus