



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO INKESTA (OFIN)

2015eko 3. hiruhilekoa

Emaita nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estatistikarako
Organo Berezia*



1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2015eko hirugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen prezioek behera egin dute hiru lurralde historikoetan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

Etxebizitza berri librearen prezioa oraindik ere murrizten ari da, nahiz eta Gipuzkoan eta Bizkaian horren nabarmena ez izan. Araban zertxobait hobetu bazen ere, urtez urteko aldakuntza negatiboak erregistratu dira atzera.

2015eko hirugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.980,0 eurokoa da EAEn; hau da, iazko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 1,7 egin du behera. Hala, eutsi egin zaio bigarren hiruhilekoan erregistratutako prezioak murrizteko joerari (-% 1,7), 2015eko lehen hiruhilekoan detektatu zen prezioen errekurperazio arinaren ondoren (+% 0,8).

Epe ertaineko bilakaerari dagokionez, gainera, finkatu egin da prezioen jaitsieraren etengabeko murrizketaren linearen haustura (2013ko azken hiruhilekoan -% 11,0 ziren eta 2015eko lehen hiruhilekoan, -% 0,3). Hala, 2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako urtez urteko murrizketa (-% 2,6) 2015eko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa (-% 1,1) baino handiagoa da, baita urte horretako lehenengoa baino handiagoa ere, eta bazirudien prezioek gora egingo zutela (-% 0,3). Datu horiek adierazten dute, beraz, itxura batean prezioak txikitzeke fasean gaudela. 2015eko hirugarren hiruhilekoaren urtez urteko beherakada, ordea, oraindik ere 2014. urtean erregistratutakoa baino txikiagoa da, etengabe murriztuz joan baita: 2014ko lehen hiruhilekoan -% 9,9 eta laugarrenean -% 3,6.

2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Murrizketa handiena Bizkaian gertatu da: -% 1,8, Gipuzkoan -% 1,4 eta -% 0,2 Araban. Urtez urteko datuetan, Bizkaian murriztu da gehien eskaintzen batez besteko prezioa 2015eko hirugarren hiruhilekoan: -% 2,8 jaitsi da 2014ko hiruhileko berberarekin alderatuta; hau da, Arabakoa gainditzen du, -% 1,7koa baita. Gipuzkoan, prezioaren jaitsiera ez da hain nabarmena (-%1,0).

Urtetik urterako aldaketaren datuek erakusten dute joera desberdinak izan direla lurralde historiko batetik bestera. Hala, Bizkaian eta Gipuzkoan EAEn joera orokorrari eutsi zaio, eta finkatu egiten da erabilitako etxebizitzaren prezioen murrizketa-linea (Bizkaian, 2015eko hirugarren hiruhilekoan -2,8 eta, bigarrean, berriz, -% 1,2; Gipuzkoan, oster, -% 1,0 eta -% 0,1). Araban kontrako joera ageri da. Horrenbestez, prezioen urtez urteko murrizketa lurralde horretan -% 2,6koa bazen 2015eko bigarren hiruhilekoan, horrek esan nahi du nolabaiteko hobekuntza gertatu dela aurtengo hirugarren hiruhilekoan (-% 1,7).

Bestalde, 2015eko bigarren hiruhilekoaren eta 2015eko hirugarrenaren artean, etxebizitza berri librearen metro koadroaren prezioak (3.296,3 euro) egonkor jarraitzen du (% 0,0). Aurreko hiruhilekoetan ez bezala, prezioen urtetik urterako murrizketa erabilitako etxebizitza librearena baino txikiagoa da; izan ere, 2014ko hirugarren



hiruhilekoaren eta 2015ekoaren artean $-\% 2,0$ ko murrizketa izan da; erabilitako etxebizitza librearen kasuan, berriz, $-\% 2,6$ koa.

Erabilitako etxebizitza librearen kasuan ez bezala, honetan ikus daiteke pixkanaka prezioen beheranzko joeran dezelerazioa gertatzen dela. Hala, murriztu egin da urteen arteko jaitsieraren erritmoa: $\% 6,6$, $\% 5,5$ eta $\% 4,2$, hurrenez hurren, 2014ko bigarren, hirugarren eta laugarren hiruhilekoan, eta $\% 3,4$ eta $\% 3$ 2015eko lehenengo eta bigarren hiruhilekoan.

Urtez urteko datuei begira, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioaren jaitsiera txikiagoa da Gipuzkoan: $-\% 3,6$ koa; Bizkaian, berriz, $-\% 2,0$ koa. Bizkaian prezioen jaitsieraren urtetik urterako erritmoaren dezelerazio-lineak bere horretan jarraitzen badu ere (2015eko bigarren hiruhilekoan $-\% 3,5$), Gipuzkoak berriro heldu dio urtez urteko murrizketa-prozesuari, bigarren hiruhilekoan gora egin ondoren. Hala, 2015eko lehen hiruhilekoan urtez urteko $-\% 4,2$ ko murrizketa gertatu ondoren, bigarrenean $-\% 4,8$ koa izan da, eta duela gutxiko hobekuntzaren ondoren, $-\% 3,6$ ra hirugarrenean.

Arabian, berriz, urtez urteko aldakuntzak emaitza negatiboak eman ditu lehen aldiz 2015ean, murrizketa minimoarekin ($-\% 0,1$). Lehen eta bigarren hiruhilekoan erregistratutako prezioen berreskuratzearen ondoren ($+\% 0,4$ eta $+\% 2,2$, hurrenez hurren), berriz ere atzerakada arina nabari daiteke urteko hirugarren hiruhilekoan ($-\% 0,1$).

Etxebizitza babestuei dagokienez, 2015eko hirugarren hiruhilekoan eskaintzen batez besteko prezioa 129.500 euroan dago, hau da, 1.657,4 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitzon metro koadroen batez besteko prezioak $-\% 0,6$ ko murrizketa erregistratu du azken hiruhilekoan, eta $-\% 0,9$ koa 2014ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta.

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa

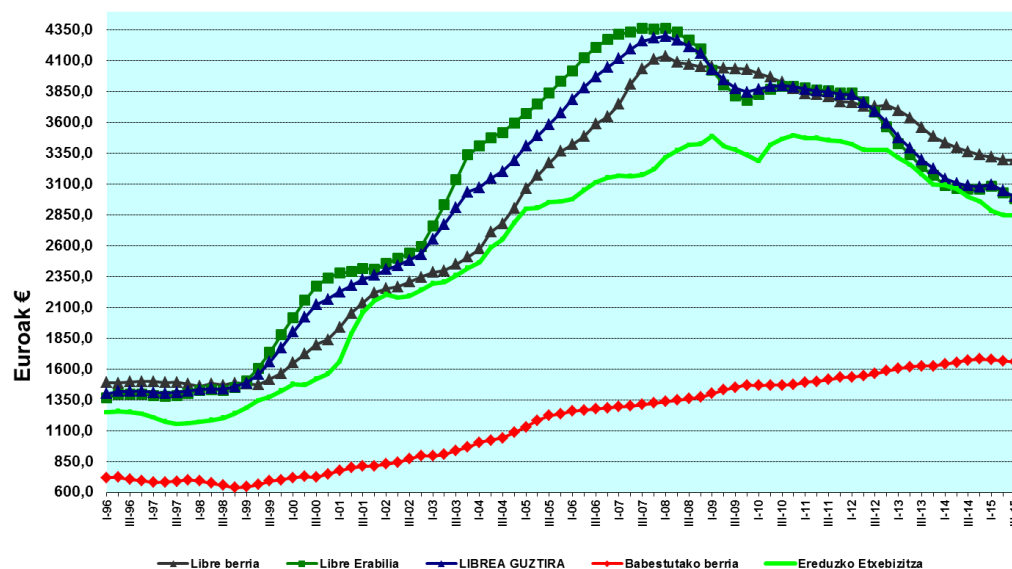
(Aldakuntza absolutua eta ehunekoen arabera, aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta)

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRIKO		2015eko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	B.O.eko edo etxebizitza sozial berria	1.657,4	-9,8	-0,6	-14,5	-0,9
	Etxebizitza libre berria	3.296,3	0,2	0,0	-68,6	-2,0
	Erabilitako etxebizitza librea	2.980,0	-50,8	-1,7	-78,2	-2,6
Araba	Etxebizitza libre berria	2.857,4	-60,1	-2,1	-4,0	-0,1
	Erabilitako etxebizitza librea	2.567,3	-5,0	-0,2	-44,1	-1,7
Bizkaia	Etxebizitza libre berria	3.361,6	6,4	0,2	-67,3	-2,0
	Erabilitako etxebizitza librea	3.076,8	-55,4	-1,8	-87,3	-2,8
Gipuzkoa	Etxebizitza libre berria	3.316,3	6,0	0,2	-122,4	-3,6
	Erabilitako etxebizitza librea	3.158,4	-45,1	-1,4	-32,4	-1,0
EAE	ETXEBIZITZA MOTA (1)	2.850,1	0,7	0,0	-148,4	-4,9

(1) ETXEBIZITZA MOTA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen askekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila normalekoa eta 60-90 m²-ko azalerakoa.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



ETXEBIZITZA MOTAK: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen askekoa, sustatzaileak zuzenean eskaintakoa, akabera-maila normalekoa eta 60-90 m²-ko azalerakoa.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

(Dato absolutuak eta urteko aldakuntza %etan)						
Etxebizitza librea	Babespeko etxebizitza berria		Etxebizitza libre berria		Erabilitako etxebizitza librea	
Urtea	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	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
III	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



3. taula. Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitza libreen m² erabilgarriko batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Bigarren eskuko etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
Urtea	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
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
III	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4. taula. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m² erabilgarriko batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza libre berria	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
Urtea	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
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
III	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Erabilitako etxebizitza librearen merkatuan, Donostian prezioen gorakada ikusten da urtez urte.

2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoan, Bilbon soilik jaitsi da erabilitako etxebizitza librearen prezioa (-% 1,5). Bestalde, Gasteizen (+% 0,1) eta Donostian (+% 0,2) nolabaiteko hobekuntza nabari daiteke.

Urtez urteko datuei erreparatuta, Donostian bakarrik garestitu dira prezioak (-% 1,4). Hala ere, Gasteizen, joera negatiboa murriztu da erabilitako etxebizitza librearen prezioen bilakaeran. Hala, urtez urteko beherakadaren erritmoa honako hau da: -% 2,4koa 2015eko bigarren hiruhilekoan eta -% 1,2koa hirugarrenean. Bilbon joera negatiboa ageri da; izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan aurreikusten zen prezioen errekuperazioa (+% 0,6) hautsi eta hirugarren hiruhilekoan urtetik urterako -% 0,9 murrizketa dugu.

Etxebizitza libre berriaren merkatuan, Donostian eta Bilbon prezioek gora egin dute azken hiruhilekoan. Gasteizen eta Donostian urtez urteko gorakada gertatu da mota horretako etxebizitzaren prezioan.

Etxebizitza libreei dagokienez, gorakada ikus daiteke prezioetan 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean Donostia (+% 1,9) eta Bilbo (+% 0,7) hiriburuetan. Gasteizen, berriz, prezioak murriztu egin dira, -% 2,3eko aldakuntzarekin¹.

Urtez urteko prezioaren dinamikak 2014ko eta 2015eko hirugarren hiruhilekoan oraindik ere emaitza negatiboak ditu Bilbon (-% 1,0). Gasteizen, aldiz, azken hiruhilekoan murrizketa gertatu bada ere, prezioak bere horretan mantendu dira. Urtez urteko % 2,0ko igoera izan da, nahiz eta beheranzko joera izan urtetik urtera 2015eko lehen (% 8,6) eta bigarren (% 6,7) hiruhilekoekin alderatuta.

Donostian, bestalde, emaitza positiboak ageri dira, bai azken hiruhilekoan (+ % 1,9), bai urtetik urterako aldakuntzan (+% 0,6). Horrek esan nahi du nabarmen hobetu dela 2015eko bigarren hiruhilekoan ikusitako urtetik urterako aldakuntzarekin alderatuta (-% 3,9).

¹ Puntu honetan kontuan eduki behar da hiriburuetako etxebizitza berrien sustapenak, batzuetan, etxebizitza eskaintza ez oso zabalekin batera gertatzen direla. Beraz, aurkeztutako aldakuntzen parte bat baliteke eskaintzan sartzen diren sustapen berrien ezaugarriei lotuta egotea (sustapenaren kokapena, eraikuntza-materialen ezaugarriak eta kalitatea, eta abar.).



5. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRIKO		2015eko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
Etxebizitza libre berria	Gasteiz	3.152,4	-75,4	-2,3	61,2	2,0
	Bilbo	3.847,7	27,9	0,7	-39,1	-1,0
	Donostia	4.372,6	80,4	1,9	24,6	0,6
Erabilitako etxebizitza librea	Gasteiz	2.605,1	1,8	0,1	-31,6	-1,2
	Bilbo	3.448,4	-51,3	-1,5	-30,7	-0,9
	Donostia	4.415,5	8,8	0,2	59,5	1,4

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen m² erabilgarriko batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Bigarren eskuko etxebizitza librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
Urtea	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
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
III	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



7. taula. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m² erabilgarriko batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan).

Etxebizitza libre berria	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m ² erabilgarriko	Urtetik urterako 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	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
III	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2. SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZAREN PREZIO TOTALA

2015eko hirugarren hiruhilekoan, oraindik ere urtetik urterako murrizketak erregistratu dira batez besteko prezio totalan. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, ordea, hobekuntza nabari daiteke: Araban, erabilitako etxebizitzaren prezioan, eta Bizkaian, berriz, etxebizitza berrien prezioan.

Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezio totala 247.700 eurokoa da Euskadin. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 0,5eko murrizketa gertatu dela (-1.200 euro). Urtez urteko murrizketa % 2,7koa da (-6.900 euro). Murrizketa hori 2015eko bigarren hiruhilekoan (-% 3,8) ikusitakoa baino txikiagoa da, lehen hiruhilekoaren (-% 2,7) antzekoa.

Bestalde, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek eskainitakoa, 260.800 eurokoa da 2015eko hirugarren hiruhilekoan. 2015eko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta % 0,3 igo da, nahiz eta prezioen murrizketak bere horretan jarraitzen duen aurreko urteko hiruhileko berberarekin (-% 3,7) alderatuta. Kopuru absolutuetan, sustatzaile eta higiezin-agentziek 9.900 euroan jaitsi dute etxebizitza libre berriaren prezio totala azken 12 hilabeteetan.

Araban, etxebizitza libre berrien eskaintzaren prezioek % 1,7 egin dute behera aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 3.



Erabilitako etxebizitzak emaitza hobeak ematen ditu: urtetik urterako konparaketan prezioen murrizketak bere horretan jarraitzen badu ere (-% 1,0), berreskuratze joera ikus daiteke 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean (+% 0,9). Araban, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 224.700 eurokoa izan da; etxebizitza erabiliena, berriz, 206.800 eurokoa.

Bizkaian, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 261.800 eurokoa da 2015eko hirugarren hiruhilekoan. Prezio horrek esan nahi du azken hiruhilekoan % 1,1eko gorakada izan dela, nahiz eta, 2014ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, oraindik ere kopuru negatiboak (-% 2,7) ageri diren. Erabilitako etxebizitza librearen prezioaren bilakaerak kopuru negatiboetan jarraitzen du. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta egonkortzen ari bada ere (-% 0,1), urtetik urtera bilakaera negatiboa finkatu da (-% 3,3). Bizkaian, erabilitako etxebizitzaren egungo batez besteko prezioa 261.200 eurokoa da, hau da, aurreko hiruhilekoan baino 300 euro gutxiago. Murrizketa hori gorabehera, erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezio maximoak oraindik ere lurralde honetan ageri dira.

Gipuzkoan daude etxebizitza libre berriaren batez besteko prezio altuenak (266.700 euro, eta bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa 255.900 eurokoa da). Lehenengo motakoaren prezioa % 0,2 jaitsi da azken hiru hilabeteetan. Erabilitakoena, berriz, % 0,9 jaitsi da. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza libre berrien prezioa batez beste % 6,1 jaitsi da. Murrizketa hori txikiagoa da bigarren eskuko etxebizitzaren prezioarekin alderatuta; horietan % 0,1eko jaitsiera izan da, eta horrek esan nahi du prezioak egonkortzen hasi direla.

8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 3. hiruhilekoa			Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Milako eurotan	Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %
EAE	B.O.eko edo etxebizitza sozial berria	129,5	0,3	0,2	5,4	4,4		
	Etxebizitza libre berria	260,8	0,7	0,3	-9,9	-3,7		
	Erabilitako etxebizitza librea	247,7	-1,2	-0,5	-6,9	-2,7		
Araba	Etxebizitza libre berria	224,7	-3,8	-1,7	-7,0	-3,0		
	Erabilitako etxebizitza librea	206,8	1,8	0,9	-2,1	-1,0		
Bizkaia	Etxebizitza libre berria	261,8	2,9	1,1	-7,2	-2,7		
	Erabilitako etxebizitza librea	261,2	-0,3	-0,1	-8,9	-3,3		
Gipuzkoa	Etxebizitza libre berria	266,7	-0,4	-0,2	-17,4	-6,1		
	Erabilitako etxebizitza librea	255,9	-2,5	-0,9	-0,2	-0,1		

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Aurkeztutako kopuru horietan bi prozesu nabarmendu behar dira, agerian utz baitezakete beherakadak murrizteko edota prezioak errekuaratzeko testuinguruan gaudela. Alde batetik, eta azken testuinguru horren tarte berehalakoa ez den arren, hobekuntzak ikus daitezke hiruhilekoen prezioetan: Araban, erabilitako etxebizitzetan (+% 0,9) eta Bizkaian, etxebizitza berrietan (+% 1,1). Bestetik, urtetik urterako murrizketaren erritmoa esanguratsua da Gipuzkoako erabilitako etxebizitza libreen kasuan. Hona hemen urtetik urtera prezioak murrizteko erritmoa: 2015eko lehen hiruhilekoan -% 3,3koa, bigarrenean -% 0,6koa eta hirugarrenean, -% 0,1koa.

Hiriburuetakako erabilitako etxebizitza libreen batez besteko prezioen bilakaera aztertuz ikus daiteke 2015eko hirugarren hiruhilekoan prezioa Bilbon batez beste 305.400 eurokoa dela, eta 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan % 1,6ko gorakada izan duela. Gasteizen (+% 1,0), Bilbon baino gorakada txikiagoa erregistratu da (+% 1,0), salmentaren batez besteko prezioa 209.300 eurora iristen baita. Donostian, berriz, prezioen gorakada nabarmenagoa ikusten da, % 3,1koa. Erabilitako etxebizitza libreen batez besteko prezioa 378.300 eurokoa da, hau da, EAEko maximoa mota horietako etxebizitzetarako.

2014ko hirugarren hiruhilekoari dagokionez, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 0,6 murriztu da Gasteizen, eta % 2,2 gehienez Bilbon. Donostian, ordea, urtetik urtera kopuru positiboak lortzen dira (+% 3,1).

Etxebizitza berri libreari dagokionez, 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoaren artean, etxebizitza libreak merkatu librea saltzeko prezioek % 2,1 egin zuten gora Bilbon. Baina azken hamabi hilabeteen bilakaerak erakusten du oraindik ere emaitza negatiboak daudela (-% 3,3). Termino absolutuetan, etxebizitza libre berrien eskaintzaren prezioak 284.100 eurokoak ziren, eta azken urtean 9.800 euroko murrizketa gertatu zen.

Etxebizitza libre berrien prezioaren dinamika askoz ere hobe da Donostian eta Gasteizen. Azken kasu honetan, % 1,7ko murrizketa ikusi bada ere 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoaren artean, gorakada nabari da 2014ko hiruhileko berarekin alderatuta (+% 1,4). Termino absolutuetan, gorakada 3.300 eurokoa da 2014ko hirugarren hiruhilekoaren eta 2015eko hiruhileko berberaren artean.

Donostian, prezioek zertxobait gora egin dute aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (+% 0,9), eta, aurreko hiruhilekoan ez bezala, urtetik urtera gorakada nabari da (+% 1,5). Kasu horretan bakarrik ikus dezakegu prezioak hobetzen ari direla, bai 2015eko hirugarren hiruhilekoan, bai urtetik urterako prezioetan. Horrek erabilitako etxebizitza libreen prezioei (-% 3,5 2015eko bigarren hiruhilekoan eta +% 3,1 hirugarrenean) nahiz etxebizitza libre berrien prezioei (-% 1,2 eta +% 1,5, hurrenez hurren) eragiten die.

Etxebizitza libre berriaren prezioa 248.200 eurokoa da Gasteizen 2015eko hirugarren hiruhilekoan, Bilbon (284.100) eta Donostian (374.900) baino dezente txikiagoa.



9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Milako eurotan	Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %
Gasteiz	Etxebizitza libre berria	248,2	-4,4	-1,7	3,3	1,4
	Erabilitako etxebizitza librea	209,3	2,1	1,0	-1,2	-0,6
Donostia	Etxebizitza libre berria	374,9	3,2	0,9	5,6	1,5
	Erabilitako etxebizitza librea	378,3	11,2	3,1	11,3	3,1
Bilbo	Etxebizitza libre berria	284,1	5,7	2,1	-9,8	-3,3
	Erabilitako etxebizitza librea	305,4	4,7	1,6	-6,8	-2,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenta egiteko beharrezkoa den murrizketaren ehunekoa apur bat igo da

Bitartekari ari diren higiezinaren agentziek agerian uzten dute jabeen kolektiboak batez beste % 10,7 beheratu behar dituztela erabilitako etxebizitzaren prezioak salmentak sinatzeko. Kopuru hori aurreko hiruhilekoan erregistratutakoa (% 10,3) baino ehuneko 0,4 handiagoa da, baina aurreko urteko hiruhileko berbera (% 16,0) baino 5,3 puntu txikiagoa.

3. ALOKAIRUEN PREZIOA

2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoaren artean, goranzko joerari eutsi zaio lurralde historiko guztien alokairuen prezioan, hiruhileko batetik bestera eta urtetik urtera

2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoaren artean, ikusten da jarraitu egiten duela iaz erregistratutako alokairuko etxebizitzaren prezioen goranzko joera horrek. Hala, 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan % 0,5 igo da EAEn alokairu librearen batez besteko errenta. Beraz, 2014ko lehen hiruhilekoan jazotako gorakada finkatu da.

Erregistratutako hiruhilekoaren gorakada horrek alokairuaren prezioaren urtetik urterako erredukzioari bide ematen dio. Hala, % 3,0ko igoera izan da 2014ko eta 2015eko hirugarren hiruhilekoaren artean. Urtetik urtera areagotzeko erritmoa arintzen ari da. Hala ere, % 4,7tik beherakoa da 2015eko lehen hiruhilekoan, eta % 3,2tik beherakoa bigarrenean. Edonola ere, alokairuaren prezioak gora egitearekin batera, 2015eko hirugarren hiruhilekoan urtetik urtera etxebizitza libre berriaren salmenta prezio osoa jaitsi da (-% 3,7), baita erabilitako etxebizitza libreari dagokiona ere (-% 2,7).

Lurraldeen arteko aldean esanguratsuak dira alokairuko prezioen dinamikan. Hala, Bizkaiko errentan gorakada txikiagoa izan dela ikus daiteke, zehazki, % 0,3koa azken



hiruhilekoan. Gainerako lurraldeetan, prezioa handiagoa da, eta Gipuzkoan (+% 1,6) erregistratu da gorakada handiena (Arabian +% 0,7).

10. taula. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko hileko errenta tipologiaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa

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

ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2015eko 3. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	B.O. edo etxebizitza sozialak	374,5	20,9	5,9	50,5	15,6
	Librea	863,0	4,1	0,5	24,8	3,0
Alokairu librea	Araba	749,4	4,9	0,7	22,4	3,1
	Bizkaia	880,7	2,6	0,3	28,8	3,4
	Gipuzkoa	864,5	13,8	1,6	50,7	6,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

11. taula. Alokairuan dauden etxebizitzaren batez besteko errenta urteko. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan).

Alokairuko etxebizitzak	Alokairu librea		B.O.ekoak/Sozialak	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldakuntza	Hileko errenta	Urtetik urterako aldakuntza
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
III	863,0	3,0	374,5	15,6

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gipuzkoan alokairuaren prezioak izandako gorakadari esker, lurralde horrexek izan du urtez urteko igoera handiena 2015eko hirugarren hiruhilekoan: % 6,2koa. Bizkaian % 3,4koa eta Arabian % 3,1koa. Hala ere, bilakaeren joerak badute alderik. Gipuzkoan eta Arabian alokairuaren prezioen urtetik urterako hazkundearen erritmoak gora egiten badu ere (% 2,7tik % 6,2ra eta % 1,6tik % 3,1era 2015eko lehen eta hirugarren hiruhilekoen artean, hurrenez hurren), kontrakoa gertatzen da Bizkaian. Lurralde



horretan, prezioaren urtetik urterako hazkundearen erritmoa % 5,5 jaitsi da 2015eko lehen hiruhilekoan, % 3,7ra bigarreanean, eta % 3,4 hirugarreanean.

12. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen batez besteko errenta hilean, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Alokairuko etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
Urtea	Hileko errenta	Urtetik urterako aldakuntza	Hileko errenta	Urtetik urterako aldakuntza	Hileko errenta	Urtetik urterako aldakuntza
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
III	749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Kopuru absolutuetan, etxebizitza libreen alokairuaren batez besteko errenta 2015eko hirugarren hiruhilekoan 863,0 eurokoa da, etxebizitza babestuetan, berriz, 374,5 eurokoa².

4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Merkatuaren egoera hobetu egin da, eta dinamismoaren indizeek krisi garaietakoak baino balore handiagoak adierazten dituzte.

Hobekuntza nabari da azken hiruhilekoetan dinamismo-indizean EAEko lurralde guztietan, bereziki Gipuzkoan, baita sustatzaileen kasuan ere.

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak agerian uzten du etxebizitzaren merkatua hobetzen ari dela 2015eko³ bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean: 35,0

² Alokairu babestuko errenta, izan ere, etxebizitza esleitu zaien pertsonen diru-sarreraren arabera aldatzen da. Prezioen datuak etxebizitza alokairuan eskatu duten familien batez besteko sarreraren arabera kalkulatu dira.

³ Dinamismo-indizeak Otik 100 arteko eskala batean kokatzen du higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila. Sektorean lan egiten duten agenteen (sustatzaileen kolektiboa eta Higiezinaren Jabetzako Agenteak) banakako



puntu. 2007tik aurrera, higiezin merkatuaren dinamismoaren indizea 30 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2015eko lehen hiruhilekotik aurrera bakarrik gainditu da, bat-batean 33,1 puntura iritsi baitzen. Bigarren hiruhilekoan 31,1 puntu jaitsi ondoren, 2015eko hirugarrenean 35,0ra iritsi zen. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta ia lau puntuko hobekuntza horrek agerian uzten du zertxobait hobetu direla azken hiru hilabeteotan merkatuaren perspektibak. Gainera, aurrerapen adierazgarria dakar 2014ko hiruhileko berberarekin alderatuta: 27,4ra iritsi baitzen orduan.

EAEko lurralde historiko guztietan egiaztatu da azken hiruhilekoan errekuaratu egin dela higiezin merkatuaren egoera. 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen arteko dinamismo-indizearen igoera handiena Gipuzkoan gertatu da. Lurralde horretan 5,1 puntu berreskuratu da; izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan 32,8 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 38,0 puntukoa. Araban ere hobekuntza esanguratsua ikus daiteke merkatuaren dinamismoaren balorazioan. Hala, adierazlea 2015eko bigarren hiruhilekoan 29,0 puntukoa izatetik hirugarrenean 33,2 puntukoa izatera igaro da; hau da, urteko lehen hiruhilekoaren antzeko balorekoa (33,3 puntu). Hobekuntza ez da horren argia Bizkaian: dinamismo-indizea 29,6 puntutik 32,2 puntura igo da 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean. Bizkaian eta Gipuzkoan 2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratu dira indize altuenak urte hasieratik.

13. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko 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
2015eko III. hiruhilekoa	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7

Dinamismo-indizeak 0 (gelditasun maximoa) eta 100 (dinamismo maximoa) artean egon daitezke

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa islatzen du, ondorengo eskalaren arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa geldia; eta 0, oso geldia.



2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean merkatuaren hobekuntza nabaritu dute Higiezin Jabetzako Agentziek (HJA) eta higiezin sustatzaileek. Hala ere, nabarmenagoa da sustatzaileen kasuan; izan ere, kasu honetan adierazlea 30,8 puntukoa da 2015eko bigarren hiruhilekoan, eta 36,7 puntukoa hiruhileko honetan (urteko kopuru altuena). Bestalde, dinamismoaren indizeak 2 puntu gora egin du HJAen kasuan: 2015eko bigarren hiruhilekoan 31,3 puntu zituen, eta hirugarrenean, berriz, 33,3 puntu.

2015eko hirugarren hiruhilekoan HJAek, aurreko hiruhilekoan ez bezala, higiezin merkatuko sustatzaileena baino dinamismo-indize baxuagoa zuten (33,3 puntu, eta sustatzaileek 36,7 puntu). Are gehiago, HJAetan 2015eko hirugarren hiruhilekoaren indizea lehenengoa baino 34,1 puntu gutxiagokoa da, nahiz eta 2014ko hirugarren hiruhilekoa baino zertxobait txikiagoa izan, 33,7koa. Sustatzaileek, ordea, bilakaera ona izan dute, aintzat hartutako epean 21,0 puntutik 36,7 puntura igo baita dinamismoaren indizea.

Urtetik urterako ikuspuntu honetan, Bizkaian eta Gipuzkoan deigarria da dinamismoaren indizearen hobekuntza (25,4tik 32,2ra eta 27,0tik 38,0 puntura 2014ko hirugarren hiruhilekotik 2015eko hiruhileko berera, hurrenez hurren). Araban, berriz, azken urteko ikuspuntuek okerrera egin dutela esan daiteke, 2015eko hirugarren hiruhilekoan dinamismoaren indizea 33,2koa izan baita; hau da, 2014ko hirugarren hiruhilekoan izandako 39,0koa baino baxuagoa.

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, salmenten bilakaeraren indizeak okerrera egin du, bereziki Bizkaian eta HJAetan

2015eko hirugarren hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak okerrera egin duela ikus daiteke EAEko higiezin merkatu osoan. Indizeak 9,4 puntu galdu ditu: 2015eko bigarren hiruhilekoan 58,5 puntu zituen, eta urteko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 49,2 puntu. Lehenengo bi hiruhilekoetan hobekuntzak izan ondoren, urtetik urterako datuetan indizea ez aurrera ez atzera geratu da; izan ere, 2014ko hirugarren hiruhilekoan 49,8 puntukoa zen⁴, hau da, 2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino 0,6 puntu handiagoa.

2015eko azken hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak okerrera egin du Bizkaian: 59,5 puntu zituen 2015eko bigarren hiruhilekoan, eta 40,8 puntu urteko hirugarren hiruhilekoan. Arabako eta Gipuzkoako indizeek adierazten dute, ordea, murrizketa are arinagoa izan dela: Araban 57,5 puntu 2015eko bigarren hiruhilekoan, eta 56,5 puntu hirugarrenean (-1,0 puntu). Gipuzkoan, berriz, 58,3 puntutik 56,6 puntura (-1,7 puntu).

Azken hiruhilekoan salmenten dinamismoan galera izan den arren, urtetik urterako datuetan hobekuntza nabaritu da EAEko lurralde historikoetan, Bizkaian izan ezik. Araban izan da urtetik urterako aurrerapen handiena salmenten bilakaeraren indizean.

⁴ Salmenten bilakaera-indizeak 0tik 100 arteko eskala batean kokatzen du salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. Sektorean lan egiten duten agenteen (sustatzaileen kolektiboa eta Higiezin Jabetzako Agentiak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa islatzen du, ondorengo eskalaren arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa geldia; eta 0, oso geldia.



Lurralde horretan, 2014ko hirugarren hiruhilekoan 42,7 puntu zituen, eta gaur egun 56,5 puntu. Gipuzkoan ere deigarria da gorakada: 48,9 puntutik 56,6 puntura. Bizkaian, berriz, murrizketa nabarmena ikus daiteke: 53,1etik 40,8ra jaitsi da denbora-tarte berean.

14. taula. Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAk	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
2015eko III. hiruhilekoa	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0

Salmenten bilakaera-indizea 0 (salmenten okerragotze orokorra) eta 100 (hobekuntza orokorra) artean kokatzen da

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Agente motaren arabera, HJAek (batez ere erabilitako etxebizitzak jartzen dituzte salgai) ikusi dute salmenten bilakaeraren indizeak nabarmen egin duela okerrera: 2015eko bigarren hiruhilekoan 58,8 zituen, eta hirugarrenean 45,3 (-13,5 puntu). Sustatzaileen kasuan, indizea 5,3 murriztu da (58,3 puntu 2015eko bigarren hiruhilekoan eta 53,0 puntu urte bereko hirugarren hiruhilekoan).

Urtez urteko bilakaera 2014ko lehen hiruhilekoaren eta 2015ekoaren artean, berriz, ezberdina da, establezimendu motaren arabera. Sustatzaileen kasuan, 2015eko indizean 1,7 puntuko hobekuntza gertatu da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,4 puntu ziren, eta 2015eko hirugarrenean, 53,0 puntu. HJAei dagokienez, 2,9 puntuko atzerakada izan da aintzat hartutako epean: 48,2 puntutik 45,3 puntura.

Aurreko hiruhilekoan bezala, oraingo honetan ere areagotu egin da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora

Merkatuko dinamismoaren oszilazioaren ondorioz, azken hiru hilabeteetan saltzeko behar den batez besteko denbora areagotu da. Hala, 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora ia



hilabete areagotu da: 5,8 hilabetetik 6,7ra. Gorakada are handiagoa da urteko lehen hiruhilekoan lortutako gutxienekoarekin alderatuz gero; izan ere, 4,4 hilabete eskas ziren (+2,3 hilabete). Urtetik urtera alderatzen bada (2014ko hirugarren hiruhilekoari begira), nolabaiteko egonkortzea suma daiteke, hiruhileko hartan eskatutako denbora 6,8 hilabetekoa baitzen (egungo baino 0,1 hilabete gehiago). 2015eko lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan ikusitako urtetik urterako murrizketarekin alderatuta, 2015eko hirugarren hiruhilekoan etxebizitzak saltzeko behar den denborak okerra egin du.

15. taula. HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera

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

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higuezinen eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

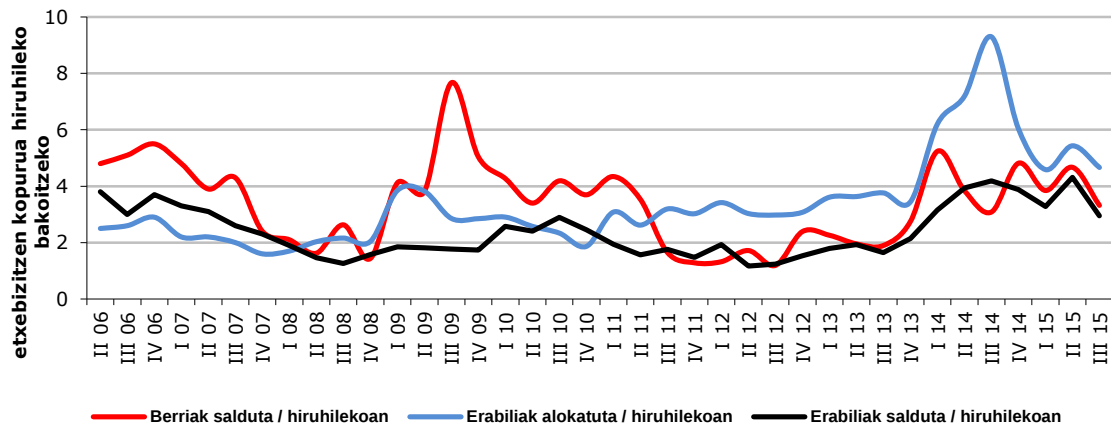
Salmenten eta alokairuen hiruhileko erritmoak okerrera egin du azken hiruhilekoan

HJAek eta sustatzaileek eginiko salmenten hiruhilekoen erritmoa aztertuz gero, 2015eko bigarren hiruhilekoaren eta urte bereko hirugarren hiruhilekoaren arteko salmenten erritmoak behera egin du etxebizitza berriei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa, hala, aldatu egin da: 2015eko bigarren hiruhilekoan 4,7 etxebizitza/hiruhileko, eta aztergai dugun hiruhilekoan 3,3 etxebizitza/hiruhileko.

Oszilazio handiko epea bada ere, azken bi urteko informazioarekin alderatuz gero (2014-2015 epea), 2015eko hirugarren hiruhilekoaren kopuruak soilik gaitzen du 2014ko hirugarren hiruhilekoan jasotako zenbatekoa (3,1 etxebizitza/hiruhilekoko). Beraz, gainerako hiruhilekoen salmenta-erritmoa handiagoa da.



2. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiru hilabeteko erritmoa. 2006-2015



Salmenta-erritmoa: HJAek eta higiezin sustatzaileek hiruhilekoan saldu edo alokatutako batez besteko etxebizitza-kopurua.
Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2015eko hirugarren hiruhilekoan ere murriztu da salmenten erritmoa (2,9 etxebizitza/hiruhilekoko) aurreko hiruhilekoko kopuruekin alderatuta (4,3 etxebizitza/hiruhileko). Hirugarren hiruhilekoaren kopurua gaintzen dute 2014ko eta 2015eko hiruhileko guztiek. 2013ko laugarren hiruhilekora jo behar dugu salmenta-erritmo baxuagoa lortzeko (2,1 etxebizitza/hiruhileko).

Ildo beretik, alokairuen esparruan ikusten da behera egin duela 2015eko hirugarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopuruak (4,7 etxebizitza/hiruhileko, eta urteko bigarren hiruhilekoan, 5,4). Hala, 2014ko lehen hiruhilekoan kontratuetan gorakada nabarmena izan bada ere (6,2 etxebizitza/hiruhileko 2014ko lehen hiruhilekoan, 7,2 bigarrenean, eta 9,3 2014ko hirugarren hiruhilekoan), berriz ere behera egin dute kontratu itxiek, 2015eko hirugarren hiruhilekoan 4,7 etxebizitza/hiruhileko. 2014-2015 epeko kopuruak soilik gaintzen ditu 2015eko lehen hiruhilekoko baloreak (4,6 etxebizitza/hiruhilekoko).

Hainbat adierazle positibo ageri da egungo merkatuaren egoeran, hala nola etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzea, hipoteken kostua eta kreditua lortzeko erraztasuna

Aurreko ataletan aztertu diren adierazleak osatze aldera, Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestak higiezinaren merkatuaren dinamikari kalte edo mesede egiten dioten faktoreei buruzko informazioa ematen du. Ikusitako dinamikaren baitan dauden kausak mugatzea da hurbilketa horren helburua.

Horri dagokionez, 2015eko hirugarren hiruhilekotik lortzen den ondorio garrantzitsuen zera da, higiezinaren merkaturako faktore garrantzitsu gehienek eraginak hobetzen jarraitzen duela 2015eko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta. Ildo horretan, 2015eko



bigarren hiruhilekoan zehaztutako higiezinaren sektorearen dinamikan hobekuntza gertatu da.

Alde positiboenean, zazpigarren hiruhilekoz segidan ikusi da etxebizitzaren prezioari buruzko faktorearen alderdi positiborako joera dagoela (83,8 puntu). Adierazle horrek balore negatiboak ematen zituen 2013ko laugarren hiruhilekoan (-36 puntu). Ondoren, maila positiboak eman ditu, harik eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,3 puntura iritsi arte. 2014ko laugarren hiruhilekoan 22,6 puntu murriztu ondoren, adierazleak berriz ere goraka egin du handik aurrera: 2015eko lehen hiruhilekoan, 42,7 puntu, bigarrenean, 73,4 puntu, eta hirugarren hiruhilekoan, 83,8 puntu, maximoa.

2015eko hirugarren hiruhilekoan gehien igo den faktorea eskaintzen ezaugarriak eskariaren arabera egokitzea izan da, eta higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore positiboetan bigarren tokiraino iritsi da. Faktore hori 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu izatetik bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu izatera igaro da, eta aurtengo hirugarrenean, 50,7 puntu.

2014ra arteko faktoreetako bik bereziki eragin negatiboa izan badute ere higiezinaren merkatuaren egoeran, oinarritzko hobekuntza adierazten dute 2015eko ikuspuntutik. Hain justu, kreditua eskuratzeko erraztasunak edota zailtasunak, eta hipoteken kostuak. Faktore negatibo nagusien artean egotetik gaur egun eragin positibo nabarmena duten faktoreen artean egotera igaro dira bi faktore horiek. Azken hiruhilekoan, bi faktoreek 10 puntuko hobekuntza izan dute.

Kreditua eskuratzeko zailtasunari edota erraztasunari dagokionez, nabarmentzekoa da -50,8 puntuko indize negatiboa izan zela 2014ko laugarren hiruhilekoan. Ordea, 2015ean joera aldatu egin da, eta 2,2 puntu positibora igaro da: 32,3 puntutik 44,2 puntura igaro da bigarren hiruhilekotik hirugarrenera. Hipoteken kostuari dagokionez ere deigarria da hobekuntza: 2014ko hirugarren hiruhilekoan -70,9 puntuko balore negatiboak izatetik 2014ko laugarren hiruhilekoan -26,1eko balorea izatera igaro da, hau da, balore positiboa 2015eko lehen hiruhilekoan (+21,2 puntu). Pertzepzioa aldatzeko joera finkatu egin da urteko bigarren hiruhilekoan (+32,7 puntu) eta hirugarrenean (+45,2 puntu). Faktore hori gaur egun eragin gehien duen hirugarren elementu positibo gisa agertu da, higiezinaren merkatua berreskuratze aldera.

Egoera ekonomikoari esker lortu zen 2015eko bigarren hiruhilekoaren polo negatibotik ateratzea (+20,2 puntu). 2015eko hirugarren hiruhilekoan polo positiboan jarraitzen badu ere, indar apur bat galdu du (+4,0 puntu). Urtetik urterako datuetan, hobekuntza are nabarmenagoa da; izan ere, 2014ko hirugarren hiruhilekoan -88,3 puntu izatetik 2015eko hiruhileko berean +4,0 puntu izatera igaro da.

Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak (-0,3) eta etxebizitzak erosteko laguntzei (+0,0 puntu) dagokienez, gaur egun faktore horiek ez dirudi eragin positiborik edo negatiborik dutenik sektorearen egoeran. Zerotik hurbil dauden baloreetan jarraitu arren, bi adierazleek dute bilakaera positiboa, 3 puntuz baino gehiagoz hobetu baitituzte aurreko hiruhilekoen emaitzak. Eraikuntzetarako laguntzen eta pizgarrien kasuan, 2015eko

lehen hiruhilekoan -57,2 puntu izatetik, bigarrenean -3,7 eta hirugarrenean -0,3 puntu izatera igaroko lirateke. Antzeko egoera ikus daiteke etxebizitzak erosteko laguntzei eta pizgarriei dagokienez: kasu horretan adierazlea -68,3 puntukoa zen 2015. urte hasieran, -4,2 puntukoa bigarren hiruhilekoan, eta gaur egun, berriz, 0,0 puntukoa.

2015eko hirugarren hiruhilekoan, lurzoruak eta bere prezioak izan dute sektorearen egoeran eragin kaltegarriena, -9 puntu inguruko baloreak dituzte eta (-9,0 puntu eta -9,3 puntu, hurrenez hurren). Higiezinaren merkatuaren dinamika zehazten duten beste elementu batzuekin alderatuta, ikusten da bi faktoreek zertxobait okerrera egin dutela aurreko hiruhilekoekin alderatuta. Lurzoruaren kokapenari dagokionez, 2015eko lehen hiruhilekoan -8,1 puntuko balio negatiboak izan ondoren, bigarrenean +0,6ko balio positiboa dugu, eta urte bereko hirugarrenean berriz ere behera egin du -9,0 puntura arte. Bestalde, lurzoruaren prezioa 2015eko bigarren hiruhilekoan zerotik hurbileko baloreak gainditu ditu (-0,6 puntu), eta -9,3 puntu 2015eko hirugarrenean, nahiz eta oraindik ere urteko lehen hiruhilekoaren -13,1 punturen azpitik egon.

16. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak aurreko hiruhilekoarekin alderatuta

(Eragin-indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hiruhi I. 2008 (*)	IV. hiruhi I. 2009	IV. hiruhi I. 2010	IV. hiruhi I. 2011	IV. hiruhi I. 2012	IV. hiruhi I. 2013	I. hiruhi I. 2014	II. hiruhi I. 2014	III. hiruhi I. 2014	IV. hiruhi I. 2014	I hiruhi I. 2015	II. hiruhi I. 2015	III. hiruhi I. 2015
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	45,2
Mailegua lortzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8	2,2	32,3	44,2
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	4,0
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	83,8
Etxebizitza erosteko laguntzak 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	0,0
Eraikuntzarako laguntzak 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	-0,3
Lurzoruen 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	-9,0
Lurzoruaren prezioak	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3
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	50,7

Indizeak -100 (eragin negatibo maximoa) eta 100 (eragin positibo maximoa) artean daude

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN PERSPEKTIBAK

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta salmentek okerrera egin badute ere, aurreikuspen-indizeak hobetu egin dira lurralde historiko guztietan, bereziki, HJAei dagokienez

Azken hiruhilekoan salmentek okerrera egin badute ere, eboluzioaren aurreikuspenean oro har hobekuntza nabari da. Oro har, salmenten aurreikuspen-indize osoa igo egin da: 49,3 puntu 2015eko bigarren hiruhilekoan eta 74,0 puntu 2015eko hirugarren



hiruhilekoan. 2015eko hirugarren hiruhilekoaren mailak berriz ere krisi garaian jasotako datuak gainditu ditu. Oro har, 40 eta 60 puntu artean ibiltzen ziren 2007. urtearen eta 2014ko lehen bi hiruhilekoen artean.

2015eko hirugarren hiruhilekoan, aurreikuspenen hobekuntza gehienbat HJAetan ikus daiteke. Kasu horretan, salmenten aurreikuspenen indizeak 2015eko bigarren hiruhilekoan 37,4 puntu zituen, eta 2015eko hirugarren hiruhilekoan 74,1 puntu; hau da, oraindik ere 2015eko lehen hiruhilekoan jasotako datuen azpitik (78,3 puntu). Indizea ez da horren nabarmen areagotu etxebizitza berrien sustatzaileen artean (61,3 puntu 2015eko bigarren hiruhilekoan, eta 73,9 puntu 2015eko hirugarrenean), baina, kasu honetan, adierazleak 64 puntutik gora lortu ditu 2015eko lehen hiruhilekoan. 2015eko bigarren hiruhilekoan ikusitakoarekin alderatuta, hirugarrenean sustatzaileen salmenta-aurreikuspenak eta HJAenak antzekoak dira (73,9 puntu sustatzaileen artean eta 74,1 HJAetan) duela urtebeteko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (68,3 eta 74,3 puntu, hurrenez hurren).

Salmenten aurreikuspena hobetzeko ikuspuntua, oro har, hiru lurralde historikoetan gertatzen da. Hala, ikusi da horietan guztietan gorakada esanguratsua izan dela salmenten aurreikuspen orokorretan 2015eko bigarren hiruhilekoan eta hirugarrenean.

17. taula. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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
2015eko III. hiruhilekoa	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9

Salmenten aurreikuspen-indizea 0 (salmenten okerragotze orokorra) eta 100 (hobekuntza orokorra) artean kokatzen da
 Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2015eko hirugarren hiruhilekoan, indizea 6 puntuko bitartean ibili da lurralde historikoaren arabera: puntu gutxien Araban lortu dira (69,8), ondoren legoke Gipuzkoa (73,5) eta puntu gehien lortu dituen Bizkaia izan da (76,0). Zifra horiek adierazten dute



2015eko bigarren hiruhilekoaren indizea 13,3 puntu errekuperatu dela Gipuzkoan, eta 26-35 puntu inguru Araban eta Bizkaian, hurrenez hurren. Gipuzkoan izan ezik, adierazle hori krisialdi osoko handiena da. Gipuzkoan, berriz, 2014ko hirugarren hiruhilekoaren indizea (74,3 puntu) 2015eko hiruhileko berean erregistratutakoa baino zertxobait handiagoa izan zen (73,5 puntu).

Aurreikuspenek diotenez, etxebizitza berriaren prezioa egonkortu egingo da eta erabilitako etxebizitzena hobetu, nahiz eta hobekuntza hori oraindik prezioen joera aldatzeko modukoa izan ez

Salmentei buruzko ikuspuntuetan nabari den ziurgabetasunaren ondorioz ziurrenik, higiezinaren merkatuaren egoeran hobetzeko faktoreek oraingoz ez dute ekarri etxebizitzaren prezioa garestitzeko aurreikuspenik, oraindik asko falta baitaio egonkortzeko. Prezioen eboluzioen aurreikuspen-indizeak zertxobait gora egin du 2015eko bigarren hiruhilekotik hirugarrenera, 44,8 puntutik 47,3 puntura, baina 2015eko lehen hiruhilekoan erregistratutako datuen antzekoak dira (47,1 puntu).

Gaur egungo balorea (5,4 puntu), berriz, duela urtebete jasotakoa (41,9 puntu 2014ko hirugarren hiruhilekoan) baino handiagoa da, nahiz eta horrekin ezin den aurreikusi prezioak gorantz errekuperatuko direnik. Adierazlea, zentzu horretan, 2007an izan ziren 60 puntutik gorako balioen oso azpitik dago.

Prezioen eboluzioaren adierazlearen bidez ikusten da oro har goranzko joera dela hiru lurraldeetan azken hiruhilekoan. Bizkaian 3,7 puntu areagotu da (indizea 48,0 puntukoa da, eta 2015eko bigarren hiruhilekoan 44,3 puntukoa); Gipuzkoan eta Araban, berriz, gorakada txikiagoa izan da indizean, 1,2 eta -1,4 puntu ingurukoa (2015eko bigarren hiruhilekoan 45,5 puntutik 46,8 puntura Gipuzkoaren kasuan, eta 44,9 puntutik 46,2 puntura Araban).

Kontuan hartuta higiezinaren merkatuko agenteak, aurreikuspenak are positiboagoak dira HJAen artean. 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, prezioen eboluzioaren aurreikuspen indizea 5 puntu baino zertxobait gehiago areagotu da kasu honetan: 38,8tik 43,9 puntura, hau da, 2014ko hirugarren hiruhilekoan izandako 36,5 puntuak gainditzen ditu. Dinamika horrek prezio altuenetarako joera argia ez badakar ere, fase apalagoari eusten zaiola adierazten du.

HJAetan ikusitako eboluzioan nabarmentzekoa da sustatzaileen artean indizea egonkortu egin dela: 51 puntu inguruko mailak 2015. urte osoan. 2015eko hirugarren hiruhilekoaren maila 2014ko hiruhileko berean izandakoaren antzekoa da, baina horrez gain errekuperatzeko mugimendua ere agerian uzten du (50,8 puntu, eta duela urtebete 47,2 puntu).

18. taula. Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera, Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	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
2015eko III. hiruhilekoa	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0 (prezioen jaitsiera orokorra) eta 100 (prezioen igoera orokorra) artean dago

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Beheranzko perspektiba sustapen berrien hasierako aurreikuspenean

Bada 2015eko hirugarren hiruhilekoan azpimarratu beharreko azken datu bat ere: merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehunekoa nabarmen murriztu da. Azken hiru hilabeteetan erregistratutako % 12,7 2014ko hirugarren hiruhilekoko % 6,2 baino dezente handiagoa izanik ere, maila horrek beherakada argia dakar 2014ko azken hiruhilekoetan erregistratutako kopuruetan (% 19,3 eta 22,3 artean), bai eta 2015eko lehenengo bietan erregistratutakoen artean ere.

Sustapenen hasierako aurreikuspenen beheranzko perspektiba horrekin, beraz, hautsi egiten da aurreko hiru hiruhilekoetan detektatutako joera. Adierazitakoa gorabehera, are zailagoa da aurreikustea epe luzera aldaketaren joera egonkorra izango den.



19. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena

(baiezkoa erantzuten duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	EAE
Hiruhilekoa	Guztira
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	18,9
2010eko IV. hiruhilekoa	9,7
2011ko IV. hiruhilekoa	5,8
2012ko IV. hiruhilekoa	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
2014ko 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
2015eko III. hiruhilekoa	12,7

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 3. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkestatik (OFIN) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei (HJA) –biak ere EAEn finkatuta– igorritako galdeketa bana eginda lortzen da. Sustatzaileen artean prospekzioa egin da, eta estatistiketan sartu dira etxebizitzaren eskaintza egin duten guztiak (betiere bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezinaren agenteen laginari buruzko informazioa ere jaso da.

Galdera-sortaren bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritutakoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta HJAen bidez jorratu da etxebizitza berriei (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzetara (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Galdeketa bitartez, bestalde, operatzaile batzuek eta besteek beren balorazioa egiten dute oraingo egoeraz eta higiezinaren merkatuaren perspektibei buruz.

OFINen eskaintzaren prezioak hartuko dira kontuan, eta ez benetan aplikatu diren salmenta-prezioak. Prezio horien aurkezpena 4 ordenako batez besteko aldakorren forman egiten da gainera (horiek, hortaz, azken lau hiruhilekotako batez bestekoei dagozkienak dira). Batez besteko aldakorren metodoa erabiltzea laginetatik datozen datuak erabiltzeko unean gerta litezkeen joera eta aldaketa zakarrak leuntzea komenigarria izan daitekeelako justifikatzen da.

Hala ere, adierazi behar da 4 eta 5 ataletan (etxebizitza-merkatuaren dinamika eta etxebizitza-merkatuaren perspektibak, hurrenez hurren) ez direla batez besteko aldakor



horiek erabiltzen; aldiz, HJAetako arduradunek eta higiezinaren sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da.

Komeni da gogoan izatea, era berean, islatutako prezioak batez besteko prezio haztatuak⁵ direla, eta haien bilakaera hainbat faktoreren elkar eraginaren fruitu dela: prezioen berezko bilakaera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa.

Hortaz, espazio-esparru jakin bateko prezio-aldaketak batez bestekoetan izandako aldaketa gisa ulertu behar dira. Ildo horretan, esate baterako, aurreko aldi batzuekiko prezio merkeagoak egoteak ez du nahitaez esan nahi eskaintzan dauden etxebizitzaren kostua orokorrean jaitsi denik, baizik eta baliteke eskaintzaren egitura aldatu izana eta prezio merkeagoko pisuek presentzia erlatibo handiagoa izatea aurreko beste garai batzuetan izan dutena baino.

2015eko hirugarren hiruhilekoaren operazioan, zehatz-mehatz adierazi behar da aurkeztutako datuak lagin batetik hartutakoak direla. Zehazki, higiezinaren 172 agentziak eta 134 sustatzailek (5 etxebizitza baino gehiago sustatzen dituztenak) osatzen dute lagina, eta hiruhilekoaren amaieran egin diete elkarriketa. Aipatzekoa da, azkenik, 2011n handitu egin zela informazioa biltzen zitzairen higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.

⁵ Salmentako batez besteko prezioak, hala etxebizitzako nola metro koadroko, etxebizitza mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera haztatuz kalkulatu dira.



2015EKO 3. HIRUHILEKOKO HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO INKESTA (OFIN)

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2. SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZAREN PREZIO TOTALA.....	8
3. ALOKAIRUEN PREZIOA.....	11
4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	13
5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN PERSPEKTIBAK.....	20
ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	24
TAULEN AURKIBIDEA.....	26
GRAFIKOEN AURKIBIDEA.....	27

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa.....	3
2. taula. Salgai dauden babestutako etxebizitzaren eta librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	4
3. taula. Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitza librearen m ² erabilgarriko batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	5
4. taula. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² erabilgarriko batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	5
5. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa.....	7
6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza librearen m ² erabilgarriko batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	7
7. taula. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² erabilgarriko batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera 2007-2015.....	8
8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa.....	9
9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa.....	11
10. taula. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko hileko errenta tipologiaren arabera. 2015eko 3. hiruhilekoa.....	12
11. taula. Alokairuan dauden etxebizitzaren batez besteko errenta urteko. 2007-2015	12
12. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza librearen batez besteko errenta hilean, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	13
13. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera	14



14. taula. Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera	16
15. taula. HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera.....	17
16. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak aurreko hiruhilekoarekin alderatuta	20
17. taula. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera	21
18. taula. Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera, Lurralde Historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	23
19. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena.....	24

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2015. Euskal Autonomia Erkidegoa.....	4
2. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiru hilabeteko erritmoa. 2006-2015	18

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza, Estatistika Organo Berezia

Donostia-San Sebastián kalea, 1, 01010 Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

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

Helbide elektronikoa: estadística-eps@euskadi.eus