



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO INKESTA (HEI)

2015eko 2. hiruhilekoa

Emaita nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estatistika Organo
Espezifikoa*

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro karratuko)

2015eko bigarren hiruhilekoan erabilitako etxebizitza librearen prezioak jaitsi egin ziren, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Araba eta Bizkaiko bilakaerak dinamika hori azaltzen du. Gipuzkoan, berriz, prezioak errekupeartzeko ildo mantentzen da.

2015eko bigarren hiruhilekoan Euskadin erabilitako etxebizitza librearen metro karratu erabilgarriaren arabera batez besteko prezioa 3.030,8 eurokoa da; hau da, % 1,7ko beherakada hautematen da urteko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. Modu horretan, bilakaera berrienaren ezaugarria zen prezioak errekupeartzeko joera hautsi egiten da, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan % 0,8ko igoera hauteman zen.

Epe ertainerako bilakaerari dagokionez, prezioen beherakadaren motelaldi adierazgarria mantentzen da. Hala, 2015eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako urtez urteko beherakada (% -1,1) 2014. urtean erregistratutakoa baino apalagoa da, izan ere, 2014. urteko lehen hiruhilekoan % -9,9koa zen beherakada eta laugarrenean % -3,6koa. Haatik, prezioek berriro behera egin dute eta, horren ondorioz, 2015eko lehen hiruhilekoan urtez urteko bariazioa % -0,3koa bazen, bigarren hiruhilekoan % -1,1ekoa da. Horrenbestez, beherakada bizkortu egin da, aurreikuspenek prezioak errekupeartzeko joera izango zuela adierazi arren.

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoan erabilitako etxebizitza librearen metroko koadroko prezioaren beherakada hiru lurralde historikoetan hautematen da. Beherakada nabarmenena Araban ematen da: % -1,9; Bizkaian, aldiz % -1,6koa ematen da eta Gipuzkoan % -1ekoa. Urtez urteko datuak hartuz, Araban jaitsi da gehien 2015eko bigarren hiruhilekoan eskainitako batez besteko prezioa, izan ere, beherakada % -2,6koa da 2014ko hiruhileko berarekin alderatuta, Bizkaiko portzentajea, % -1,2koa gaintuz. Gipuzkoan prezioa mantendu egiten da, beherakada % -0,1ekoa baita soilik.

Urtez urteko bariazioari dagozkion datuek erakusten dutenez, lurralde historikoaren arabera portaera ezberdina da. Horrela, Araba eta Bizkaian erabilitako etxebizitzaren prezioen beherakada bizkortu egiten da (Araban % -0,9ko beherakada 2015eko lehen hiruhilekoan eta % -2,6koa bigarrenengan; Bizkaian % -0,2koa eta % -1,2koa hurrenez hurren). Gipuzkoan, aldiz, urtearen hasierara arte hautemandako ildo mantentzen da. Modu horretan, lurralde horretan 2015eko lehen hiruhilekoan prezioen urtez urteko beherakada % -1,2koa zen, eta urteko bigarren hiruhilekoan portzentajeak prezioak egonkortu egin dira ia (% -0,1).

Bestalde, 2015eko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenengan artean etxebizitza berri librearen metro karratuko prezioa 3.296,1 eurokoa da, hots, % 0,7 murrizten da. Aurreko hiruhilekoetan gertatu bezala, prezioaren urtez urteko beherakada bizkorragoa da erabilitako etxebizitza librearen kasuan, izan ere, 2014ko bigarren hiruhilekotik 2015eko bigarren hiruhilekora % 3,0 murriztu da. Dena den, erabilitako etxebizitza

librean ez bezala, kasu honetan prezioen beherakadaren joera motelduz doala hautematen da. Horrela, urtez urteko beherakadaren erritmoa murriztu egiten da (% 6,6, % 5,5 eta % 4,2 2014ko bigarren, hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, eta % 3,4koa 2015eko lehenengo hiruhilekoan. Haatik, prezioak errekupeatzeko balizko joera modu adierazgarrian moteltzen da, izan ere, ia ez dago bariaziorik 2015eko bigarren hiruhilekoaren eta lehenengoaren artean, % -3 eta % -3,4, hurrenez hurren.

Urtez urteko datuak hartuz, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioaren beherakada nabarmenagoa da Gipuzkoan: % -4,8; ondoren Bizkaia kokatzen da (% -3,5). Bizkaian prezioen beherakadari dagokionez urtez urte motelaldia mantentzen den bitartean (2015eko lehen hiruhilekoan % -4,7), Gipuzkoan kontrakoa gertatzen da (% -4,2 hiruhileko hartan). Hain justu, Gipuzkoan jaitsi da gehien etxebizitza berriaren batez besteko prezioa 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean (% -1,3; Bizkaian % -0,2).

Arabian, aitzitik, urtez urteko bariazioari erreparaturik, zenbaki positiboak ageri dira oraindik, % 2,2ko igoera batekin. 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean batez besteko prezioa % 0,7 murriztu arren, % 2,2 hori igoera nabarmena da, Arabian urteko lehen hiruhilekoan erregistratutako % 0,4ko portzentajearekin alderatuz.

Etxebizitza babestuari dagokionez, 2015eko bigarren hiruhilekoan 129.200 euroko batez besteko prezioan eskaintzen da, hau da, 1.667,2 euro metro karratu erabilgarri bakoitzeko. Etxebizitza horietan metro karratuko batez besteko prezioa % -0,4 jaitsi da azken hiruhilekoan, prezioa % 0,8ko igo delarik 2014ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta.

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015

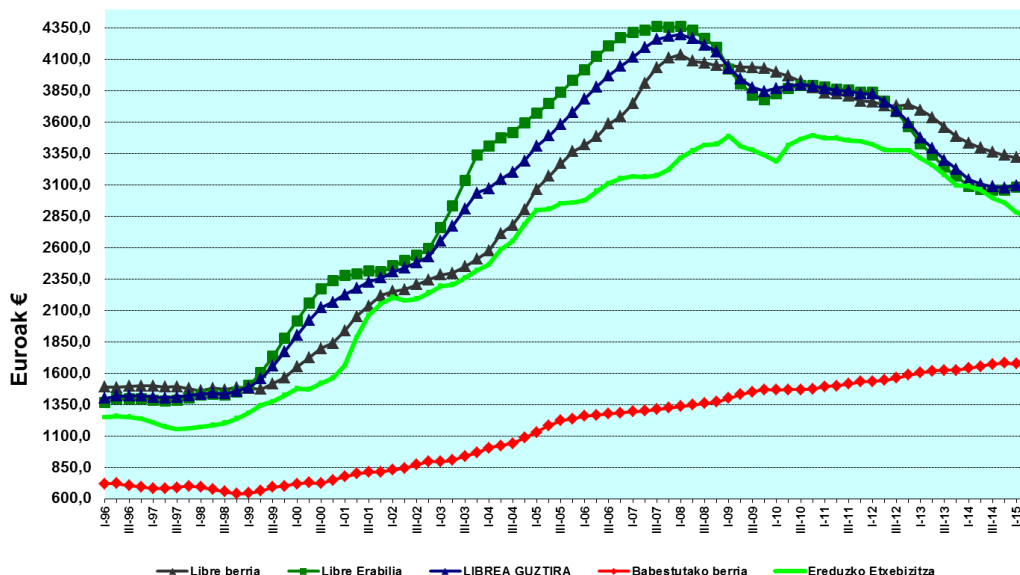
(Erabateko bariazioa eta portzentajeazkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

BATEZ BESTEKO PREZIOA M2 ERABILGARRI BAKOITZEKO		2015eko bigarren hiruhilekoa		Bariazioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta		Bariazioa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta	
		Euroak		Euroak	Bar (%)	Euroak	Bar (%)
Euskal Autonomia Erkidegoa	Berria B.O/Sozialak	1.667,2		-7,1	-0,4	13,3	0,8
	Berri librea	3.296,1		-23,7	-0,7	-102,8	-3,0
	Erabilia librea	3.030,8		-51,1	-1,7	-34,3	-1,1
Araba	Berri librea	2.917,4		-20,2	-0,7	64,1	2,2
	Erabilia librea	2.572,4		-49,9	-1,9	-68,5	-2,6
Bizkaia	Berri librea	3.355,3		-7,8	-0,2	-121,5	-3,5
	Erabilia librea	3.132,2		-49,6	-1,6	-38,0	-1,2
Gipuzkoa	Berri librea	3.310,3		-42,8	-1,3	-168,1	-4,8
	Erabilia librea	3.203,5		-33,7	-1,0	-4,1	-0,1
Euskal Autonomia Erkidegoa	EREDUZKO ETXEBIZITZA (1)	2.849,4		-32,4	-1,1	-214,4	-7,0

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

Iturria: Higienezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

1. grafikoa. Etxebizitzaren m2 erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera etxebizitza motako eta hiruhilekoaren arabera 1996-2015. Euskal Autonomia Erkidegoa



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan)

Etxebizitza librea	Berri Babestua		Berri librea		Erabilia librea	
Urtea	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa
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						
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
IV	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

3. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan)

Etxebizitza erabili librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa
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						
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
IV	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri erabilien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan)

Etxebizitza berri librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa
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						
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
IV	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean beherakada izan arren, etxebizitza erabili librearen merkatuari dagokionez, Donostian eta Bilbon prezioek gora egin dute urtez urte.

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean etxebizitza erabili librearen prezioak behera egin du Euskadiko hiru hiriburutan. Gasteizen izan da beherakada nabarmenena (% -1,7), ondoren Bilbon (% -0,8) eta azkenik Donostian (% -0,4). Hiruhilekoan beherakada hauteman arren, eta 2010/2011tik lehenengoz, Donostia eta Bilboko datuek prezioen urtez urteko goranzko joera erakusten dute (% +0,6 bi hiriburuetan; nahiz eta 2015eko lehen hiruhilekoan prezioen urtez urteko bariazioari dagokionez % -0,3ko beherakada izan Bilbon eta % -0,4koa Donostian).

Horren aurka, Gasteizen etxebizitza erabili librearen prezioen bilakaeraren joera negatiboa bizkortu egin da. Hala, 2015eko lehen hiruhilekoan urtez urteko beherakadaren erritmoa %1ekoa izan bazen, urte horretako bigarren hiruhilekoan % -2,4koa izan da. Prezioak errekupeatzeko joera (Bilbon eta Donostian dagoeneko zehaztu egiten dena) hausten duen kasu bakarra da.

Etxebizitza berri librearen merkaturak Donostia da azken hiruhilekoan prezioen igoera erakusten duen hiriburu bakarra. Aitzitik, Gasteiz da etxebizitza mota horren prezioan igoera adierazgarria erakusten duen Euskadiko hiriburu bakarra.

Etxebizitza berri libreari dagokionez, soilik Donostian mantentzen da prezioen igoera 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean (% +0,2). Aitzitik, Gasteizen prezioek behera egin dute, % -1,8ko bariazio batekin. Joera zertxobait negatiboa erakutsi arren, Bilbon prezioak egonkortu egin dira (% -0,2)¹.

2014. urteko bigarren hiruhilekoaren eta 2015. urteko hiruhileko berdinen arteko prezioaren urtez urteko dinamika aski negatiboa ikusten dira oraindik Bilbon eta Donostian. Etxebizitza berri librearen prezioaren urtez urteko beherakada nabarmena da bai Gipuzkoako hiriburuan (% -3,9) eta baita Bilbon ere (% -3,0), eta ez da joera aldaketa baten zantzu argirik hautematen oraindik. Gasteizen, ordea, azken hiruhilekoan beherakada gertatu arren, prezioa nabarmen errekupeatu da, % 6,7ko urtez urteko igoera batekin. Datu horri so, badirudi, 2015eko lehen hiruhilekoko % 8,6ko igoera berretsi egiten dela, nahiz eta modu apalean.

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

5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta hiriburuaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015

(Erabateko bariazioa eta portzentajezkua aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

BATEZ BESTEKO PREZIOA M2 ERABILGARRI BAKOITZEKO		2015eko bigarren hiruhilekoa		Bariazioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta		Bariazioa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta	
		Euroak		Euroak	Bar (%)	Euroak	Bar (%)
Berri librea	Gasteiz	3.227,7		-60,3	-1,8	201,9	6,7
	Bilbo	3.819,8		-6,3	-0,2	-116,2	-3,0
	Donostia	4.292,2		9,7	0,2	-175,0	-3,9
Erabilia librea	Gasteiz	2.603,3		-44,2	-1,7	-63,6	-2,4
	Bilbo	3.499,7		-28,3	-0,8	19,3	0,6
	Donostia	4.406,7		-18,9	-0,4	25,0	0,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzaz.

6. taula. Salgai dauden etxebizitza berri erabilien m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan)

Etxebizitza erabili librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa
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						
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
IV	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzaz.

7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri librean m² erabilgarriaren batez besteko prezioa hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan).

Etxebizitza berri librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako bariazioa
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						
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
IV	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

2015eko bigarren hiruhilekoan urtez urteko beherakadak erregistratzen dira oraindik guztizko batez besteko prezioan. Era berean, prezioen beherakada hautematen da hala etxebizitza erabilian nola berrian aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Haatik, Gipuzkoan etxebizitza erabili librearen prezioaren urtez urteko beherakadaren erritmoa modu adierazgarrian moteldu da, eta gauza bera gertatu da Araban etxebizitza berri librearekin. Gipuzkoan, prezioen beherakadaren motelaldia etxebizitza librean merkatu osora hedatu da.

Etxebizitza erabili librearen batez besteko guztizko prezioa 248.900 eurokoa da Euskadin. Prezio horrek % -1,9ko jaitsiera erakusten du azken hiruhilekoan (-4.900 euro). Batez besteko beherakada % 3,8koa da (-9.700 euro). Beherakada hori 2015eko lehen hiruhilekoan izandakoa (% -2,7) baino nabarmenagoa da. Hala eta guztiz ere, 2014an erregistratutako zenbakiekin alderatuta (% -9,9 bigarren hiruhilekoan, % -8,5 hirugarrenean eta % -7,6 laugarrenean) beherakada apala da.

Bestalde, sustatzaile eta higiezinaren agentziek eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 260.100 eurotan kokatzen da 2015eko bigarren hiruhilekoan. 2015eko lehen hiruhilekoarekin alderatuta % 0,9 jaisten da eta % 5,7 aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta. Zenbaki absolutuetan, sustatzaile eta higiezinaren agentziek 15.700 euroan jaitsi dute etxebizitza berri librearen guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Arabian etxebizitza berri librearen eskaintza-prezioak % 0,6 jaitsi dira aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta % 1,8 2014ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta. Etxebizitza erabiliaren kasuan aldi berean hautemandako beherakada nabarmenagoa da bai hiruhilekoa aintzat hartuz (% -1,6) eta baita urtez urtekoa kontuan izanik ere (% -3,7). Etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 228.500 eurokoa da Araban, eta etxebizitza erabiliarena, berriz, 205.00 eurokoa.

Bizkaian, 2015eko bigarren hiruhilekoan etxebizitza berri librea batez beste 259.000 euroan eskaintzen da. Prezio horrek azken hiruhilekoan % 0,2ko beherakada izan dela esanahi du eta % 6,0koa 2014ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta. Etxebizitza erabili librearen prezioaren bilakaerak atzera egin du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% -2,1). Horren ondorioz, urtez urteko zenbakiei begira joerak negatiboa izaten jarraitzen du (% -5,1). Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 261.500 eurokoa da Bizkaian, aurreko hiruhilekoan baino 5.700 euro gutxiago. Dena den, prezioak jaitsi egin diren arren, etxebizitza erabili librearen batez besteko prezio maximoak lurralde horretan aurkituko ditugu. Etxebizitza erabiliaren prezioa berriaren gainetik dago merkatu librean eta hori lurralde horretan bakarrik gertatzen da.

Gipuzkoak ditu oraindik batez besteko prezio altuenak etxebizitza berri libreari dagokionez (267.100 euro, bigarren eskukoaren gainetik, horien prezioa 258.300 eurokoa baita). Lehen motari dagokion prezioa % 1,7 jaitsi da azken hiru hilabeteetan. Etxebizitza erabiliaren kasuan beherakada % 0,5ekoa da. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza berri librearen prezioa % 7,7 jaitsi da batez beste. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan jaitsiera nabarmen motelagoa da, % 0,6ko beherakada batekin.

8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko prezioa batez beste etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015

(Erabateko bariazioa eta portzentajeak aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko bigarren hiruhilekoa	Bariazioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta		Bariazioa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Bar (%)	Euroak, milakotan	Bar (%)
Euskal Autonomia Erkidegoa	Berria B.O./Sozialak	129,2	0,5	0,4	7,7	6,4
	Berri librea	260,1	-2,3	-0,9	-15,7	-5,7
	Erabilia librea	248,9	-4,9	-1,9	-9,7	-3,8
Araba	Berri librea	228,5	-1,4	-0,6	-4,1	-1,8
	Erabilia librea	205,0	-3,3	-1,6	-7,8	-3,7
Bizkaia	Berri librea	259,0	-0,6	-0,2	-16,6	-6,0
	Erabilia librea	261,5	-5,7	-2,1	-14,1	-5,1
Gipuzkoa	Berri librea	267,1	-4,6	-1,7	-22,3	-7,7
	Erabilia librea	258,3	-1,4	-0,5	-1,6	-0,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Aurkeztutako zenbaki horietan bi prozesu azpimarratu behar dira, beherakaden motelaldia ezaugarri duen testuinguru batera edo, are, prezioak errekuiperatzeko balizko testuinguru batera modu nabarian gerturatzen ari garela adierazten dutenak. Alde batetik, eta azken egoera hori oraindik urrun egon arren, prezioen urtez urteko beherakadaren erritmoa moteldu egin da (% -3,7 2015eko lehen hiruhilekoan eta % -1,8 bigarreanean) etxebizitza berri librearen kasuan Araban. Beste alde batetik, beherakadaren erritmo hori askoz ere adierazgarriagoa da Gipuzkoako etxebizitza erabili librearen kasuan (2015eko lehen hiruhilekoan prezioen urtez urteko beherakada % -3,3koa zen eta bigarrengoan % 0,6koa).

Etxebizitza erabili librearen batez besteko prezioen bilakaera aztertzen badugu hiriburuetan, Bilbon 2015eko bigarren hiruhilekoan prezioa 300.800 eurokoa da batez beste, 2015eko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean % 1,3 jaitsi delarik. Bilbon gertatutako jaitsieraren antzekoa gertatzen da Gasteizen kasuan (% - 1,3). Arabako hiriburuan salmentaren batez besteko prezioa 207.300 eurokoa da. Donostian, ordea, prezioak % 1,2 igo dira. Hala, etxebizitza erabili librearen batez besteko prezioa 367.100 eurokoa da, EAEko maximoa halako etxebizitza moten kasuan.

2014ko bigarren hiruhilekoari dagokionez, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa % 3,3 jaitsi da Gasteizen, % 3,5 Donostian eta % 7,1ko maximoa Bilbon.

Etxebizitza berri libreari dagokionez, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berrien salmenta-prezioak % 0,9 jaitsi dira merkatu librean Bilboren kasuan. Azken hamabi hilabeteetan jaitsiera % 8,2koa da. Zenbaki absolutuak emanez, etxebizitza berri librea 278.400 eurotan eskaintzen da. Horrenbestez, azken urtean 24.800 euro jaitsi dira prezioak.

Etxebizitza berri librearen dinamika askoz ere positiboagoa da Donostian eta Gasteizen. Azken kasu horretan, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean % 2,0ko jaitsiera hautematen den arren, 2014ko hiruhileko berdinarekin alderatuta igoera nabarmena hautematen da (% +5,5). Zenbaki absolutuak hartuz, igoera 13.200 eurokoa da 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta 2015eko bigarren hiruhilekoaren artean.

Donostiaren kasuan, prezioek apur bat gora egin dute aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% +0,4), baina urtez urteko bariazioan oraindik portzentaje negatiboa mantentzen da (% -1,2). Hiriburu horretan, salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioek behera egin badute ere, prezioen urtez urteko beherakadan, oro har, erritmoa moteldu egin da eta hori hiriburu horretan soilik gertatzen da Euskadin. Erritmo hori etxebizitza erabili librearen (% -7,5 2015eko lehen hiruhilekoan eta % -3,5 bigarreanean) nahiz etxebizitza berri librearen (% -2,4 eta % -1,2, hurrenez hurren) kasuan hautematen da.

Etxebizitza berri librearen prezioa 252.500 eurokoa da Arabako hiriburuan 2015eko bigarren hiruhilekoan, Bilbon (278.400 euro) eta Donostian (371.700 euro) baino askoz ere gutxiago.

9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko prezioa batez beste etxebizitzamotaren eta hiriburuaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015

(Erabateko bariazioa eta portzentajea aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko bigarren hiruhilekoa	Bariazioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta		Bariazioa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta	
		Euroak, milakotan	Euroak, milakotan	Bar (%)	Euroak, milakotan	Bar (%)
Gasteiz	Berri librea	252,5	-5,1	-2,0	13,2	5,5
	Erabilia librea	207,3	-2,7	-1,3	-7,2	-3,3
Donostia	Berri librea	371,7	1,3	0,4	-4,5	-1,2
	Erabilia librea	367,1	4,5	1,2	-13,2	-3,5
Bilbo	Berri librea	278,4	-2,5	-0,9	-24,8	-8,2
	Erabilia librea	300,8	-3,9	-1,3	-23,0	-7,1

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Jaitsiera-portzentajea modu adierazgarrian murriztu da ezinbestean salmenta gauzatu ahal izateko

Bitartekari gisa jarduten duten higiezinaren agentzien arabera, etxebizitza erabilien prezioak batez beste % 10,3 jaitsi behar dituzte jabetunek salmentak gauzatu ahal izateko. Zifra hori 4,3 portzentajezko puntu baxuagoa da aurreko hiruhilekoan erregistratuarekin alderatuta (% 14,6) eta 7,2 portzentajezko puntu baxuagoa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta (% 17,5).

3. ALOKAIRUEN PREZIOA

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean alokairuaren prezioaren goranzko joera mantendu egiten da Gipuzkoan eta Araban. Azken hiruhilekoan prezioak behera egin badu ere, Bizkaian ere prezioen urtez urteko igoera mantendu egiten da.

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean nolabaiteko haustura hautematen da azken urtean erregistratutako alokairuko etxebizitzaren prezioaren goranzko dinamikari dagokionez. Horrela, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, alokairu librearen batez besteko errenta % 0,2 murriztu da EAEn. Modu horretan, 2014ko lehen hiruhilekotik izandako goranzko joera hautsi egin da.

Aipatutako hiruhilekoan beherakada izan den arren, alokairuko prezioaren urtez urteko erreperazioa mantendu egiten da. Hala, % 3,2ko igoera izan da 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta 2015eko bigarren hiruhilekoaren artean. Dena den, 2015eko lehen hilabeteetan hautemandako % 4,7ko igoeraren azpitik oraindik. Erreperazio horren aurka, epealdi horretan etxebizitza berri librearen guztizko salmenta-prezioak behera egin du (% -5,7) eta baita etxebizitza erabili librearenak ere (% -3,8).

Gainera, lurraldeen arabera ezberdintasun nabariak daude alokairuko prezioen dinamikari dagokionez. Horrela, alokairuen igoera Bizkaian soilik eten da. Hain zuzen,

urtez urteko datuei so, lurralde horretan igo zen gehien alokairuaren errenta 2015eko lehen hiruhilekoan (2015eko lehen hiruhilekoan % 5,5 eta bigarrenkoan % 3,7). Lurralde horretan hileko batez besteko errentaren prezioa % 0,5 jaitsi da azken hiru hilabeteetan. Gainerako lurraldeetan prezioek gora egiten jarraitzen dute, Gipuzkoan modu nabariagoan (% +2,6 Gipuzkoan eta % +0,4 Araban).

Gipuzkoaren kasuan 2015eko bigarren hiruhilekoan alokairuen prezioak nabarmen igo dira. Horrela, lurralde horretan igo da gehien urtez urtekoa hiruhileko horretan; % 5,3 Gipuzkoan, % 3,7 Bizkaian eta % 2,3 Araban.

10. taula. Alokairuzko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta etxebizitza motaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015

(Erabateko bariazioa eta portzentajeak aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ALOKAIRUZKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2015eko bigarren hiruhilekoa	Bariazioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta		Bariazioa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta	
		Euroak	Euroak	Bar (%)	Euroak	Bar (%)
Euskal Autonomia Erkidegoa	BOE-Sozialak	353,6	18,4	5,5	26,1	8,0
	Librea	858,9	-1,6	-0,2	27,0	3,2
Alokairu Librea	Araba	744,4	2,8	0,4	17,1	2,3
	Bizkaia	878,2	-4,4	-0,5	31,2	3,7
	Gipuzkoa	850,7	21,2	2,6	42,6	5,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

11. taula. Alokairuzko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan).

Alokairuzko etxebizitza	Alokairu Librea		B.O./Sozialak	
Urtea	Hileko errenta	Urtetik urterako bariazioa	Hileko errenta	Urtetik urterako bariazioa
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				
I	821,7	-2,4	330,2	-1,8
II	831,9	-0,3	327,5	-0,8
III	838,2	1,3	324,0	0,1
IV	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II	858,9	3,2	353,6	8,0

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

12. taula. Salgai dauden etxebizitza erabili libreen hileko batez besteko errenta lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(balio absolutuak eta urtez urteko bariazioa %tan)

Etxebizitza librea alokairuan	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Hileko errenta	Urtetik urterako bariazioa	Hileko errenta	Urtetik urterako bariazioa	Hileko errenta	Urtetik urterako bariazioa
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						
I	730,0	-5,6	836,5	-1,6	807,6	-7,0
II	727,4	-4,1	847,0	0,2	808,1	-5,4
III	727,0	-3,3	851,9	1,7	813,8	-2,8
IV	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015						
I	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II	744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Zenbaki absolutuak hartuz, etxebizitza libreen alokairuko batez besteko errenta 858,9 eurokoa da 2015eko bigarren hiruhilekoan, eta etxebizitza babestuen 353,6 eurokoa ².

Alokairu sozialeko etxebizitzaren edo Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kasuan, hileko batez besteko errentaren prezioa % 5,5 igo da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Era berean, prezioak igo egin dira 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta 2015eko bigarren hiruhilekoaren artean (% +8,0)³.

4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Merkatuaren egoera apur bat okertu da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Hala ere, egoera duela urtebete baino hobea da.

Dinamismo-indizeari dagokionez, egoera apur bat okertu da azken hiruhilekoan EAEko lurralde guztietan. Haatik, urtez urteko datuetan erreparatuta egoera hobetu egin da nabarmen, bereziki Bizkaian eta Gipuzkoan, eta sustatzaileen kasuan. Araban, aitzitik, ikuspegiak egonkortu egin direla hautematen da

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

³ Puntu honetan gogoan hartu behar da etxebizitza mota horrek leku txikia hartzen duela eskaintza osoan. Horrenbestez, batez besteko prezioetan eragina izan dezakete eskainitako etxebizitza kopuruan edo haien ezaugarrietan izandako aldaketa puntualek.

Higiezin merkatuaren dinamismoari buruzko indize orokorrak erakusten duenez, etxebizitzaren merkatuaren egoerak okerrera egin du apur bat 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean⁴. 2007. urtetik higiezin merkatuaren dinamismoari buruzko indizea 30 puntuen azpitik egon da. Soilik 2015eko lehen hiruhilekoan gaintitu zen muga hori, 33,1 punturekin. Indizeak 30 puntuen gainetik jarraitzen du 2015eko bigarren hiruhilekoan (31,1 puntu). Horrela, egoera nabarmen hobetu da 2014ko hiruhileko berdinarekin alderatuta, une hartan indizea 24,2 puntutan kokatzen baitzen. Haatik, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta bi puntu galdu dira. Horrek agerian uzten du urteko azken hiru hilabeteetan merkatuaren ikuspegietan nolabaiteko atzera-egitea gertatu dela.

Higiezin merkatuaren egoeraren kalifikazioak azken hiruhilekoan okerrera egin du EAEko lurralde historiko guztietan. 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean Araban nabaritu da dinamismoari buruzko indizean jaitsiera handiena. Lurralde horretan 4,3 puntu galdu dira, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan 33,3 puntu erakusten zituen indizeak eta hiruhileko honetan 29,0 puntu. Gipuzkoan ere, oraindik indize positiboena erakusten duen lurraldea izan arren, nabarmen egin du okerrera egoerak merkatuaren dinamismoaren balioespenean. Horrela, 2015eko lehen hiruhilekoan adierazleak 35,8 puntu erakusten zituen eta bigarren hiruhilekoan 32,8 puntu. Bizkaian egoera gutxiengo okertu da. Kasu horretan 2015eko lehen hiruhilekoan 30,0 puntu erakusten zituen dinamismoari buruzko indizeak eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 29,6 puntu.

2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean merkatuaren egoerak okerrera egin duela ikusarazten dute hala Higiezin Jabetza Agenteek nola higiezin sustatzaileek. Haatik, Higiezin Jabetza Agenteen kasuan galera hori nabariagoa da, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan adierazleak 34,1 puntu erakusten zituen eta hiruhileko honetan, berriz, 31,3 puntu. Bestalde, dinamismoari buruzko indizea ere jaitsi egin da 2015eko lehen hiruhilekotik (32,2 puntu) 2015eko bigarren hiruhilekora (30,8 puntu).

Higiezin sustatzaileekiko distantzia murriztu egin den arren, Higiezin Jabetza Agenteen kasuan, dinamismoari buruzko indizea handiagoa da higiezin merkatuan (31,3 puntu eta sustatzaileen kasuan 30,8 puntu).

Urtez urteko ikuspegian erreparatuz, dinamismoari buruzko indizea nabarmen hobetu da Bizkaian eta Gipuzkoan (21,9tik 29,6ra eta 25,4tik 32,8ra, 2014ko bigarren hiruhilekotik 2015eko bigarren hiruhilekora, hurrenez hurren), eta baita sustatzaileen kasuan ere (20,1etik 30,8ra). Horren nabaria ez bada ere, Higiezin Jabetza agenteen kasuan ere begi bistakoa da hobekuntza (28,3tik 31,3ra). Soilik Araban hitz egin daiteke ikuspegiaren egonkortze argi batez, izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan dinamismoari buruzko indizeak 29,0 puntu erakusten zituen, 2014ko bigarren hiruhilekoko egoeraren antzekoa (28,5 puntu).

⁴ Dinamismoari buruzko indizearekin 0tik 100erako eskala batean kokatzen da higiezin merkatuko dinamismoa. Sektorean aritzen diren agenteen (sustatzaileen eta Higiezin Jabetza Agenteak) iritzi indibidualari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.

13. taula. Higiezin merkatuaren dinamismoari buruzko indizea Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Dinamismoari buruzko indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin Jabetza Agenteak	Sustatzaileak
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 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
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

Dinamismoari buruzko indizeek 0 (erabateko egonkortzea) eta 100 (erabateko dinamismoa) bitarteko puntuazioa erakusten dute
Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Urtez urteko datuen hobekuntza orokortua erakusten duen testuinguru batean, salmenten bilakaeraren indizean hobekuntza nabari da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta Araban, Bizkaian eta Higiezin Jabetza Agenteen artean.

2015eko bigarren hiruhilekoan salmenten bilakaeraren indizea egonkortu egin da EAEko higiezin merkatu osoan, izan ere, soilik 0,1 puntu igo da (2015eko lehen hiruhilekoan 58,4 puntu eta urte bereko bigarren hiruhilekoan 58,5 puntu). Haatik, urtez urteko datuetan erreparatuz hobekuntza nabarmena hautematen da, izan ere, 2014ko bigarren hiruhilekoan indizeak 48,6 puntu erakusten zituen⁵.

Azken hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizea nabarmen hobetu da Bizkaian. Horrela, 2015eko lehen hiruhilekoan 55,0 puntu erakusten zituen indizeak eta urteko bigarren hiruhilekoan, berriz, 59,5 puntu. Araban indizeak ere hobekuntza erakusten du, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan 55,4 puntu erakusten zituen eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 57,5 puntu. Soilik Gipuzkoan egin du behera indizeak, izan ere, 61,0 puntutik 58,3 puntura pasa da epealdi berean.

Azken hiruhilekoan Gipuzkoan salmentei dagokienez dinamismoa galdu bada ere, urtez urteko datuetan erreparatuz indizea hobetu egin da EAEko lurralde historiko guztietan.

⁵ Salmenten bilakaeraren indizearekin Otik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horren dinamika higiezin merkatuan. Sektorean aritzen diren agenteen (sustatzaileen eta Higiezin Jabetza Agenteak) iritzi indibidualari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.

Hain zuzen, Gipuzkoan igo da gehien salmenten bilakaeraren urtez urteko indizea, izan ere, 2014ko bigarren hiruhilekoan 44,8 puntu erakusten zituen indizeak eta gaur egun 58,3 puntu. Beste bi lurraldeetan ere igoera nabaria da (Bizkaian 51,0 puntutik 59,5 puntura eta Araban 49,4 puntutik 57,5 puntura).

14. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Salmenten bilakaeraren indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin Jabetza Agentak	Sustatzaileak
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 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
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

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Agente motaren arabera, Higiezin Jabetza Agentek etxebizitza erabilia jarri ohi dute salmentan nagusiki eta salmenten bilakaeraren indizea hobetu egin da horien kasuan, izan ere, 2014ko lehen hiruhilekoan 54,8 puntukoa zen indizea eta 2015eko lehen hiruhilekoan 58,8 puntukoa. Sustatzaileen kasuan, aitzitik, indizeak 4 puntu egin du behera (62,1 puntu 2015eko lehen hiruhilekoan eta 58,3 puntu urte bereko bigarren hiruhilekoan).

Hala ere, urtez urteko bilakaerari so, bi kasuetan 2014ko bigarren hiruhilekoaren eta 2015eko bigarrenaren arteko bilakaera positiboa da guztiz. Sustatzaileen kasuan 2014ko bigarren hiruhilekoan zeuden 46,7 puntutik 2015eko bigarren hiruhilekoan 58,3 puntura igotzen da indizea. Higiezin Jabetza Agenteen kasuan, igoera ez da horren handia (50,6 puntutik 58,8 puntura epealdi berean).

Salmentarako behar den batez besteko denbora areagotu egin da azken hiruhilekoan

Merkatuaren dinamismoari buruzko gorabeheren ondorioz, salmentarako behar den batez besteko denbora areagotu egin da azken hiruhilekoan. Modu horretan, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean etxebizitza erabilia saltzeko behar den denbora hilabete eta erdi areagotu da, 4,4 hilabetetik 5,8 hilabetera pasaz. Haatik, 2014ko

bigarren hiruhilekoarekin alderatuz gero, hobekuntza nabarmena da, izan ere, hiruhileko hartan 8,4 hilabete behar ziren batez beste salmenta gauzatzeko.

15. taula. Higiezin Jabetza Agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera.

Urtea	Batez besteko denbora (hilabete)
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	8,5
2009ko IV. hiruhilekoa.	8,6
2010eko IV. hiruhilekoa.	9,2
2011ko IV. hiruhilekoa.	8,7
2012ko IV. hiruhilekoa.	11,0
2013ko IV. hiruhilekoa.	10,0
2014ko I. hiruhilekoa	13,5
2014ko II. hiruhilekoa	8,4
2014ko III. hiruhilekoa	6,8
2014ko IV. hiruhilekoa.	7,4
2015eko I. hiruhilekoa	4,4
2015eko II. hiruhilekoa	5,8

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

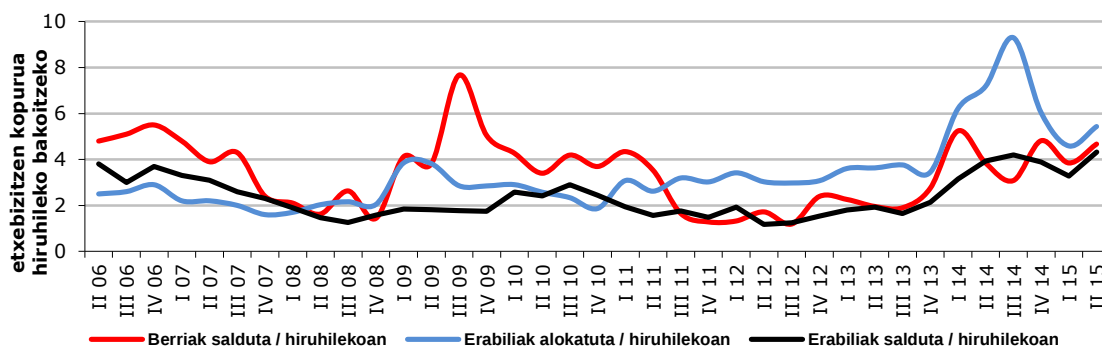
Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Salmenten eta alokairuen hiruhileroko erritmoa hobetu egin da azken hiruhilekoan

Higiezin Jabetza Agenteek eta agente sustatzaile ezberdinek egindako salmenten hiruhileroko erritmoa aztertuz, etxebizitza berriei dagokienez, 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean erritmoa areagotu egin dela ikusten da. Horrela, erreferentziazko zenbakiak erakusten duenez, hiruhilekoan 3,8 etxebizitzatik hiruhilekoan 4,7 etxebizitzara pasa da zenbaki hori aztertutako hiruhilekoan.

Dena den, gorabehera handiak izan dira epealdi horretan. Horrela, 2015eko bigarren hiruhilekoko zenbakiak 2015eko lehen hiruhilekoko zenbakia gaintzen du (hiruhilekoan 3,8 etxebizitza), baina ez 2014ko lehen hiruhilekoko eta laugarren hiruhilekoko zenbakia (lehen hiruhilekoan 5,2 etxebizitza eta hiruhilekoan 4,8 etxebizitza laugarrenean).

2. grafikoa. Etxebizitzaren salmenta eta alokairuaren hiruhileroko erritmoa 2006-2015



Salmenten erritmoa: saldatutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua hiruhileroko Higiezin Jabetza Agenteen eta Sustatzaileen kasuan.
Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Etxebizitza erabiliari dagokionez, 2015eko bigarren hiruhilekoan salmenta erritmoak gora egin du (hiruhilekoan 4,3 etxebizitza) aurreko hiruhilekoko zenbakiakin alderatuz (hiruhilekoan 3,3 etxebizitza). Hiruhileko horretako erreferentziazko zenbakiak, gainera, 2006-2014 epealdian izandako maila altuena erakusten du, 2014ko hirugarren hiruhilekoan (hiruhilekoan 4,2 etxebizitza).

Alokairuari dagokionez, 2015eko bigarren hiruhilekoan itxitako kontratu kopuruak gora egin du (hiruhilekoan 5,4 etxebizitza eta urte bereko lehen hiruhilekoan 4,6 etxebizitza). Modu horretan, 2014ko lehen hiruhilekoetan igoerak (hiruhilekoan 6,2 etxebizitza 2014ko lehen hiruhilekoan, 7,2 bigarrenetan eta 9,3 hirugarrenean), eta 2014ko azken hiruhilekoan (hiruhilekoan 6 etxebizitza) eta 2015eko lehen hiruhilekoan (hiruhilekoan 4,6 etxebizitza) beherakadak izan ostean, bigarren hiruhileko honetan kontratu itxien erritmoa areagotu egin da berriro (hiruhilekoan 5,4 etxebizitza). Dena den, igoera horrekin ez da 2014ko hiruhileko bakarraren zenbakirik lortu.

Etxebizitzaren prezioak, hipoteken kostua eta kreditua eskuratzeko erraztasuna dira merkatuko egungo egoeran agertzen diren eragin positibo nagusiak.

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, HEI estatistikak higiezin merkatuan, modu positibo zein negatiboan, eragiten duten faktoreei buruzko informazioa eskaintzen du. Helburua dinamika horren sakonean dauden kausak zedarritzen da.

Horri dagokionez, 2015eko bigarren hiruhilekoan ateratzen den ondorio garrantzitsuena zera da, higiezin merkatuan garrantzia duten faktore nagusi gehienek eragina hobetu egiten dela, 2015eko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. 2008. urtetik lehen aldiz, higiezin sektorearen dinamikan erabakigarriak diren faktore gehienek balio positiboak eskaintzen dituzte.

Alderdi mesedegarrienean, seigarren hiruhilekoz jarraian berretsi egiten da etxebizitzaren prezioarekin lotutako faktorearen polo positiborako orientazioa. Adierazle horrek, artean, balio negatiboak zituen 2013ko laugarren hiruhilekoan (-36 puntu). Ondoren, 2014ko lehen hiruhilekoan 20,4 puntu positibotan kokatu zen eta 51,3 puntutan 2014ko hirugarren hiruhilekoan. Urte horretako laugarren hiruhilekoan 22,6 puntuko beherakada izan ondotik, adierazleak gora egin zuen berriro 2015eko lehen hiruhilekoan (42,7 puntu) eta, azkenik, 2015eko bigarren hiruhilekoan nabarmen egin du gora, 73,4 puntutan kokatuta.

2014. urtera arte higiezin merkatuan oso modu negatiboan eragiten ari ziren faktoreetako biren kasuan 2015ean nabarmen hobetu zen egoera. Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna eta hipoteken kostua dira bi faktore horiek. Bi faktore horiek faktore negatibo nagusien artean zeuden eta, gaur egun, eragin positibo nabaria duten faktore bilakatu dira.

Kreditua eskuratzeko erraztasun/zailtasunaren kasuan oso indize negatiboa (-50,8 puntu) zuen 2014ko laugarren hiruhilekoan. Ondoren, 2015eko lehen hiruhilekoan 2,2 puntu positibora iritsi zen indize hori eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 32,3 puntura.

Hipoteken kostuari dagokionez ere hobekuntza nabaria da. Hala, 2014ko hirugarren hiruhilekoan balio negatiboak zeuden (-70,9 puntu) eta baita 2014ko hirugarren hiruhilekoan ere (-26,1 puntu), eta 2015eko lehen hiruhilekoan dagoeneko balio positiboetara pasa zen (+21,2 puntu). Aldaketarako joera hori berretsi egin da urteko bigarren hiruhilekoan, +32,7 puntu positiboetara iritsita. Faktore hori higiezin merkatuak susperraldia izatea eragin dezakeen bigarren faktore positibo modura agertzen da gaur egun.

Bada 2015eko bigarren hiruhilekoan alderdi negatibotik atera den beste faktore bat, hain zuzen, egoera ekonomikoari dagokiona. Aurreko hiruhilekoetan faktore negatibo nagusien artean izan ondoren (2013ko laugarren hiruhilekoan -97,7 puntu; 2014ko laugarren hiruhilekoan -78,2 puntu; eta 2015eko lehen hiruhilekoan -70,8 puntu), 2015eko bigarren hiruhilekoan higiezin sektorearen dinamikan eragin positiboa duten faktoreen artean kokatzen da (+20,2 puntu). Faktore hori da azken hiruhilekoan bariazio positibo handiena erakusten duena.

Halaber, alderdi positiboan kokatzen da eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzeari dagokion faktorea, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu zituen eta urte bereko bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu ditu. Haatik, adierazle horren kasuan, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan balio handiagoak zeuden orain baino (40,4 puntu eta 21,8 puntu, hurrenez hurren).

Lurzoruaren erabilgarritasunari eta bere prezioari dagokionez, badirudi faktore horiek gaur egun ez dutela eraginik, ez positiboa ez negatiboa, sektorearen egoeran, izan ere, zerotik hurbil kokatzen dira horien balioak (0,6 puntu eta -0,6 puntu, hurrenez hurren). Dena den, balioa nabarmen hobetu da aurreko hiruhilekoekin alderatuta. Hala, lurzoruaren erabilgarritasunak balio negatiboak zituen 2014ko laugarren hiruhilekoan (-22,6) eta baita 2015eko lehen hiruhilekoan ere (-8,1). Aitzitik, 2015eko bigarren hiruhilekoan dagoeneko balio positiboa ikusten da (+0,6 puntu). Bestalde, lurzoruaren prezioari dagokionez, oraindik balio positiboetara iritsi ez den arren (-0,6 puntu), higiezin sektorean bilakaera positiboa izan du, izan ere, 2014ko laugarren hiruhilekoan balioa -28,1 puntukoa zen, -13,1 puntukoa 2015eko lehen hiruhilekoan eta -0,6 puntukoa 2015eko bigarreanean.

Beste alde batetik, eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei dagokion balioa negatiboa da oraindik (-3,7 puntu) eta baita etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokiona ere (-4,2 puntu). Oraindik balio negatiboetan izan arren, bi adierazle horien kasuan ere bilakaera positiboa ikusten da, izan ere, aurreko hiruhilekoan baino 50 puntu gehiago erakusten dituzte. Eraikuntzarako laguntza eta pizgarrien kasuan, 2015eko lehen hiruhilekoan -57,2 puntuko balioa ikus zitekeen eta -3,7 puntukoa bigarreanean. Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarrien kasuan antzeko egoera ematen da, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan balioa -68,3 puntukoa zen eta bigarren hiruhilekoan -4,2 puntukoa da.

16. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak aurreko hiruhilekoarekin alderatuz

(Eraginaren indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	2008ko IV. hiruhilekoa	2009ko IV. hiruhilekoa	2010eko IV. hiruhilekoa	2011ko IV. hiruhilekoa	2012ko IV. hiruhilekoa	2013ko IV. hiruhilekoa	2014ko I. hiruhilekoa	2014ko II. hiruhilekoa	2014ko III. hiruhilekoa	2014ko IV. hiruhilekoa	2015eko I. hiruhilekoa	2015eko II. hiruhilekoa
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9	-26,1	21,2	32,7
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8	2,2	32,3
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3	-78,2	-70,8	20,2
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3	22,6	42,7	73,4
Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8	-61,5	-68,3	-4,2
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4	-64,3	-57,2	-3,7
Lurzorua erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2	-22,6	-8,1	0,6
Lurzorua prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1	-13,1	-0,6
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4	21,8	1,1	7,7

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

5. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN IKUSPEGIAK

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta salmentek gora egin badute ere, salmenten ikuspegiari buruzko indizeek behera egin dute lurralde historiko guztietan eta, bereziki, Higiezin Jabetza Agenteen artean. Soilik Gipuzkoan mantentzen dira krisialditik urrun dauden salmenten ikuspegiak.

Adierazitako hobekuntza hori eman den arren, salmenten ikuspegiak oro har okerrera egingo duela ikusten da. Orokorrean hartuta, salmenten aurreikuspen orokorrari buruzko indizeak behera egin du, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan 71,1 puntuan zegoen indizea eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 49,3 puntuan dago. 2015eko bigarren hiruhilekoan, beraz, krisialdian, 2007. urtetik aurrera, izandako zenbakien antzekoak agertzen dira.

2015eko bigarren hiruhilekoan indize horren beherakada, batez ere, Higiezin Jabetza Agenteen kasuan antzematen da. Kasu horretan, 2015eko lehen hiruhilekoan 78,3 puntuan zegoen salmenten ikuspegiaren indizea eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 37,4 puntuan dago. Indizearen beherakada ez da horren nabarmena etxebizitza berrien sustatzaileen kasuan (2015eko lehen hiruhilekoan 64,0 puntu eta bigarrenean 61,3 puntu). 2015eko lehen hiruhilekoan ez bezala, sustatzaileen salmenten ikuspegia Higiezin Jabetza Agenteen salmenten ikuspegiaren gainetik kokatzen da 2015eko bigarren hiruhilekoan.

Salmenten ikuspegiaren egoera okerrago hori, oro har, hiru lurralde historikoetan ematen da. Hala, guztietan salmenten ikuspegiaren indizea nabarmen jaisten da 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean.

17. taula. Salmenten ikuspegiari buruzko indizearen bilakaera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin Jabetza 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 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
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

Salmenten ikuspegiari buruzko indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) eta 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

2015eko bigarren hiruhilekoan indizea 19 puntuko tarte batean mugitzen da lurralde historikoaren arabera. Hala, Bizkaian erakusten du indizeak maila apalena, 41,3 punturekin, Araban 43,7 puntuan kokatzen da indizea eta Gipuzkoan erakusten du indizeak maila gorena, 60,2 punturekin. Zenbaki horietan erreparatuz ikus daitekeenez, 2015eko lehen hiruhilekoan Gipuzkoan indizeak 12,7 puntu egin du behera eta 20 eta 30 puntu inguru Araba eta Bizkaian, hurrenez hurren. Gipuzkoan izan ezik, gainerako lurraldeetan adierazlea krisialdiko mailara itzuli da.

Epe laburrera etxebizitza berriaren prezioa egonkortzea eta etxebizitza erabiliaren prezioa apur bat jaistea aurreikusten da

Ziurrenera salmentei buruzko aurreikuspen kaskarrak eraginda, higiezinaren merkatuaren egoeraren hobekuntzarako faktoreek ez dute ondorio modura etxebizitzaren prezioa areagotzeko aurreikuspenik erakusten, prezioa oraindik egonkortzeari dagokion ikuspegitik oso hurbil dagoelarik. Egiaz, prezioen bilakaeraren aurreikuspenari buruzko indizeak behera egin du apur bat, izan ere, 2015eko lehen hiruhilekoan 47,1 puntuan zegoen indizea eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 44,8 puntuan dago.

Egun dagoen balioa duela urtebete erregistratua baino soilik bi puntu handiagoa da (42,7 puntu 2014ko bigarren hiruhilekoan). Egoera horrek ez du prezioen gorakada nabarmenerako itxaropenik pizten. 2007. urtearen aurretik 60 puntutik gorako erregistroa zegoen eta adierazlea, ildo horretatik, orduko balioetatik oso urrun dago.

Prezioen bilakaeraren adierazlean erreparatzen badugu, oro har, joera negatiboa ikusten da hiru lurraldeetan. Araban 3 puntu baino gehiagoko beherakada izan da eta 44,9 puntuan dago indizea (48,1 2015eko lehen hiruhilekoan). Gipuzkoan eta Bizkaian beherakada ez da horren nabaria, 2 puntu inguru jaitsi da indizea (Gipuzkoan 2015eko lehen hiruhilekoan 47,9 puntu zeuden eta 45,5 bigarren; Bizkaiaren kasuan 46,3 puntu zeuden lehenengoan eta 44,3 bigarren).

Higiezin merkatuko agenteak aintzat hartuta, ikuspegiak negatiboagoak dira Higiezin Jabetza Agenteen kasuan. 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean prezioen bilakaerari buruzko ikuspegiaren indizea 4 puntu baino gehiago jaitsi da kasu horretan (43,0 puntutik 38,8 puntura). Sustatzaileen artean, aitzitik, jaitsiera soilik 0,3 puntukoa izan da (51,1 puntutik 50,8 puntura).

18. taula. Prezioen bilakaerari buruzko ikuspegiaren indizea hemendik eta urtebetera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin Jabetza 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 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
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

Prezioen bilakaerari buruzko ikuspegiaren indizea Oitk (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Nabarmendu beharreko azken datua zera da, 2015eko bigarren hiruhilekoan merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen portzentajea egonkortu egin dela aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Horrela, sustapen berrien eskaintzak hasteari buruzko ikuspegiaren adierazlea % 19,3koa zen 2015eko lehen hiruhilekoan eta bigarren %19,4koa, beraz, igoera oso eskasa da. 2014ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (% 22,3) zenbaki hori apalagoa izan arren, duela urtebeteko indizea hirukoiztu egiten da oraindik (2014ko bigarren hiruhilekoan % 5,9).

Sustapenak hasteari buruzko ikuspegiaren goranzko joera mantendu egiten da, gainera, hiru hiruhilekoz segidan. Hala eta guztiz ere, epe luzera aldaketarako joera hori egonkortu egingo den zehaztea zaila da, bereziki Higiezin Jabetza Agenteen kasuan salmentei dagokienez islatzen den testuinguru nahikoa ezkorra aintzat hartuta. Berez, azken hiruhilekoetan merkatuan erabilgarri dagoen etxebizitza berriaren stocka murriztu izana da, eskaintzaren ikuspegiari dagokionez sustatzaileek adierazitako igoera eragin duten arrazoietakoa bat.

19. taula. Etxebizitza sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko ikuspegia hurrengo hiruhilekoan

(baiezko erantzuna ematen duten sustatzaileen portzentajea %)

Sustapen berriak hasteari buruzko ikuspegia	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 I. hiruhilekoa	5,3
2014ko II. hiruhilekoa	5,9
2014ko III. hiruhilekoa	6,2
2014ko IV. hiruhilekoa.	22,3
2015eko I. hiruhilekoa	19,3
2015eko II. hiruhilekoa	19,4

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

ALDERDI METODOLOGIKOAK

EAEn finkatuta dauden eta Etxebizitzak eskaintzen dituzten agente sustatzaileei eta Higiezin Jabetza Agenteei galdetegi bana banatzen zaie eta galdetegi horietan oinarritzen da Higiezin Eskaintzari buruzko Inkestak (HEI) ematen duen informazioa. Sustatzaileen kolektiboaren artean prospekzio bat burutzen da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira); halaber, higiezin agenteen lagin batetik abiatuz informazioa jasotzen da.

Galdetegi horri esker, higiezin arloan jarduten duen operadore bakoitzeko, eskaintzaren kuantifikazio eta kualifikazioari dagozkion oinarritzko aldaerak, inkestaren unean daudenak, jasotzen dira. Agente sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Hala, Higiezin Jabetza Agenteen bidez jasotzen da etxebizitza berri (sustatzaileek salduak) nahiz erabiliei (partikularrek salduak) buruzko informazioa. Galdetegiaren bidez, bestalde, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezin merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

HEI estatistikan, eskaintzan emandako prezioak hartzen dira kontuan, ez salmentan gauzatutako 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 bariazio 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 ikuspegiak, hurrenez hurren) ez direla batez besteko mugikor horiek erabiltzen. Aitzitik, Higiezinaren Jabetza Agenteen arduradunek eta higiezinaren sustatzaileek egindako balorazio zuzeneko emaitza aplikatzen da.

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

Horrenbestez, espazio jakin bateko prezioen bariazioak batez bestekoen bariazio modura ulertu behar dira. Ildo horretatik, esate baterako, aurreko epealdi batzuekin alderatuta prezio apalago batzuk egotea ez da, ezinbestean, eskaintzan dauden etxebizitzaren kostuen beherakada orokor modura interpretatu behar. Aitzitik, eskaintzaren konfigurazio jakin baten arabera interpretatu daiteke, non prezio gutxieneko pisuek aurreko epealdietan baino presentzia erlatibo gehiago duten.

2015eko bigarren hiruhilekoko operazioari dagokionez, zehazki adierazi behar da aurkezten diren datuak higiezinaren 170 agentzien eta 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenak dituzten 134 sustatzailearen laginketa batetik ateratzen dira, guztiak hiruhilekoaren amaieran elkarrizketatuak. Horri dagokionez, azkenik aipatu behar da 2011. urtean informazioa jasotzeko erabiltzen ziren higiezinaren kopurua areagotu egin zela.

⁶ Salmentako batez besteko prezioak kalkulatzeko, etxebizitzako nahiz metro karratuko, haztapena egiten da, etxebizitza mota bakoitzari dagokion eskaintza-bolumenaren arabera.

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO INKESTA (HEI), 2015eko 2. hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro karratuko)	2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA	8
3. ALOKAIRUEN PREZIOA	11
4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA	13
5. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN IKUSPEGIAK.....	20
ALDERDI METODOLOGIKOAK	23
TAULEN AURKIBIDEA.....	25
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	26

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015	3
2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestu eta librearen m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	4
3. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	5
4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri erabilien m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	5
5. taula. Salgai dauden etxebizitza librearen m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren eta hiriburuaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015.....	7
6. taula. Salgai dauden etxebizitza berri erabilien m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	7
7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri librearen m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	8
8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko prezioa batez beste etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015.....	9
9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko prezioa batez beste etxebizitza-motaren eta hiriburuaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015	11
10. taula. Alokairuzko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta etxebizitza motaren arabera. 2. hiruhilekoa, 2015	12
11. taula. Alokairuzko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta urtearen arabera. 2007-2015	12
12. taula. Salgai dauden etxebizitza erabili librearen hileko batez besteko errenta lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015	13

13. taula. Higiezin merkatuaren dinamismoari buruzko indizea Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	15
14. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	16
15. taula. Higiezin Jabetza Agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera.	17
16. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak aurreko hiruhilekoarekin alderatuz	20
17. taula. Salmenten ikuspegiari buruzko indizearen bilakaera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	21
18. taula. Prezioen bilakaerari buruzko ikuspegiaren indizea hemendik eta urtebetera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera	22
19. taula. Etxebizitza sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko ikuspegia hurrengo hiruhilekoan.....	23

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera etxebizitza motako eta hiruhilekoaren arabera 1996-2015. Euskal Autonomia Erkidegoa	4
2. grafikoa. Etxebizitzen salmenta eta alokairuaren hiruhileroko erritmoa 2006-2015 .	17

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Espezifikoa

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefona: +34-945-01 93 57; Faxe: +34-945-01 63 40

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

E-maila: estadística-eps@euskadi.eus