



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA

2014ko 3. hiruhilekoa

Emitza Nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Saileko Estatistikarako
Organo Berezia*



1. ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2014ko hirugarren hiruhilekoan ere jaisten jarraitu du etxebizitza librearen prezioak

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

2014ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza libre erabilien prezioa, metro koadro erabilgarriko, 3.058,2 eurokoa da. Beraz, 2014ko lehen hiruhilekoaren aldean, prezioak %0,2 egin du behera, eta aurreko urteko hiruhileko berarekin erkatuta, %5,7. Urteen arteko beherakada txikiagoa izateko joerak, ordea, jarraitu egin du: 2014ko lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan %9,9 eta %8,2 jaitsi ziren; eta, hirugarrenean %5,7.

Ildo horretatik, 2014ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera, etxebizitza libre erabilien prezioen beherakada txikiagoa edo neurritsuagoa izan da hiru lurralde historikoetan. Prezioak Araban jaitsi dira gehien: -%1,1; -%0,5 Gipuzkoan eta -%0,2 Bizkaian. Urte arteko kopuruak aztertuta, 2014ko hirugarren hiruhilekoan eskaini den batez besteko prezioa Gipuzkoan jaitsi da gehien: 2013ko aldi berarekin erkatuta, %10,4ko beherakada izan du; hortaz, nabarmen gainditu ditu Arabako ehunekoa (%5,9) eta Bizkaikoa (%3,8).

2014ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera, etxebizitza libre berriaren prezioa, metro koadroko, 3.364,9 eurokoa da. Beraz, etxebizitza libre erabiliaren prezioa baino gehiago murriztu da etxebizitza libre berriarena (-%1,0). Prezioen beherakada urteen artean aztertzen badugu, antzekoa izan dela ondorioztatzen da. 2013ko hirugarren hiruhilekotik 2014ko hiruhileko berera %5,5 egin du behera. Etxebizitza libre erabiliekin gertatu den bezala, urte arteko beherakada horrek erakusten du pixkanaka moteltzen ari dela prezioen beherakada jarraitua: 2014ko lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan, urteen arteko prezioen beherakadak %7,1 eta %6,6 izan dira.

Urte arteko kopuruek adierazten dute etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioaren beherakada handiagoa izan dela Araban: -%10,8; Bizkaian -%5,9 eta Gipuzkoan -%3,5. Bestalde, 2014ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera Araban handixeagoa izan da batez besteko prezioa (+%0,3). Joera hori ez dator bat Bizkaian eta Gipuzkoan jaso diren %1etik gorako beherakadekin (-%1,4 eta -%1,1, hurrenez hurren).

2014ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitzak batez beste 124.000 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.671,9 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien batez besteko prezioak metro koadroko %1,1 egin du gora azken hiruhilekoan, eta 2013ko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, %2,9 igo da.



1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRI BAKOITZEKO		2014ko 3. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan		Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %
Euskal AE	BO berriak/sozialak	1.671,9		17,9	1,1	47,3	2,9
	Berri librea	3.364,9		-34,0	-1,0	-194,9	-5,5
	Erabilia eta librea	3.058,2		-6,9	-0,2	-185,0	-5,7
Araba	Berri librea	2.861,3		8,0	0,3	-345,9	-10,8
	Erabilia eta librea	2.611,4		-29,4	-1,1	-163,4	-5,9
Bizkaia	Berri librea	3.428,9		-47,9	-1,4	-216,8	-5,9
	Erabilia eta librea	3.164,1		-6,1	-0,2	-124,2	-3,8
Gipuzkoa	Berri librea	3.438,7		-39,6	-1,1	-125,2	-3,5
	Erabilia eta librea	3.190,8		-16,8	-0,5	-369,5	-10,4
Euskal AE	(1) EREDUZKO ETXEBIZITZA	2.998,5		-65,3	-2,1	-182,7	-5,7

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestuen eta etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014

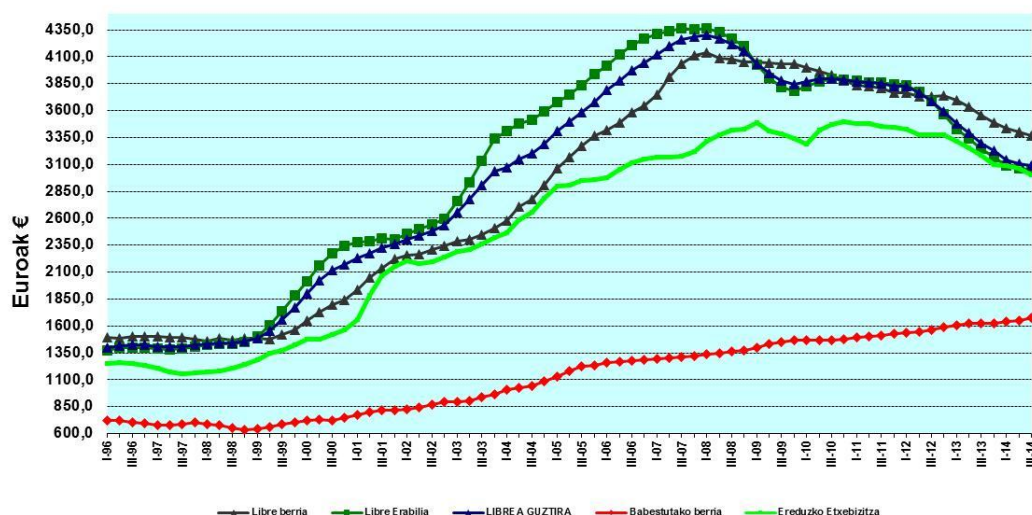
(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza librea	Berri eta babestua		Berri librea		Erabilia eta librea	
	M ² erabilgarria ren prezioa	Urte arteko aldakuntza	M ² erabilgarria ren prezioa	Urtea	M ² erabilgarria ren prezioa	Urte arteko aldakuntza
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						
I	1.603,6	4,4	3.697,9	-1,8	3.430,2	-10,6
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
III	1.671,9	2,9	3.364,9	-5,5	3.058,2	-5,7

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

1. grafikoa. Etxebizitza-motak kontuan hartuta, m² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, hiruhilekoaren arabera. 1996-2014. EAE

Etxebizitzaren 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 eskaintakoa, akabera-maila "arrunta" duena eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. 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	Urtea	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						
I	2.902,3	-8,6	3.447,0	-9,8	3.841,9	-10,9
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
III	2.611,4	-5,9	3.164,1	-3,8	3.190,8	-10,4

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. 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	Urtea	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
2013						
I	3.376,5	-1,8	3.795,0	-0,7	3.654,8	-4,5
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
III	2.861,3	-10,8	3.428,9	-5,9	3.438,7	-3,5

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libre berrien merkatua aztertuta, 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean, Donostian jaso da beherakada handiena, etxebizitza libre erabiliekin erkatuta.

Hiriburuetan jasotako datuen arabera, etxebizitza libre erabiliaren urte arteko prezioa Donostian jaitsi da gehien. 2013ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, %10,6ko jaitsiera gertatu da Gipuzkoako hiriburuan. Bilbokoa %7,2koa izan da, eta Gasteizkoa %6,1ekoa. 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean, ordea, prezioen beheranzko joera handiagoa izan da Gasteizen: -%1,1; eta Donostian -%0,6. Bilbon prezioek egonkor jarraitu dute (%0).

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarren artean Donostian gertatu da jaitsiera handiena, %2,7koa. Bilbokoa %1,2koa izan da, hots, txikiagoa. Gasteizen gora egin dute prezioek, eta aldakuntza -%2,2koa izan da. Dena den, gorakada horretan eragina izan dute koiunturazko faktoreek. Prezioak urteko lehenengo hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean egonkortu dira; eta, bestalde, Bilbon eta Donostian %1etik gorako beherakadak jaso dira, 2014ko lehenengo hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean.



2013ko hirugarren hiruhilekoa eta 2014koa aztertuta, prezioaren urte arteko dinamika oso antzekoa izan da hiru hiriburuetan: prezioek Gasteizen %6,9 egin dute behera; eta Bilbon %7,4 (Donostian %7,0)¹.

5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta hiriburuaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRI BAKOITZEKO		2014ko 3. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan	Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %	
Berri librea	Vitoria-Gasteiz	3.091,1	65,3	2,2	-229,6	-6,9	
	Bilbao	3.886,8	-49,2	-1,2	-310,7	-7,4	
	Donostia	4.348,0	-119,2	-2,7	-325,0	-7,0	
Erabilia eta librea	Vitoria-Gasteiz	2.636,7	-30,2	-1,1	-171,0	-6,1	
	Bilbao	3.479,1	-1,3	0,0	-271,1	-7,2	
	Donostia	4.356,0	-25,7	-0,6	-515,4	-10,6	

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6. taula. Salgai dauden etxebizitza libre erabilien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren 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						
I	2.936,7	-8,6	3.964,8	-8,6	5.285,3	-6,8
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
III	2.636,7	-6,1	3.479,1	-7,2	4.356,0	-10,6

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

¹ Datu horiek hobeto ulertzeko, kontuan hartu behar da hiriburuaren 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	Urtea	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						
I	3.523,6	-3,3	4.371,2	-6,3	4.654,8	-3,5
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
III	3.091,1	-6,9	3.886,8	-7,4	4.348,0	-7,0

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOA

Etxebizitzaren metro koadroaren batez besteko prezioa murriztu denez, batez besteko prezio osoak ere antzeko jaitziera izan du.

Etxebizitza libre erabiliaren batez besteko azken prezioa 254.500 euro ingurukoa da. Eta horrek erakusten du azken hiruhilekoan %1,6 jaitsi dela (-4.100 euro). Urte arteko beherakada %8,5era iritsi da (-23.700 euro). Hala eta guztiz ere, 2014ko bigarren hiruhilekoan, prezioak %9,9 egin zuen behera, eta lehenengoan %12,2.

Bestalde, etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa, higiezinaren agentzien edo sustatzaileen eskaintzen arabera, 2014ko hirugarren hiruhilekoan 270.700 eurokoa izan da. Hartara, aurreko hiruhilekoaren aldean, %1,8 jaitsi da, eta urte arteko kopuruetan jaitziera %6,4koa izan da. Zifra absolutuetan, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek etxebizitza berri libreen prezioa 18.400 euro jaitsi zuten azken 12 hilabeteetan.

Arabian, eskaintako etxebizitza berri libreen prezioek %0,4 egin zuten behera, aurreko hiruhilekoaren aldean; eta 2013ko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, %10,7. Etxebizitza erabilien prezioan antzeman den beherakada paralelo hori txikiagoa izan da urte arteko kopuruak aztertzen baditugu (-%7,6), baina azken hiruhilekoarekin erkatuta,



handiagoa (-%1,8). Etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa Araban 231.700 eurokoa da, eta etxebizitza erabilien prezioa 208.900 eurokoa da.

Bizkaian, etxebizitza berri libreak eskaintzeko batez besteko prezioa 2014ko hirugarren hiruhilekoan 269.000 eurokoa da. Prezio horren arabera, %2,4ko beherakada jaso da azken hiruhilekoan; eta 2013ko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, %7koa. Etxebizitza libre erabilien prezioaren bilakaera antzekoa da, baina beherakada erlatiboak txikiagoak dira: -%2, azken hiruhilekoarekin erkatuta; eta %5,9 urte arteko kopuruen arabera. Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa Bizkaian 270.100 eurokoa da, aurreko hiruhilekoan baino 5.500 euro gutxiago. Dena den, jaitsi egin bada ere, etxebizitza libre erabiliaren prezio handienek lurralde horretakoak izaten jarraitu dute. Etxebizitza erabilien prezioak Bizkaian soilik gainditu du etxebizitza berriena merkatu librea.

Etxebizitza libre berriaren prezio handienek Gipuzkoakoak izaten jarraitu dute (284.100 euro; eta bigarren eskuko etxebizitzena 256.100 euro). Etxebizitza berri libreen prezioak %1,9 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta etxebizitza erabilien prezioak, ordea, %1,5. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza libre berriaren prezioa batez beste %4,9 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren beherakada, ordea, askoz handiagoa izan da; %15,7, hain zuzen ere.

Aipatu behar da etxebizitza libre erabilien prezioaren urte arteko beherakada handiena Gipuzkoan jaso dela, datuak lurralde historikoen eta bizitza-motaren arabera aztertuta. Gipuzkoako beherakadak ia bikoiztu du Bizkaian eta Araban jaso dena, etxebizitza-mota bera kontuan hartuta.

Bestalde, Araban etxebizitza berri libreen prezioak urte arteko %10eko beherakada gainditu du; eta Gipuzkoan, aldiz, etxebizitza berri libreen prezioak beherakada txikiena izan du.

8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Aldak. %	Euroak, milakotan	Aldak. %
EAE	BO Berriak/sozialak	124,0	2,6	2,1	6,6	5,6
	Berri librea	270,7	-5,0	-1,8	-18,4	-6,4
	Erabilia eta librea	254,5	-4,1	-1,6	-23,7	-8,5
Araba	Berri librea	231,7	-0,9	-0,4	-27,9	-10,7
	Erabilia eta librea	208,9	-3,9	-1,8	-17,1	-7,6
Bizkaia	Berri librea	269,0	-6,5	-2,4	-20,2	-7,0
	Erabilia eta librea	270,1	-5,5	-2,0	-17,1	-5,9
Gipuzkoa	Berri librea	284,1	-5,4	-1,9	-14,6	-4,9
	Erabilia eta librea	256,1	-3,8	-1,5	-47,7	-15,7

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Hiriburuetan, azken hamabi hilabeteetan, Gasteizko higiezin agentziek eta sustatzaileek %5,1 murriztu zuten etxebizitza berri libreen prezioa. Murrizketa hori %7,1eraino heldu da Donostian eta %13,8raino Bilbon. Kopuru absolutuetan, 2013ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, etxebizitza berri libreen eskaintzaren prezioak 13.200 euro egin zuen behera Gasteizen; 28.300 euro Donostian; eta 46.900 euro Bilbon. Honako hauek dira batez besteko prezioak: Donostian 369.200 euro; Bilbon 293.900 euro; eta Gasteizen 244.800 euro.

2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean behatu den dinamikari dagokionez, etxebizitza berrien prezioek merkatu librea %1,8 egin dute behera Donostian, eta %3 Bilbon. Gasteizen, ordea, prezioek %2,3 egin dute gora.

Etxebizitza erabilien prezioari dagokionez, azken hiruhilekoan 312.300 eurokoa izan da Bilbon; 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren arteko jaitsiera %3,5koa izan da. Donostiako beherakada antzekoa izan da (-%3,5). Hiri horretan, etxebizitza erabilien batez besteko prezioa 367.000 eurokoa da; handiena EAEn, hain zuzen ere. Beherakada txikiena, %1,8koa, Gasteizen jaso da; hiri horretan batez besteko salmenta-prezioa 210.600 eurokoa da.

2013ko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta, batez besteko prezioak %7,7 egin du behera Gasteizen; eta %8 Bilbon. Beherakada ia bikoitza izan da Donostian, urte arteko %20,5era iritsi baita.

9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Aldak. %	Euroak, milakotan	Aldak. %
Vitoria- Gasteiz	Berri librea	244,8	5,5	2,3	-13,2	-5,1
	Erabilia eta librea	210,6	-3,9	-1,8	-17,6	-7,7
Donostia	Berri librea	369,2	-6,9	-1,8	-28,3	-7,1
	Erabilia eta librea	367,0	-13,3	-3,5	-94,8	-20,5
Bilbao	Berri librea	293,9	-9,2	-3,0	-46,9	-13,8
	Erabilia eta librea	312,3	-11,4	-3,5	-27,0	-8,0

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza saldu arte itxaron beharreko denbora eta etxebizitza saltzeko egin beharreko beherapen-indizea murriztu egin dira

Higiezin agentziek, bitarteko gisa jarduten dutenek, esan dute jabeek etxebizitza erabilien prezioak batez beste %16 jaitsi behar izan dituztela, salmenta burutu ahal



izateko. Zifra hori ehuneko 1,5 puntu txikiagoa da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (%17,5).

Bestalde, higiezinak etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denbora 6,8 hilabete ingurukoa da; aurreko urtearekin erkatuta, 2,9 hilabete gutxiago (8,4 hilabete). Horrek agerian utzi du dinamikak onera egin duela; izan ere, urteko lehenengo hiruhilekoan 13,5 hilabete behar ziren.

3. ALOKAIRUEN PREZIOA

2014ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean gora egin du alokairuen prezioak Bizkaian eta Gipuzkoan

Beste hiruhileko batean ere berretsi da etxebizitzak alokairuan emateko prezioen beheranzko joera aldatzen ari dela. Hori horrela, 2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, batez besteko alokairu-errenta %0,8 igo da EAEn. Hartara, 2014ko lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan antzemandako gorakada, %1,2koa, berretsi egin da.

Hori dela eta, urte arteko alokairu-prezioak ere gora egin du: 2013ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2014koaren artean %1,3 egin du gora. Prezioen igoera hori nabarmena da, etxebizitza berri libreak saltzeko prezio osoaren beherakadarekin (-%6,4) eta etxebizitza libre erabilienarekin (-%8,5) erkatzen bada.

Alokairu sozialeko etxebizitzaren edo babes ofizialeko etxebizitzaren alokairu-errenta, batez beste, -%1,1 jaitsi da, aurreko hiruhileko datuekin erkatuta. Bestalde, 2013ko hiruhileko bereko prezioekin erkatuta, egonkortu egin da (+%0,1).

Lurraldean arteko aldeak nabarmenak dira, alokairu-prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Araban jarraitu egin du etxebizitza libreen errentaren urte arteko beherakadak (-%3,3); eta azken hiruhilekoan prezioek egonkor samar jarraitu dute (-%0,1). 2013ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean, alokairu-prezioek behera egiten jarraitu dute Gipuzkoan (-%2,8). Dena den, azken hiruhilekoan Gipuzkoan %0,7ko gorakada jaso da; eta horrek 2014ko lehenengo eta bigarren hiruhilekoen artean jasotako %0,1ekoa berretsi du.

Badirudi goranzko joera berria Bizkaian sendotu dela: elkarren segidako beste hiruhileko batean ere gora egin dute urte arteko prezioek (%1,7). 2014ko lehenengo eta bigarren hiruhilekoen artean %1,2ko gorakada jaso zen; urte bereko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, ordea, %0,6ra murriztu da.

Zifra absolutuetan, 2014ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreen batez besteko errenta 838,2 eurokoa izan da; eta etxebizitza babestuen 324 eurokoa². Babestutako

² 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.



etxebizitzetarako dagokienez, errentaren batez besteko prezioa alokairu-motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzetarako hileko errenta 374,1 eurokoa da, eta etxebizitzetarako sozialena 155,1 eurokoa³.

10. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, alokairu-motaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN ALOKAIRUEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2014ko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan	Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %
EAE	Babes ofizialeko etxebizitzak/sozialak	324,0	-3,5	-1,1	0,3	0,1
	Librea	838,2	6,3	0,8	11,1	1,3
Alokairu librea	Araba	727,0	-0,4	-0,1	-24,5	-3,3
	Bizkaia	851,9	4,9	0,6	14,3	1,7
	Gipuzkoa	813,8	5,7	0,7	-23,6	-2,8

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

4. ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA

Etxebizitzetarako merkatuaren dinamismoa handixeagoa da

Prezioen adierazleek oraindik ere beheranzko joera erakusten duten arren, higiezin-merkatuaren dinamismoaren adierazleak berretsi du⁴ etxebizitzetarako merkatuak dinamismo handiagoa duela. Baloreek txikiak izaten jarraitu badute ere, 2014ko hirugarren hiruhilekoko adierazleak 3,2 puntu egin du gora, 2014ko bigarren hiruhilekoko datuarekin erkatuta. Hortaz, aurreko hiruhileko hobekuntzak jarraitu egin du. Zehazki, 2014ko lehenengo hiruhilekoan indizea 21,0 izan zen; bigarrenengan 24,2; eta hirugarrenengan 27,4.

2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, higiezinaren merkatuaren egoeraren hobekuntza –operatzaileek eurek hala kalifikatu dutena– EAEko hiru lurralde historikoetan egiaztatu da, gainera. Dinamismoaren indizeak gehiago egin du gora Araban: 28,5etik 39ra igo da, 2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, eta aurreko hiruhilekoko geldialdia eta gero. Hobekuntza hori dela eta, etxebizitzetarako

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

⁴ Dinamismo-indizeak higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileak (sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, hedakorra; 50, normala; 25 gelditu samarra; eta 0, oso geldituta.



merkatuak Araban izan du dinamismo handiena. Bizkaian ere zertxobait hobetu da: adierazlea 21,9 puntutik 25,4 puntura aldatu da. Gipuzkoan txikiagoa da hobekuntza: 2014ko bigarren hiruhilekoan, dinamismo-indizea 25,4 izan zen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 27. 2013ko laugarren hiruhilekoa eta 2014ko lehenengo hiruhilekoa erkatzen badira, hiru lurralde historikoak aztertuta, Gipuzkoan jaso da hobekuntza handiena.

Sustatzaileek merkatuaren gainean dituzten aurreikuspenak baino hobeak dira higiezin jabetzako agenteen adierazi dituztenak. 2014ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera, higiezin jabetzako agentzietan 28,3 puntutik 33,7 punturako igoera antzeman da. Sustatzaileen kasuan, denboraldi bera aztertuta, 20,1 puntutik 21 puntura aldatu da adierazlea.

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

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
Hiruhilekoa						
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
2014ko III. hiruhilekoa	27,4	39,0	25,4	27,0	33,7	21,0

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

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

Aurreko hiruhileko datuekin erkatuta, hobekuntza txikia egiaztatu da. Batez ere, Bizkaiko eta Gipuzkoako sustatzaileen egoera hobetu da. Higiezin jabetzako agentzietan eta Araban, ordea, moteldu egin da indizea.

Eragileek 2014ko hirugarren hiruhilekoan antzeman duten hobekuntza hori ez dator bat EAEko higiezin merkatu osoko salmenten bilakaeraren indizeak izan duen dinamika txikiagoarekin⁵. Hori horrela, 2014ko hirugarren hiruhilekoan, indizea txikixeagoa izan da, 49,8 punturaino iritsi arte. Hartara, 2014ko bigarren hiruhilekoko 48,6 puntuko adierazlea baino 1,2 puntu handiagoa izan da; baina 2014ko lehenengo hiruhilekoko 50,6 puntuko adierazlea baino txikiagoa.

2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, salmenten hobekuntza soilik jaso da Bizkaian (51 puntutik 53,1 puntura), eta nabarmenago, Gipuzkoan (44,8 puntutik 48,9 puntura). Araban, ordea, adierazleak behera egin du elkarren segidako beste hiruhileko batean ere: 49,4 puntutik 42,7 puntura. Beraz, agerikoa da 2013. urtearen amaieran lurralde horretan jaso ziren 61,5 puntutik aldendu dela. 2013ko laugarren hiruhilekoari

⁵ Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika jartzen du 0tik 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.

dagokionez, hobekuntza Bizkaian soilik agerikoa izan da (53,1 puntu hirugarren hiruhilekoan; eta 2013. urtearen amaieran 37,6).

Higiezin jabetzako agenteen eta erakunde sustatzaileen portaera, halaber, ezberdina izan da; eta horrek ere zerikusia du merkatuan eskaintzen diren etxebizitza-motekin. Ildo horretatik, higiezin jabetzako agenteek, batez ere, etxebizitza erabiliak salgai dituzte, salmenten bilakaera-indizea txikixeagoa izan dela antzeman dute: 2014ko bigarren hiruhilekoan 50,6 puntukoa izan zen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 48,2 izan da. Higiezin-sustatzaileek, aldiz, merkatura etxebizitza berriak ateratzen dituztenek, indize hori gaitzitu dute: 2014ko bigarren hiruhilekoan 46,7koa izan zen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan, ordea, 51,4koa. Dena den, diferentziak ez dira esanguratsuak: kasu batean eta bestean indizeak 50 puntu ingurukoak dira. Urtearen hasierakoak antzekoak ziren, baina gorako joera txikia antzeman da, higiezin jabetzako agenteek eta erakunde sustatzaileek 2013ko hirugarren hiruhilekoan jaso zuten 43,9ko indizearekin erkatuta.

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
Hiruhilekoa						
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
2014ko III. hiruhilekoa	49,8	42,7	53,1	48,9	48,2	51,4

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

Higiezin jabetzako agenteek eta higiezin sustatzaileek hiruhilekoan saldu dituzten etxebizitza berriei dagokienez, etxebizitzak saltzeko erritmoak behera egin du urtearen hasieratik: 2014ko lehen hiruhilekokoan 5,2 etxebizitza saldu ziren hiruhilekoan; 2014ko bigarren hiruhilekoan 3,8 etxebizitza; eta hirugarrenean 3,1.

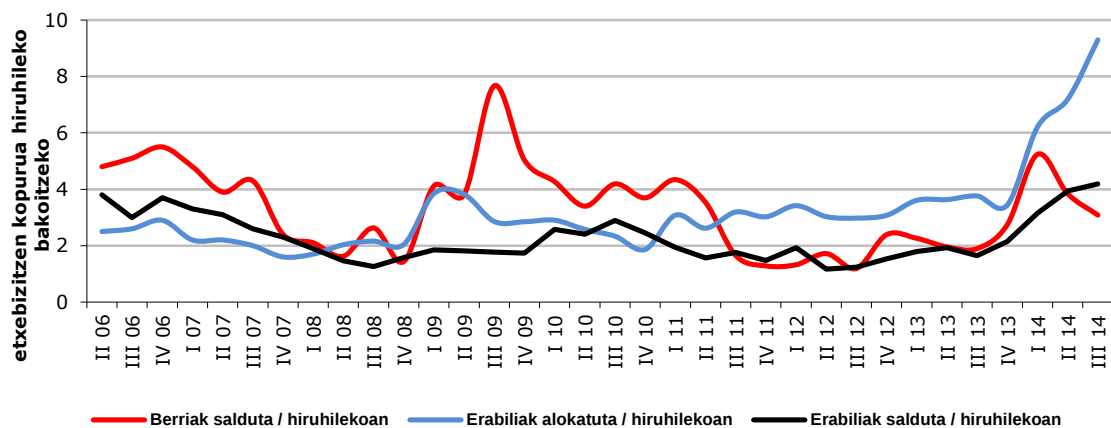
Etxebizitza erabiliei dagokienez, aldiz, 2014ko hirugarren hiruhilekoan hobetu da hiruhilekoan etxebizitzak saltzeko erritmoa. Erreferentzia-kopurua handitu egin da: 2014ko lehen hiruhilekoan 3,2 etxebizitza saldu ziren; 2014ko bigarren hiruhilekoan 3,9; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 4,2.

Alokairuen arloan jaso da salmenta-erritmoaren gorakada handiena, eta igoera nabarmenari eutsi dio. 2014ko lehen hiruhilekoan 6,2 etxebizitza saldu ziren; 2014ko bigarren hiruhilekoan 7,2; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 9,3. Hori izan da 2006tik



jaso den zifrarik handiena. 2014ko azken hiru hiruhilekoetan, 4 etxebizitza hiruhilekoan batez bestekoa baino ez da gainditu. 2014ko hirugarren hiruhilekoan, alokairuari lotutako salmentek etxebizitza berrien eta erabiliaren salmenta guztien kopuru osoa ere gainditu dute.

2. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2014



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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gaur egungo merkatuaren egoeran batez ere honako eragin positibo hauek antzeman dira: batetik, etxebizitzaren prezioak; eta, bestetik, eskaintza eskaerara moldatzea.

2014ko hirugarren 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 –etxebizitzaren prezioa– berriro ere berretsi da hirugarren hiruhilekoan. Adierazle hori 2014ko lehen hiruhilekoan 20,4 izan zen; 2014ko bigarren hiruhilekoan 49,6; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,3.

Aurreko hiruhilekoko datuekin erkatuta, eskaintzaren ezaugarriak gehiago moldatu dira eskaerara, eta eragin positibotzat hartu da. Adierazle horrek balio negatiboa (-4,5 puntu) zuen 2014ko bigarren hiruhilekoan; baina hirugarren hiruhilekoan 40,4 puntura iritsi da.

Kota negatiboek jarraitzen duten arren, 2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, hobekuntza txikia izan dute oraindik ere merkatuan oso eragin txarra izaten jarraitzen duten faktore gehienek. Salbuespen bakarra etxebizitzak erosteko laguntzetan eta pizgarrietan dugu. Faktore horretan merkatuaren gaineko aurreikuspenek okerrera egin dute: 2014ko bigarren hiruhilekoan, -27,2 puntu; eta hirugarren hiruhilekoan, ordea, -45,8 puntura iritsi da.



Haatik, honako hauek hobetu egin dira: eraikuntza-laguntzei eta pizgarriei buruzko pertzepzio erlatiboa (2014ko bigarren hiruhilekoan -33,1; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan, -15,4); lurzorua erabilgarritasuna (2014ko bigarren hiruhilekoan -23,2; eta hirugarrenean, ordea, -1,2); eta lurzorua prezioa (2014ko bigarren hiruhilekoan -26,6; eta hirugarrenean, ordea, -16,7).

Honako hauek dira merkatuaren gaur egungo geldialdian eragin negatibo nagusia duten hiru faktore nagusiak: koiuntura ekonomikoa (indizea -88,3 da), kreditua lortzeko zailtasunak (-81,8) eta hipoteken kostua (-70,9). Ekonomia-egoerak egonkor jarraitu du: bigarren hiruhilekoan -88,5; eta hirugarrenean, -88,3. Gainerako faktoreek, ordea, hobekuntza txikia izan dute, 2014ko bigarren hiruhilekoko emaitzekin erkatuta. Horren harira, kreditu bat lortzeko zailtasuna 2014ko bigarren hiruhilekoan -86,2 puntukoa izan zen; eta hirugarren hiruhilekoan -81,8. Hipoteken kostua, denboraldi berean, -74,3 puntutik -70,9 puntura 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	III. hiruhilekoa 2014
Hipoteken kostuak	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9
Kreditua eskuratzeko zailtasuna edo erraztasuna	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8
Egoera ekonomikoa	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3
Etxebizitzaren prezioak	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4
Lurzorua erabilgarritasuna	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2
Lurzorua prezioak	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7
Eskaintza ezaugarriak eskariari egokitzea	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK

Salmentei buruzko aurreikuspen orokorra hobetu da, batez ere, higiezin jabetzako agenteen artean

Merkatuan aztertu diren faktore batzuen eragina ona izan denez, eta 2014ko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera faktore batzuek onera egin dutenez, salmenten gainera aurreikuspena orokorrean hobetu egin da. Oro har hartuta, salmentei buruzko aurreikuspen osoaren adierazleak gora egin du: 2014ko bigarren hiruhilekoan 53,7 izan zen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 71,3.

2014ko hirugarren hiruhilekoan, higiezin jabetzako agenteen artean, batez ere, hobekuntza esanguratsua antzeman da. Etxebizitza berrien sustapenari buruzko aurreikuspena, ordea, ez da hain ona izan. Zehazki, higiezin jabetzako agenteen artean, salmenta-aurreikuspen indizea 2014ko bigarren hiruhilekoan 43,0 izan zen; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 74,3 izan da. Etxebizitza berrien sustatzaileen artean txikiagoa izan da gorakada hori: 2014ko bigarren hiruhilekoan 64,5 puntukoa izan zen; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 68,3koa izan da. Azken hiruhilekoetan antzemandakoa ez bezala, higiezin jabetzako agenteen salmenta-aurreikuspenek 2014ko hirugarren hiruhilekoan gainditu dituzte sustatzaileenak.

Salmenten gaineko aurreikuspenaren hobekuntza, oro har, hiru lurralde historikoetan jaso da. Hiruretan gorakada izan dute salmenta-aurreikuspen orokor guztiek. 2014ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, gorakada hori 13 puntutik gorakoa izan da hiru lurraldeetan. Hirugarren hiruhilekoan, indizeak 8 puntuko aldakuntza izan du, lurralde historikoa zen den: Araban kopuru txikiena jaso da, zehazki, 66,8 puntu; Bizkaian 69,2 puntu; eta indize handiena, 74,3 puntukoa, Gipuzkoan jaso da.

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

Hiruhilekoa	Euskal AE	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
2014ko III. hiruhilekoa	71,3	66,8	69,2	74,3	74,3	68,3

Salmenta-aurreikuspenaren indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sektorean hobekuntza txikia jaso den arren, ez da espero etxebizitzaren prezioa era nabarmenean handitzea

Merkatuaren egoeran hobekuntza txikia jaso den arren, etxebizitzaren prezioak bere horretan jarraituko duela aurreikusi da. Prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak beherakada txikia izan du: 2014ko lehen hiruhilekoan, 42,7 puntukoa izan zen; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 41,9 puntukoa izan da.

Prezioen bilakaera jakinarazteko adierazle horren bilakaerak erakusten du portaera bestelakoa dela, zein lurralde historiko aztertzen den. Araban, urtebeteko epera, prezioen bilakaeraren indizea hobetu dela antzeman da (2014ko bigarren hiruhilekoan 39,9 eta hirugarrenean 40,2). Bizkaian eta Gipuzkoan, ordea, puntu bateko beherakada jaso da: indizea 42,2 puntukoa izan da Bizkaian; eta 42,1koa Gipuzkoan.

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

Hiruhilekoa	Euskal AE	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	32,7	41,6
2014ko II. hiruhilekoa	42,7	39,9	43,2	43,2	39,0	46,5
2014ko III. hiruhilekoa	41,9	40,2	42,2	42,1	36,5	47,2

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea 0tik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Prezioen balizko hobekuntza alden du egiten da higiezin jabetzako agenteen aurreikuspenetik. Hori horrela, prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak behera egin du: 2014ko bigarren hiruhilekoan 39,0 puntukoa izan zen; eta 2014ko hirugarrenean 36,5 puntukoa izan da. Sustatzaileei dagokienez, prezioen igoerari buruzko aurreikuspena txikia da: 2014ko bigarren hiruhilekoan adierazlea 46,5 izan zen; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan, 47,2 izan da.

Beraz, oraingoz, badirudi sustatzaileen taldean antzemandako hobekuntza, batez ere, metatutako izakinei irtenbide ematean datzala. Dena den, sustapen berriak hasteko aurreikuspena aztertzerakoan, agerikoa izan da etxebizitza berriak merkaturatu nahi dituzten sustatzaileen ehunekoak hobekuntza txikia izan duela. Dena den, aurreikuspen baikor hori ahula da oraindik. Hori horrela, sustapen berriak eskaintzen hasteko aurreikuspen-adierazlea 2014ko lehenengo hiruhilekoan %5,3 izan zen; bigarrean %5,9; eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 6,2.

16. taula. Etxebizitzaren sustapen berriak hasteko aurreikuspena datorren hiruhilekorako

(baietz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	Euskal AE
Hiruhilekoa	Guztira
2012ko IV. hiruhilekoa.	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
2014ko I. hiruhilekoa.	5,3
2014ko II. hiruhilekoa	5,9
2014ko III. hiruhilekoa	6,2

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 3. 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 agentea bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritukoak. 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 higiezin merkatuari buruz duten iritzia.

Higiezin Eskaintzari buruzko inkestan, eskaintako prezioak kontuan hartu dira, ez salmentak egiteko benetan ezarri diren prezioak. Prezio horiek aurkezten dira, 4. ordenako batez besteko mugikorren bidez (beraz, azken lau hiruhilekoei dagozkie). Lagin-datuak erabiltzen direnean, joera eta aldakuntza gogorak ager daitezke, eta arindu egin behar dira; horregatik aplikatu da batez besteko mugikorren metodoa.

Dena den, kontuan hartzekoa da 4. eta 5. ataletan –etxebizitzen merkatuaren dinamika eta etxebizitzen merkatuari buruzko ikuspegiak, hurrenez hurren– ez direla batez besteko mugikor horiek erabili. Horren ordez, higiezin jabetzako arduradunen eta higiezin sustatzaileen balorazioen zuzeneko emaitza erabili da.

Halaber, nabarmentzekoa da erakutsitako prezioak batez besteko prezio haztatuak direla⁶. Beraz, bilakaera hainbat faktore biltzearen ondorioa da: prezioek beraiek duten bilakaera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitzen 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 etxebizitzen kostuak orokorrean behera egin duenik. Baliteke eskaintzaren egituraren konfigurazio horretan prezio txikiagoko etxebizitzen kopurua handiagoa izatea, aurreko aldien aldean.

2014ko hirugarren hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela ateratzen direla: 169 higiezin-agentziatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 145 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Azkenik, aipatzekoa da 2011n handitu egin zela informazioa biltzeko erabiltzen den higiezin-agentzien kopurua.

⁶ Salmentaren batez besteko prezioak, etxebizitza zein metro koadro bakoitzeko, kalkulatzeko, haztapan bat egin da, etxebizitza-mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera.



HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTATISTIKA, 2014ko hirugarren hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1.	ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOA.....	7
3.	ALOKAIRUEN PREZIOA	10
4.	ETXEBIZITZEN MERKATUAREN DINAMIKA	11
5.	ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK.....	15
	ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	17

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa	3
2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestuen eta etxebizitza librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	3
3. taula. Salgai dauden etxebizitza libre erabilien metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	4
4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri librearen metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	5
5. taula. Salgai dauden etxebizitza librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa	6
6. taula. Salgai dauden etxebizitza libre erabilien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuen eta urteen arabera. 2007-2014.....	6
7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuen eta urtearen arabera 2007-2014.....	7
8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa.....	8
9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa.....	9
10. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, alokairu-motaren arabera. 2014ko 3. hiruhilekoa	11
11. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera	12
12. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera	13
13. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta.....	15



14. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera	16
15. taula. Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu-motaren arabera	17
16. taula. Etxebizitzen sustapen berriak hasteko aurreikuspena datorren hiruhilekorako	17

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitza-motak kontuan hartuta, m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, hiruhilekoaren arabera. 1996-2014. EAE	4
2. grafikoa. Etxebizitzen salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoaren arabera. 2006-2014	14

Informazio gehiago, hemen:

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Espezifiko
Donostia – San Sebastián 1, 01010, Vitoria-Gasteiz*

Harremanetarako laguna: Aitor Puerta

Telefona: +34-945 019 357 Faxe: +34-9450 16 340

WEBGUNE: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse110x/eu/>

Helbide elektronikoa: estadística-eps@ej-gv.es