

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 2014ko 2. hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saileko Estatistikarako Organo Bereziak egindako txostena
2014ko abuztuaren 25a



1. ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2014ko bigarren hiruhilekoan ere jaisten jarraitu du etxebizitza librearen prezioak.

Baina etxebizitza librearen prezioa motelago murriztu da, bai etxebizitza berriena, bai etxebizitza erabiliena

2014ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza libre erabilien prezioa, metro koadro erabilgarriko, 3.065,1 eurokoa da. Beraz, 2014ko lehen hiruhilekoaren aldean, prezioak %0,8 egin du behera, eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta, %8,2. 2014ko lehen hiruhilekoan urte arteko jaitsiera %9,9 izan zen; beraz, hiruhileko honetan murriztu da, %8,2 baita.

2014ko lehen hiruhilekotik 2014ko bigarreneira, Gipuzkoan jaitsi da gehien etxebizitza libre erabiliaren metro koadroko prezioa: - %1,9%; eta Bizkaian %0,6 eta Araban %0,2. Urte arteko kopuruen arabera, 2014ko lehen hiruhilekoan eskainitako batez besteko prezioa % 13,2 merkeagoa da Gipuzkoan 2013ko aldi berekoa baino. Horrez gain, Arabako % 7ko jaitsiera eta Bizkaiko % 5,9koa baino handiagoa da.

Etxebizitza libre berriaren prezioa, metro koadroko, 3.398,9 eurokoa da. Prezio horren jaitsiera eta etxebizitza libre erabiliarena antzekoak dira. Urtearen lehen hiruhilekoarekin erkatuta, prezioak %1,1 egin du behera; eta 2013ko bigarren hiruhilekoarekin erkatuta, %6,6.

Kasu honetan, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioaren jaitsiera handiagoa izan da Araban, bai urte arteko dinamikaren aldean (-%14 Araban; eta -%6,7 Bizkaian; eta -%4 Gipuzkoan), bai azken hiruhilekoaren bilakaeraren aldean, (-%2,4 Araban; -%1,4 Bizkaian; eta -%0,6 Gipuzkoan).

Etxebizitza libre erabiliaren prezioa bilakatu den bezala, metro koadroko prezioak 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko bigarren hiruhilekoaren artean izan duen jaitsierak erakusten du behera egiteko joera moteldu dela, urte arteko kopuruen arabera. 2014ko lehen hiruhilekoan jasotako jaitsiera (-%7,1) baino txikiagoa izan da 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean ehunekoak izan duen jaitsiera (-%6,6)¹.

Etxe babestuei dagokienez, 2014ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitzak batez beste 121.500 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.653,9 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien batez besteko prezioak metro koadroko %0,9 egin du gora azken hiruhilekoan, eta 2013ko bigarren hiruhilekoarekin erkatuta, %2,1 igo da.

¹ Kontuan hartu behar da batez besteko aldakorren metodoa erabiltzen dela datuak erkatzeko. Metodo horrek mugatzen du prezioen aldakuntza koiunturalen eragina. Faktore zuzentzaile hori izango ez balitz, 2014ko bigarren hiruhilekoan etxebizitza librearen prezioen bilakaeraren aldaketek pentsarazi lezakete prezioen goranzko joera berreskuratuko dela, bai etxebizitza berrietan, bai etxe erabiletan. Joeraren balizko aldaketa hori hurrengo hiruhilekoetan berretsi beharko da.



1. taula
Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera
2014ko 2. hiruhilekoa

(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta)

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRI BAKOITZEKO		2014ko 2. hiruhilekoa.			Aldakuntza, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta		Aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta	
		Euroak	Euroak	Ald %	Euroak	Ald %	Euroak	Ald %
EAE	BO berriak/sozialak	1.653,9	15,1	0,9		33,6	2,1	
	Berri librea	3.398,9	-37,6	-1,1	-241,1	-6,6		
	Erabilia eta librea	3.065,1	-25,2	-0,8	-272,1	-8,2		
Araba	Berri librea	2.853,3	-71,4	-2,4	-464,0	-14,0		
	Erabilia eta librea	2.640,9	-5,4	-0,2	-199,6	-7,0		
Bizkaia	Berri librea	3.476,8	-50,7	-1,4	-248,8	-6,7		
	Erabilia eta librea	3.170,2	-18,2	-0,6	-200,5	-5,9		
Gipuzkoa	Berri librea	3.478,4	-21,9	-0,6	-146,3	-4,0		
	Erabilia eta librea	3.207,6	-62,6	-1,9	-489,3	-13,2		
EAE	(1) EREDUZKO ETXEBIZITZA	3.063,8	-29,6	-1,0	-193,6	-5,9		

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2. taula
Salgai dauden etxebizitza babestuen eta etxebizitza libreen m²erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014

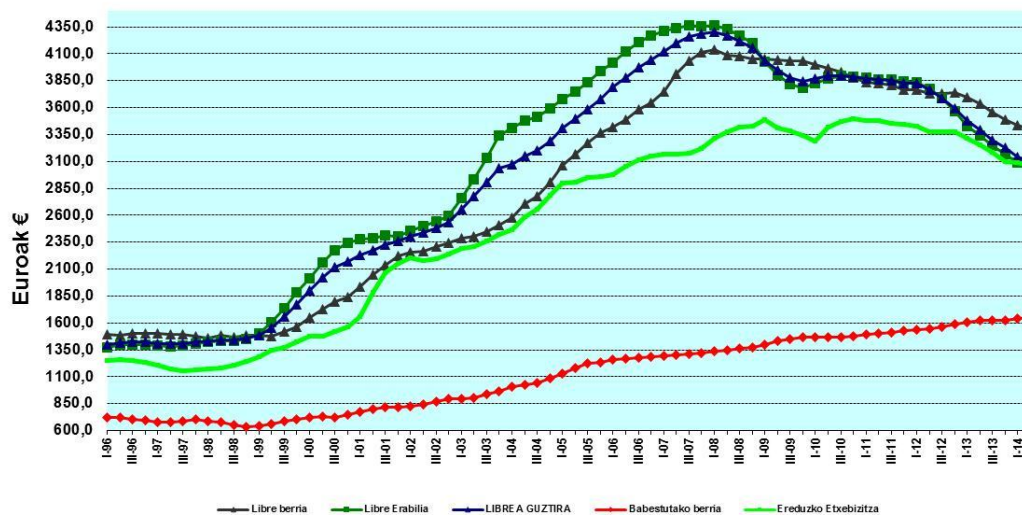
(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

ETXEBIZITZA LIBREA	Berri eta babestua		Berri librea		Erabilia eta librea	
	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
II	1.620,3	4,9	3.640,0	-2,5	3.337,2	-11,5
III	1.624,6	4,0	3.559,9	-4,6	3.243,1	-12,0
IV	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014						
I	1.638,8	2,2	3.436,5	-7,1	3.090,3	-9,9
II	1.653,9	2,1	3.398,9	-6,6	3.065,1	-8,2

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Etxebizitzen m² erabilgarriaren arabera batez besteko prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera eta hiruhileko bakoitzeko. 1996-2014. EAE. Euroak.



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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3. taula

Salgai dauden etxebizitza libre erabilien metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza libre erabilia	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
II	2.840,4	-8,5	3.370,7	-11,2	3.696,9	-12,2
III	2.774,8	-8,6	3.288,3	-12,3	3.560,4	-12,6
IV	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014						
I	2.646,3	-8,8	3.188,4	-7,5	3.270,2	-14,9
II	2.640,9	-7,0	3.170,2	-5,9	3.207,6	-13,2

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



4. taula

Salgai dauden etxebizitza berri libreen metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza berri libreak	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
II	3.317,4	-3,0	3.725,5	-2,1	3.624,6	-3,4
III	3.207,2	-5,8	3.645,7	-4,3	3.563,9	-4,4
IV	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014						
I	2.924,7	-13,4	3.527,5	-7,0	3.500,2	-4,2
II	2.853,3	-14,0	3.476,8	-6,7	3.478,4	-4,0

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2014ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza librearen merkatuan, Bilbon gertatu dira prezio jaitsierarik handienak, etxebizitza erabiletan eta etxebizitza berrietan.

Hiriburuetan jasotako datuen arabera, etxebizitza libre erabiliaren urte arteko prezioa Donostian jaitsi da gehien: 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, %14ko jaitsiera gertatu da Gipuzkoako hiriburuan. Bilbokoa %10,2koa izan da, eta Gasteizkoa %7,2koa. 2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, ordea, prezioen beheranzko joera handiagoa izan da Bilbon: -%1,6; eta Donostian -%1,4 eta Gasteizen -%0,3.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean Bilbon gertatu da berriro jaitsiera handiena, hots, %1,9ko murrizketa. Donostiakoa txikixeagoa izan da (-%1,4). Gasteizen egonkor jarraitu dute prezioek, eta aldakuntza -%0,1ekoa izan da.

2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, prezioaren urte arteko dinamikaren ezaugarri nagusia Gasteizko joera negatiboa da: Gasteizko jaitsiera



%12,2koa izan da; beraz, nabarmen gainditu du Bilbokoa (-%8,6). Jaitsiera txikiena Donostian jasotakoa izan da (-%4,7)².

5. taula

Salgai dauden etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 2. hiruhilekoa

(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta)

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRI BAKOITZEKO		2014ko 2. hiruhilekoa.			Aldakuntza, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta		Aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta	
		Euroak	Euroak	Ald %	Euroak	Ald %		
Berri librea	Vitoria-Gasteiz	3.025,8	-2,1	-0,1	-419,9	-12,2		
	Bilbao	3.936,0	-75,6	-1,9	-368,9	-8,6		
	Donostia	4.467,2	-65,1	-1,4	-219,8	-4,7		
Erabilia eta librea	Vitoria-Gasteiz	2.666,9	-7,1	-0,3	-207,6	-7,2		
	Bilbao	3.480,4	-57,2	-1,6	-396,6	-10,2		
	Donostia	4.381,7	-60,3	-1,4	-713,3	-14,0		

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6. taula

Salgai dauden etxebizitza libre erabilien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuen eta urteen arabera 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza libre erabilia	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
II	2.874,5	-8,5	3.877,0	-11,3	5.095,0	-9,3
III	2.807,7	-8,6	3.750,2	-12,6	4.871,4	-11,9
IV	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014						
I	2.674,0	-8,9	3.537,6	-10,8	4.442,1	-16,0
II	2.666,9	-7,2	3.480,4	-10,2	4.381,7	-14,0

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

² Datu horiek hobeto ulertzeko, kontuan hartu behar da hiriburuetan egiten den etxebizitza berrien sustapenen eskaintza batzuetan ez dela oso zabala. Horregatik, azaldu diren aldakuntza batzuk lotuta egon daitezke eskaintzan sartu diren sustapen berrien ezaugarriari (sustapenaren kokapena, ezaugarriak, eraikuntza-materialen kalitatea, etab.).



7. taula
Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuen eta urtearen arabera 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza berri libreak	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarriaren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
II	3.445,7	-4,7	4.304,8	-6,2	4.687,0	-2,6
III	3.320,7	-7,4	4.197,5	-5,3	4.673,0	-2,3
IV	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014						
I	3.027,9	-14,1	4.011,6	-8,2	4.532,3	-2,6
II	3.025,8	-12,2	3.936,0	-8,6	4.467,2	-4,7

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOA

Etxebizitzen metro koadroaren batez besteko prezioa murriztu denez, batez besteko prezio osoak ere antzeko jaitsiera izan du. Bestalde, etxebizitza libre berriaren prezioak gora egin du Araban

Bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko azken prezioa 258.600 euro ingurukoa da. Eta horrek erakusten du azken hiruhilekoan %0,8 jaitsi dela (-2.200 euro). Urte arteko kopuruen arabera, jaitsiera %9,9koa da (-28.300 euro); beraz, 2014ko lehen hiruhilekoko, %12,2, baino txikiagoa da.

Bestalde, etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa, higiezinaren agentzien edo sustatzaileen eskaintzen arabera, 2014ko bigarren hiruhilekoan 275.700 eurokoa izan da. Hartara, aurreko hiruhilekoaren aldean, %1,5 jaitsi da, eta urte arteko kopuruetan jaitsiera %6,4koa izan da. Zifra absolutuetan, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek etxebizitza berri libreen prezioa 18.900 euro jaitsi zuten azken 12 hilabeteetan.

Arabian, eskaintako etxebizitza berri libreen prezioek %2,6 egin zuten behera, aurreko hiruhilekoaren aldean; eta 2013ko bigarren hiruhilekoarekin erkatuta, %12,9.



Etxebizitza erabiletan behatu diren beherakada paraleloak %0,5 eta %8,8 izan dira, hurrenez hurren. Eta Araban etxebizitza erabiltzen diren prezioa baino gehiago jaitsi da etxe berriena. Etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa Araban 232.600 eurokoa da, eta etxebizitza erabiltzen diren prezioa 212.800 eurokoa da.

Bizkaian, etxebizitza berri libreak eskaintzeko batez besteko prezioa 2014ko bigarren hiruhilekoan 275.600 eurokoa da. Hala eta guztiz ere, azken hiruhilekoan erregistratu den prezioa %1,5 txikiago da; eta 2013ko bigarren hiruhilekoarekin erkatzen badugu, %6,5. Etxebizitza erabiltzen diren prezioak egonkortzeko joera erakutsi du 2014ko bigarren hiruhilekoan, eta %0,1 baino ez da jaitsi, aurreko hiruhilekoko prezioarekin erkatuta. Urte arteko kopuruetan, jaitsiera %5,7raino iritsi da. Etxebizitza erabiltzen diren batez besteko prezioa Bizkaian 275.600 eurokoa da, aurreko hiruhilekoan baino 16.800 euro gutxiago. Dena den, jaitsi egin bada ere, etxebizitza libre erabiltzen diren prezio handienek lurralde horretakoak izaten jarraitu dute.

Etxebizitza libre berriaren prezio handienek Gipuzkoakoak izaten jarraitu dute (289.500 euro; eta bigarren eskuko etxebizitzena 259.900 euro). Etxebizitza berri libreen prezioak %1,4 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta etxebizitza erabiltzen diren prezioak, ordea, %3,2. Azken hamabi hilabeteetan, etxe libre berriaren prezioak batez beste %4,8 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren prezioaren jaitsiera baino askoz ere handiagoa da jaitsiera hori: %19,1koa, lurralde historikoen eta etxebizitza-motaren arabera jaso den handiena.

8. taula

Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 2. hiruhilekoa

(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 2. hiruhilekoa.	Aldakuntza, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta		Aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta	
			Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Ald %	Euroak, milakotan
EAE	BO Berriak/sozialak	121,5	2,3	1,9	4,9	4,2
	Berri librea	275,7	-4,1	-1,5	-18,9	-6,4
	Erabilia eta librea	258,6	-2,2	-0,8	-28,3	-9,9
Araba	Berri librea	232,6	-6,2	-2,6	-34,5	-12,9
	Erabilia eta librea	212,8	-1,1	-0,5	-20,4	-8,8
Bizkaia	Berri librea	275,6	-4,1	-1,5	-19,2	-6,5
	Erabilia eta librea	275,6	-0,4	-0,1	-16,8	-5,7
Gipuzkoa	Berri librea	289,5	-4,0	-1,4	-14,6	-4,8
	Erabilia eta librea	259,9	-8,7	-3,2	-61,2	-19,1

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hiriburuetan, azken hamabi hilabeteetan, Donostiako higiezinaren agentziek eta sustatzaileek %6 murriztu zuten etxebizitza berri libreen prezioa. Murrizketa hori



%11,0raino heldu da Gasteizen eta %13,2raino Bilbon. Kopuru absolutuetan, 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, etxebizitza berri libreen eskaintzaren prezioak 24.000 euro egin zuen behera Donostian; 29.400 euro Bilbon; eta 46.000 euro Gasteizen. Honako hauek dira batez besteko prezioak: Donostian 376.100 euro; Bilbon 303.200 euro; eta Gasteizen 239.300 euro.

2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean behatu den dinamikari dagokionez, etxebizitza berrien prezioek merkatu librean %0,9 egin dute behera Donostian, eta %4,1 Bilbon. Gasteizen, ordea, prezioen joera alderantzizkoa izan da, eta %1 egin dute gorra.

Etxebizitza erabilien prezioari dagokionez, azken hiruhilekoan 323.700 eurokoa izan Bilbon, eta 2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren arteko jaitsiera %1,1ekoa izan da. Gasteizen txikixegoa izan da jaitsiera: batez besteko prezioa 214.400 euro ingurukoa da. Jaitsiera handiena, %3koa, Donostian izan da. Hiri horretan batez besteko salmenta-prezioa 380.300 eurora iritsi zen. Izan ere, etxebizitza-mota horrek EAEn izan duen prezio handiena da hori. 2013ko bigarren hiruhilekoaren aldean, Bilbon, batez besteko prezioak %5,2 egin du behera; eta beherakada hori Gasteizen %9,1era iritsi da eta Donostian %23,3ra.

9. taula

Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera 2014ko 2. hiruhilekoa

(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 2. hiruhilekoa.			Aldakuntza, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta		Aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Ald %	Euroak, milakotan	Ald %		
Vitoria- Gasteiz	Berri librea	239,3	2,3	1,0	-29,4	-11,0		
	Erabilia eta librea	214,4	-1,2	-0,6	-21,4	-9,1		
Donostia	Berri librea	376,1	-3,4	-0,9	-24,0	-6,0		
	Erabilia eta librea	380,3	-11,8	-3,0	-115,4	-23,3		
Bilbao	Berri librea	303,2	-12,9	-4,1	-46,0	-13,2		
	Erabilia eta librea	323,7	-3,5	-1,1	-17,8	-5,2		

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzak saltzeko itxaron beharreko denbora murriztu egin da

Higiezinaren agentziek, bitarteko gisa jarduten dutenek, esan dute jabeek etxebizitza erabilien prezioak batez beste %17,5 jaitsi behar izan dituztela, salmenta burutu ahal izateko. Zifra hori aurreko urteko denbora-tarte berean jaso zena (%17,2) baino 0,3 puntu handiagoa da.

Dena den, higiezinak etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denbora 8,4 hilabete ingurukoa da; aurreko urtearekin erkatuta, 5,1 hilabete gutxiago.



3. ALOKAIRUEN PREZIOA

2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean gora egin du Bizkaian alokairuen prezioak

Etxebizitzak alokairuan emateko prezioen beheranzko joera aldatu egin dela antzeman da. Horren harira, 2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean %1,2 igo da EAEko batez besteko alokairu-errenta. Oraindik negatiboa den arren (-%0,3), 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean urte arteko aldakuntza aztertzen bada, prezioak urte artean egonkortu egin dira. Oso bestelakoak izan dira etxebizitza libre berriaren prezio osoaren jaitsiera (-%6,4) eta etxebizitza libre erabiliaren prezio osoarena (-%9,9). Bestalde, alokairu sozialeko etxebizitzaren eta babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko errenta hilean -%0,8 murriztu da, bai aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, bai aurreko urtearen hiruhileko berarekin erkatuta.

Lurraldean arteko aldeak nabarmenak dira, alokairu-prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Alokairu-errentaren urteko arteko jaitsiera oso gogorra izan da Araban eta Gipuzkoan, batik bat. 2013ko bigarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, errenta horren %5,4 egin du behera Gipuzkoan, eta Araban %4,1. Bizkaian, aldiz, handixeagoak (%0,2) dira urteko arteko prezioak.

10. taula

Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, alokairu-motaren arabera 2014ko 2. hiruhilekoa

(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta)

ETXEBIZITZEN ALOKAIRUEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2014ko 2. hiruhilekoa.		Aldakuntza, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta		Aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta	
		Euroak	Ald %	Euroak	Ald %	Euroak	Ald %
EAE	Babes ofizialeko etxebizitzak/sozialak	327,5	-2,8	-0,8	-2,6	-0,8	
	Librea	831,9	10,2	1,2	-2,7	-0,3	
Alokairu librea	Araba	727,4	-2,6	-0,4	-31,2	-4,1	
	Bizkaia	847,0	10,5	1,2	1,7	0,2	
	Gipuzkoa	808,1	0,5	0,1	-45,7	-5,4	

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2014ko lehen hiruhilekoaren eta 2014ko bigarrenaren arteko aldakuntzak erkatzen baldin badira, batez besteko hileko errentak Araban soilik jarraitu du behera egiten (-%0,4). Gipuzkoan, ordea, prezioek egonkor jarraitu dute, baina goranzko joera txikia antzeman da (+%0,1). Bestalde, Bizkaian %1,2 egin du gora alokairu-errentak.

Zifra absolutuetan, 2014ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza libreen batez besteko errenta 831,9 eurokoa izan da; eta etxebizitza babestuen 327,5 eurokoa³. Babestutako

³ Etxebizitza babestuen errenta etxebizitza jasotzen duten maizterren diru-sarreraren arabera aldatzen da. Prezioaren datuak ezartzen dira etxebizitza alokatzeko eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrerak kontuan hartuta.



etxebizitzari dagokienez, errentaren batez besteko prezioa alokairu-motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzaren hileko errenta 367,6 eurokoa da, eta etxebizitza sozialena 166 eurokoa⁴.

4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Etxebizitzaren merkatuaren dinamismoa handixeagoa da

Prezioen adierazleek oraindik ere beheranzko joera erakusten duten arren, higiezin-merkatuaren dinamismoaren adierazleak erakusten du⁵ etxebizitzaren merkatua aldatu egin dela. Baloreek txikiak izaten jarraitu badute ere, 2014ko bigarren hiruhilekoko adierazleak 3 puntu egin du gora, 2014ko lehen hiruhilekoko datuarekin erkatuta (24,2 puntu; eta aurreko hiruhilekoan 21 puntu).

Gainera, 2014ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean jasotako higiezin-merkatuaren egoeraren hobekuntza hori EAEko hiru lurralde historikoetan gertatu dela zehaztu dute eragileek. Dinamismo-indizearen hobekuntza handiagoa da Gipuzkoan: 21,4tik 25,4ra igo da. Bizkaian ere zertxobait hobetu da: adierazlea 19 puntutik 21,9 puntura aldatu da. Araban txikiagoa da hobekuntza: 2014ko lehen hiruhilekoan, dinamismo-indizea 27,8 izan zen, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 28,5. Hala eta guztiz ere, Araban jaso da berriz ere dinamismo-indize handiena.

Merkatuaren ikuspegi hobea Higiezinaren Jabetzako Agenteei (HJA) zein higiezinaren sustatzaileei antzeman dute. Higiezinaren jabetzako agentzietan 25,6 puntutik 28,3 punturako igoera antzeman da 2014ko lehen hiruhilekotik 2014ko bigarren hiruhilekora. Higiezinaren sustatzaileen artean, adierazlea 16,4 puntutik 20,1 puntura igo da.

11. taula

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezinaren jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
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 I. hiruhilekoa.	21,0	27,8	19,0	21,4	25,6	16,4
2014ko II. hiruhilekoa	24,2	28,5	21,9	25,4	28,3	20,1

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

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

⁴ Halaber, gogoratu behar da, etxebizitza-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.

⁵ Dinamismo-indizeak higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoroko eragileen (sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, hedakor samarra; 50, normala; 25, gelditu samarra; eta 0, oso geldituta.



Aurreko hiruhilekoko emaitzekin erkatuta, txarragoa izan da salmenten bilakaera. Hala eta guztiz ere, indizeak gora egin du, 2013ko azken hiruhilekokoarekin erkatzen bada.

Eragileek 2014ko bigarren hiruhilekoan antzeman duten hobekuntza hori ez dator bat EAEko higiezin merkatu osoko salmenten bilakaerari buruzko indizearen dinamika apur bat negatiboarekin, aurreko hiruhileko emaitzen aldean⁶. Hori horrela, 2014ko bigarren hiruhilekoan, indizeak behera egin du, 48,6 punturaino iritsi arte. Hartara, 2014ko lehen hiruhilekoko 50,6 puntuko adierazlea baino 2 puntu txikiagoa izan da.

2014ko lehen hiruhilekotik 2014ko bigarrenera, salmenten adierazlea Bizkaiko lurralde historikoan soilik hobetu da (42,4 puntutik 51 puntura). Araban eta Gipuzkoa, aldiz, behera egin du: Araban, 56,0 puntutik 49,4 puntura; eta Gipuzkoan 58,4 puntutik 44,8 puntura. Hala eta guztiz ere, Bizkaiko eragina dela eta, EAEko emaitza orokorrak gainditu egin du 2013ko azken hiruhilekoko.

Behatutako diferentziak lotuta daude higiezin jabetzako agenteen eta erakunde sustatzaileen portaera ezberdinekin; eta horrek ere zerikusia du merkatuan eskaintzen diren etxebizitza-motekin. Ildo horretatik, higiezin jabetzako agenteek, batez ere, etxebizitza erabiliak salgai dituzte, eta salmenten bilakaera-indizeak gora egin duela antzeman dute: 2014ko lehen hiruhilekoan 50,3 puntukoa izan zen, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 50,6 izan da. Higiezin sustatzaileek, ordea, etxebizitza berriak merkaturatzen dituzte, eta indize horrek behera egin du: 2014ko lehen hiruhilekoan 51,0 izan zen eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 46,7 izan da; hala eta guztiz ere, 2013ko azken hiruhilekoko, 43,9 gainditu egin da.

12. taula

Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
2012ko IV. hiruhilekoa.	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	43,9	61,5	37,6	50,0	43,9	43,9
2014ko I. hiruhilekoa.	50,6	56,0	42,4	58,4	50,3	51,0
2014ko II. hiruhilekoa	48,6	49,4	51,0	44,8	50,6	46,7

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairu-kontratuaren hiruhilekoko erritmoa eta etxebizitza erabilien salmenta igo dira; etxebizitza berrien salmenta, ordea, jaitsi da

Higiezin jabetzako eragileek eta higiezin sustatzaileek hiruhilekoan saldu dituzten etxebizitza berriei dagokienez, etxebizitzak saltzeko erritmoak behera egin du: 2014ko

⁶ Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika jartzen du Otik 100era bitarteko eskalan. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, hedakor samarra; 50, normala; 25 gelditu samarra; eta 0, oso geldituta.

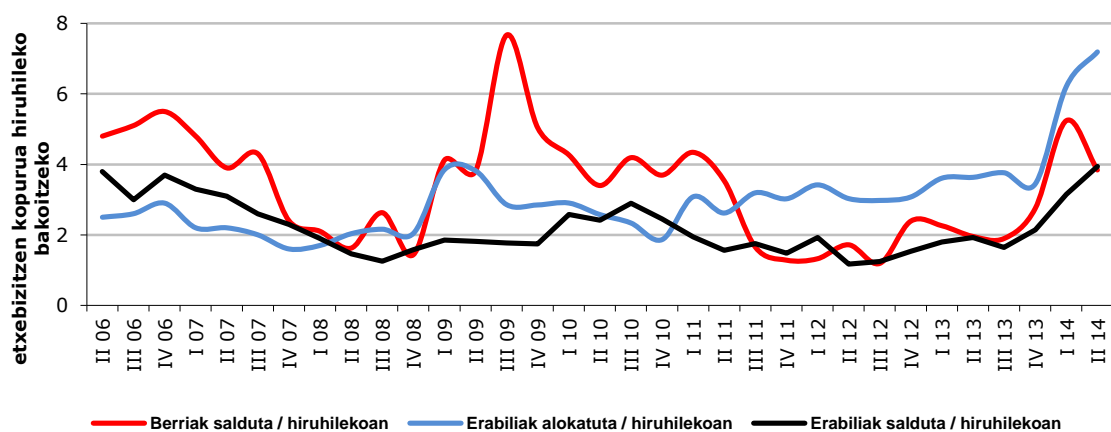


lehen hiruhilekokoan 5,2 etxebizitza saldu ziren hiruhilekoan; eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 3,8 etxebizitza.

Etxebizitza erabiliei dagokionez, aldiz, 2014ko bigarren hiruhilekoan hobetu da hiruhilekoan etxebizitzak saltzeko erritmoa. Erreferentzia-kopuruari erreparatuta, 2014ko lehen hiruhilekoan 3,2 etxebizitza saldu ziren, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan, ordea, 3,9.

Alokairuei dagokienez, adierazleak gora egiten jarraitu du. 2014ko lehen hiruhilekoan 6,2 etxebizitza alokatu ziren hiruhilekoan; eta 2014ko bigarren hiruhilekoan, ordea, 7,2.

Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta erakundearen sustatzaileek saldatutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Merkatuaren gaur egungo egoeran etxebizitzaren prezioek sortzen dute antzemandako eragin positibo nagusia

2014ko bigarren hiruhilekoan, higiezinaren merkatuan garrantzitsuak diren faktore nagusiek negatiboak izateko joerari eutsi diote. Hala eta guztiz ere, hobekuntza txikia antzeman da. Gainera, balore positiboak erakusten dituen faktore bat berriro ere berretsi da hiruhileko honetan. Etxebizitzaren prezioari buruzko adierazlea 20,4 izan zen 2014ko lehen hiruhilekoan, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan, ordea, 49,6 izan da.

Kotak negatiboak izan arren, 2014ko lehen hiruhilekotik 2014ko bigarrenera hobetu dira faktore batzuen baloreak, merkatuan egun arte oso negatiboak izan zirenak. Zehatzago esanda, faktore horiek etxebizitzak erosteko laguntzak edo pizgarriak dira (2014ko bigarren hiruhilekoan -27,2; eta 2014ko lehen hiruhilekoan -47,9), bai eta etxeak eraikitze laguntzak eta pizgarriak ere (-33,1; eta 2014ko lehen hiruhilekoan -35,5). Beste faktore batzuek, aldiz, okerrera egin dute, aurreko hiruhilekoko emaitzekin erkatuta: lurzorua erabilgarritasuna (-23,2; eta lehen -16,9) eta lurzorua prezioa (-26,6; eta 2014ko lehen hiruhilekoan -16,5).



Honako hauek dira merkatuaren gaur egungo geldialdian eragin negatibo nagusia duten hiru faktore nagusiak: koiuntura ekonomikoa (indizea -88,5 da), kreditua lortzeko zailtasunak (-86,2) eta hipoteken kostua (-74,3). Kredituak lortzeko zailtasun-tasak okerrera egin du: 2014ko lehen hiruhilekoan -85,2 izan zen eta bigarrenean -86,2. Gainerako faktoreek, ordea, hobekuntza txikia izan dute, 2014ko lehen hiruhilekoko emaitzekin erkatuta. Horren harira, koiuntura ekonomikoa 2014ko lehen hiruhilekoan -93 puntukoa izan zen eta bigarrenean -88,5. Hipoteken kostaren hobekuntza txikiagoa da: aldi horretan -75,9 izatetik, -74,3 izatera aldatu da.

13. taula

Higiezin merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta

(Eragin positiboaren edo negatiboaren indizeak)

Faktoreak	IV. hiruhilekoa 2012	IV. hiruhilekoa 2013	I. hiruhilekoa 2014	II hiruhilekoan 2014
Hipoteken kostuak	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3
Kreditua eskuratzeko zailtasuna edo erraztasuna	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2
Egoera ekonomikoa	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5
Etxebizitzaren prezioak	-33,9	-36,0	20,4	49,6
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1
Lurzoruen erabilgarritasuna	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2
Lurzoruaren prezioak	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-44,0	-20,5	18,9	-4,5

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena)

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK***Salmenten aurreikuspen orokorrak okerrera egin du, etxebizitza berrien gaineko erlatiboazko aurreikuspenak hobetu arren***

Merkatuan aztertu diren faktore batzuen eragina oso txarra izan da. Hori dela eta, 2014ko lehen hiruhilekotik bigarrenean antzeman ziren hobekuntzek ez dute salmenten hobekuntza orokorra ekarriko. Ildo horretatik, 2014ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza berriak sustatzen dituzten eragileen aurreikuspenak hobeak dira, baina etxebizitza erabilien gaineko aurreikuspenak txarragoak dira. Oro har hartuta, salmenten aurreikuspen osoaren adierazlea 2014ko lehen hiruhilekoan 59,9 izan zen, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 53,7.

Higiezin jabetzako agenteen salmenta-aurreikuspen indizeak ere beherakada aurreikusi du: 2014ko lehen hiruhilekoan 59,9 izan zen, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 43,0. Etxebizitza berrien sustatzaileei dagokien indizeak, aldiz, gora egin du: 2014ko lehen hiruhilekoan 59,9 puntukoa izan zen, eta 2014ko bigarren



hiruhilekoan 64,5 puntukoa izan da; beraz, indizearen emaitza HJAen baino askoz ere handiagoa da.

Egoera era antzekoan okerragotu da lurralde historiko guztietan; hau da, guztietan salmenten aurreikuspenek okerrera egin dute. Indizeen balioak antzekoak dira, eta 10 puntuko heinean aldatzen dira: 2014ko lehen hiruhilekoan, Bizkaian jaso zen balio txikiena, 49,8; baina Arabakoa 53,3 izan zen; eta Gipuzkoakoa 58,7.

14. taula
Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
2012ko IV. hiruhilekoa.	33,9	34,1	33,0	37,6	27,9	39,9
2013ko IV. hiruhilekoa	46,8	45,4	47,0	47,1	46,2	47,4
2014ko I. hiruhilekoa.	59,9	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9
2014ko II. hiruhilekoa	53,7	53,3	49,8	58,7	43,0	64,5

Salmenta-aurreikuspenaren indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.
Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Aipatu diren aurreikuspenek eta, batez ere, etxebizitza erabiliei buruzkoek, etxebizitzaren prezioa igotzeko aukera baldintzatzen dute.

Aurreikuspenen arabera, etxebizitzaren prezioa ez da aldatuko. Hori horrela, prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak oso igoera txikia izan du: 37,2 puntukoa izan zen 2014ko lehen hiruhilekoan, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 42,7 puntukoa izan da.

Prezioen bilakaera-adierazle horren lurraldeen araberako bilakaerak erakusten du portaera aldatzen dela, zein lurralde historiko aztertzen den. Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea Araban jaitsi egin da (42,7tik 39,9ra, 2014ko lehen hiruhilekotik bigarrenera); Bizkaian eta Gipuzkoan 43,2 puntura iritsi da. Bizkaian igo da gehien: 2014ko lehen hiruhilekoan 35,2 puntukoa zen, eta Gipuzkoakoa, ordea, 38,2 puntukoa.

Prezioen balizko erreperazioa lortzeko oztipoek eragin txikiagoa dute etxebizitza berriak sustatzeko erakundeetan. Hori horrela, prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak gora egin du: 41,6 puntukoa izan zen 2014ko lehen hiruhilekoan, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan 46,5 puntukoa izan da. Higiezin jabetzako agenteei dagokienez, prezioen igoerari buruzko aurreikuspena askoz ere txikiagoa da: 2013ko lehen hiruhilekoan adierazlea 32,2 izan zen; eta 2014ko bigarren hiruhilekoan, 34,4 izan da.



15. taula

Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu-motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
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 I. hiruhilekoa.	37,2	42,7	35,2	38,2	32,2	41,6
2014ko II. hiruhilekoa	42,7	39,9	43,2	43,2	34,4	46,5

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Beraz, oraingoz, badirudi hobekuntza, batez ere, metatutako izakinei irtenbide ematean datzala. Horren harira, sustapen berriak hasteko aurreikuspena aztertzerakoan, agerikoa izan da etxebizitza berriak merkaturatu nahi dituzten sustatzaileen ehunekoak hobekuntza txikia izan duela. Izan ere, adierazlea %5,3 izan zen 2014ko lehen hiruhilekoan, eta 2014ko bigarren hiruhilekoan %5,9 izan da.

16. taula

Etxebizitzen sustapen berriak hasteko aurreikuspena datorren hiruhilekorako
(baietz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena Urtea	EAE
	Guztira
2012ko IV. hiruhilekoa.	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
2014ko I. hiruhilekoa.	5,3
2014ko II. hiruhilekoa	5,9

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin Eskaintzari buruzko inkestak ematen duen informazioa etxebizitzak sustatzen dituzten erakundeei eta higiezin jabetzako agentei egindako hainbat galdera-sortatan oinarrituta dago. Agente eta erakunde horiek EAEn dute egoitza. Sustatzaileen taldea aztertu da, eta estatistiketan etxebizitzak eskaintzen dituztenak sartu dira (betiere, bost etxebizitzatik gorako sustapenak baldin badira). Era berean, higiezin agenteen laginetik ere informazioa jaso da.

Galdera-sortaren bidez, higiezin agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritutakoak. Agente sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezin jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak), bai etxebizitza erabilien datuak (partikularrek saldutakoak). Bestalde,



galdera-sortaren bidez, eragileek eman dezakete gaur egungo egoerari buruz eta higiezinaren merkatuari buruz duten iritzia.

Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestan, eskaintako prezioak kontuan hartu dira, ez salmentak egiteko benetan ezarri diren prezioak. Prezio horien aurkezpena, gainera, 4 ordenako batez besteko aldakorren forman egiten da (hau da, azkeneko lau hiruhilekoetako batez bestekoei dagokienak), nahiz eta, 4 eta 5 ataletan –etxebizitza-merkatuaren dinamika eta etxebizitza-merkatuaren perspektibak, hurrenez hurren– batez besteko aldakor horiek erabiltzen ez diren; aldiz, HJAetako arduradunek eta higiezin-sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da. Lagin-datuak erabiltzen direnean, joera eta aldakuntza gogorrak ager daitezke, eta arindu egin behar dira; horregatik aplikatu da batez besteko aldakorren metodoa.

Halaber, nabarmentzekoa da batez besteko prezio haztatuak erakusten direla⁷. Beraz, bilakaera hainbat faktore biltzearen ondorioa da: prezioek beraiek duten bilakaera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa.

Beraz, batez bestekoen aldakuntzat hartu behar dira prezioen aldakuntzak eremu espazial jakin batean. Zehatzago esanda, aurreko aldiekin erkatuta, prezioak txikiagoak baldin badira, horrek ez du ezinbestean esan nahi etxebizitzaren kostuak orokorrean behera egin duenik. Baliteke eskaintzaren egituraren konfigurazio horretan prezio txikiagoko etxebizitzaren kopurua handiagoa izatea, aurreko aldien aldean.

2014ko bigarren hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela atera direla: 172 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 148 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Aipatzekoa da, era berean, 2011n handitu egin zela informazioa biltzeko erabiltzen den higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politika Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistikarako Organo Berezia.

Donostia kalea 1, 01010, Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

WEBGUNEAK: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse111x/es/>

Helbide e.: estadística-eps@ej-gv.es

⁷ Salmentaren batez besteko prezioak, etxebizitza zein metro koadro bakoitzeko, kalkulatzeko, haztapen bat egin da, etxebizitza-mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera.

**HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA, 2014ko 2. hiruhilekoa****EMAITZA NAGUSIAK**

AURKIBIDEA

1.	ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOA.....	7
3.	ALOKAIRUEN PREZIOA	10
4.	ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA	11
5.	ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK.....	14
	ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	16