



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (HEI)

2015eko 4. hiruhilekoa

Emaitza nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estadistika Organo
Espezifikoa*

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2015eko laugarren hiruhilekoan erabilitako etxebizitza librearen prezioak jaitsi egin dira, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Beherakada hori urtetik urterako datuetan ere ikus daiteke.

Joera antzekoa da, baina beherakadak neurrizkoagoak dira erabilitako etxebizitza libreei dagokienez

2015eko laugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.922,9 euro da EAEn; hau da, urteko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 1,9 egin du behera. Hala, eutsi egin zaio 2015eko aurreko hiruhilekoetan, bigarrenean eta hirugarrenean, erregistratutako prezioak murrizteko joerari (-% 1,7), 2015eko lehen hiruhilekoan antzeman zen prezioen gorakada arinaren ondoren (+% 0,8).

Beraz, hirugarren hiruhilekoz segidan, erabilitako etxebizitzaren prezioaren gorakada-fasea luzatu egin da. Hala, eten egin da 2013. urtearen amaieraren eta 2015. urtearen hasieraren artean ikusitako bilakaera; aldi horretan, prezioen beherakada etengabea izan zen. 2013ko azken hiruhilekoko urtetik urterako beherakada -% 11koa izan zen eta, 2015eko lehen hiruhilekoko, berriz, % 0,3koa. Hortik aurrera, urtetik urterako prezioen beherakada areagotu egin da pixkanaka: 2015eko bigarren hiruhilekoan, -% 1,1; hirugarren hiruhilekoan, -% 2,6; eta, azkenik, laugarren hiruhilekoan, -% 4,4. Beherakada hori handiagoa da 2014ko azken hiruhilekoan erregistratutako urtetik urterako beherakada baino (-% 3,6).

Etxebizitza berriei dagokienez, metro koadroko prezioa 3.273,7 euro izan da 2015eko laugarren hiruhilekoan. Horrek esan nahi du % 0,7 murriztu dela aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Datu hori nabarmentzekoa da, kontuan izanda 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean prezioak egonkortu egin zirela (% 0,0). Urtetik urterako datuetan ere prezioak behera egin duela ikus daiteke; dena den, beherakada hori erabilitako etxebizitza librearen kasuan izandakoa baino txikiagoa da: -2014ko eta 2015eko laugarren hiruhilekoen artean, % 2,0, eta erabilitako etxebizitza libreena -% 4,4.

Erabilitako etxebizitza libreetan ez bezala, kasu honetan ikus daiteke prezioen beheranzko joera pixkanaka gelditu egin dela, urtetik urterako beherakadaren erritmoa murriztu egin baita, % 6,6tik (2014ko bigarren hiruhilekoan) % 3,4 eta % 3ra (2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoetan), eta % 2ra (2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan). Alabaina, 2015. urte-amaierako datuak agerian uzten du prezioen urtetik urterako beherakadaren murrizketa-joera hori egonkortu egin dela.

Bestalde, 2015eko laugarren hiruhilekoan babestutako etxebizitza berriak batez besteko 129.800 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.674,2 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitzon metro koadroen batez besteko prezioa % 1 igo da azken hiruhilekoan, eta % 0,5 jaitsi da 2014ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta.

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

M ² ERABILGARRIKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 4. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %	
EAE	BO berria/Sozialak	1.674,2	16,8	1,0	-7,9	-0,5	
	Berri librea	3.273,7	-22,6	-0,7	-65,2	-2,0	
	Erabilitako librea	2.922,9	-57,0	-1,9	-135,2	-4,4	
Araba	Berri librea	2.742,1	-115,3	-4,0	-128,4	-4,5	
	Erabilitako librea	2.527,2	-40,1	-1,6	-84,4	-3,2	
Bizkaia	Berri librea	3.370,3	8,6	0,3	-22,2	-0,7	
	Erabilitako librea	3.017,9	-58,9	-1,9	-147,5	-4,7	
Gipuzkoa	Berri librea	3.281,9	-34,4	-1,0	-123,9	-3,6	
	Erabilitako librea	3.111,5	-46,9	-1,5	-81,1	-2,5	
EAE	EREDUZKO ETXEBIZITZA (1)	2.843,1	-7,0	-0,2	-117,1	-4,0	

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

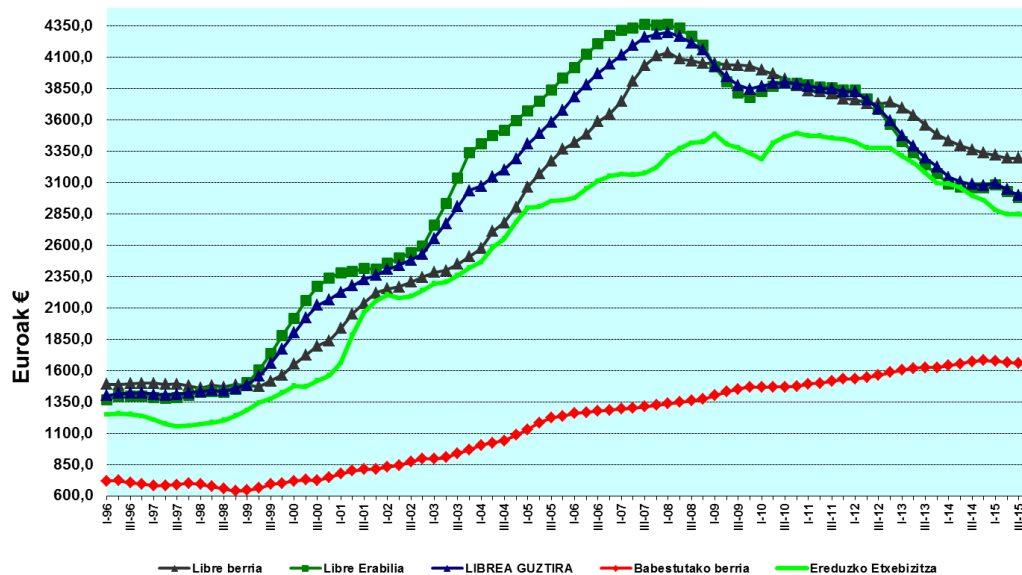
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libreen prezioen beherakadarekin alderatuta, etxebizitza berri babestuaren metro koadro bakoitzeko prezioak nabarmen egin du gora 2007-2015 aldian (+% 26,6); horrela, etxebizitza babestuaren eta librearen prezioen arteko tartea txikitu egin da. 2007ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza berri libreen metro koadro bakoitzeko prezioa 3,1 aldiz handiagoa zen babestutako etxebizitzaren prezioaren aldean. 2014an, ordea, aldea 2ra murriztu da. Aldi horretan, etxebizitza librearen (erabilitakoa edo berria) prezioaren beherakada erabakigarria izan zen.

Prezioaren beherakada nabarmenena krisialdian erabilitako etxebizitza libreak izandakoa da. 2007ko laugarren hiruhilekoan lortu zen balio handiena erreferentziazat hartuta, erabilitako etxebizitzaren metro koadroko prezioak % 32,9 egin du behera 2015eko hiruhileko berean.

Urtetik urterako beherakada nagusiak izan dira 2008-2009 aldikoak (-% 10) eta 2011-2013 aldikoak (2011-2012 artean -% 7,2, eta 2012 eta 2013 artean -% 11). Aldi horien artean, badirudi prezioek gora egin zutela 2009 eta 2010 artean (% 3), eta pixka bat behera 2010 eta 2011 artean (-% 1,3). 2013tik aurrera, nabarmena da prezioen beheranzko joera murriztu egin zela 2013 eta 2014 artean, nahiz eta beherakada handia izan oraindik (-% 3,6). Alabaina, susperraldia bertan behera geratu zen 2014 eta 2015 artean, beherakada handiagoa izan baitzen (-% 4,4). Erabilitako etxebizitza librearen prezioaren beherakada handienetako aldietan baino beherakada txikiagoa izan bada ere, urrun geratu da 2009-2011 aldiko prezioen berreskuratze edo beherakada arinetik.

1. grafikoa. Etxebizitzen m² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2015. EAE



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

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2007-2015 aldian etxebizitza berri librearen prezioak izan zuen beherakada erabilitako etxebizitza librearena baino pixka bat txikiagoa izan da. Kasu honetan, 2007ko laugarren hiruhilekoaren eta 2015eko laugarren hiruhilekoaren arteko beherakada % 20,4koa da. Prezioen urtetik urterako beherakadaren murrizketa-erritmoari dagokionez, 2015eko portaera desberdina da etxebizitzaren tipologiaren arabera. 2007. eta 2008. urteen artean etxebizitza berri librearen prezioa nabarmen behera jaisten hasi bazen ere, beherakada nagusia 2009. eta 2010. urteen artean gertatu zen (-% 3,8). 2012ra arte, urtetik urterako beherakada murriztu egin zen, eta 2012. eta 2013. urteen artean krisialdiko beherakada handiena gertatu zen (-% 6,8); dena den, 2013 eta 2014 arteko murrizketa ere aipagarria izan zen (-% 4,2). 2014. eta 2015. urteen artean, prezioen beheranzko joerak bere horretan jarraitu bazuen ere, -% 2ra murriztu zen. 2010etik egon den beherakada txikiena da, 2011-2012koa salbu (-% 0,7).

Euskadiko etxebizitza libreen prezioen beherakada-prozesuak dituen eraginak nabarmenak dira. Testuinguru horretan, aipatu behar da erabilitako etxebizitza librearen egungo prezioak eta 2003an eskaintzen zirenak antzekoak direla. Bestalde, etxebizitza berri librearen prezioak 2005eko prezioetatik hurbil daude.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza librea	Berri babestua		Berri librea		Erabilitako librea	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	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
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2007-2015 aldea	351,3	26,6	-839,4	-20,4	-1.433,5	-32,9

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeen arteko desberdintasunak

2015eko azken hiruhilekoan areagotu egin da erabilitako etxebizitzaren prezioen murrizketa hiru lurralde historikoetan, bereziki Bizkaian

2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza librearen metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Murrizketa handiena Bizkaian gertatu da: -% 1,9 Bizkaian, -% 1,6 Araban eta -% 1 Gipuzkoan. Urtez urteko datuetan, Bizkaian murriztu da gehien eskaintzen batez besteko prezioa 2015eko laugarren hiruhilekoan: -% 4,7 jaitsi da 2014ko hiruhileko berberarekin alderatuta. Araban, beherakada -% 3,2koa izan da eta Gipuzkoan -% 2,5koa.

Urtetik urterako aldaketen lurraldekako datuak EAE osokoaren antzekoak dira. Beraz, hiru lurralde historikoetan erabilitako etxebizitzaren prezioen beheranzko joera areagotu egin da azken hiruhilekoan. Bizkaiaren kasuan, urtetik urterako beherakada -% 0,2koa izan zen 2015eko lehen hiruhilekoan, eta bigarrenean bere horretan eutsi zion (-% 1,2). Alabaina, beheranzko joera areagotu egin zen ordutik aurrera, eta urte bukaeran -% 4,7ra iritsi zen. 2015eko hirugarren hiruhilekorako urtetik urterako murrizketa ez da -% 2,6tik igaro Araban azken hiruhilekora arte; orduan -% 3,2koa izan da. Ildo horretan, 2015ean ez zen -% 1etik igaro Gipuzkoan urte-amaierara arte (-% 2,5).

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Bigarren eskuko etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	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
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2007-2015 aldea	-1.307,3	-34,1	-1.473,0	-32,8	-1.735,6	-35,8
2006-2015 aldea	-1.343,8	-34,7	-1.347,3	-30,9	-1.637,2	-34,5

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Gipuzkoan bakarrik finkatu da erabilitako etxebizitzaren prezioaren beherakada murrizteko joera 2014. eta 2015. urteen artean. 2013ko laugarren hiruhilekoko urtetik urterako -% 13,7ko beherakadaren ondoren, beheranzko joera murriztu egin zen: 2014an -% 6,7 eta 2015aren amaieran -% 2,5. Joera antzekoa da Araban, baina azken urteko murrizketa txikiagoa da. Lurralde honetan, honako prezio-murrizketa hauek ikus daitezke: 2011 eta 2013 artean, -% 8,4; 2013 eta 2014 artean, -% 3,7; eta 2014 eta 2015 artean, -% 3,2. Azkenik, Bizkaian, urtetik urterako beheranzko joera murriztu egin zen -% 9,9tik (2013 eta 2014 artean) -% 2,4ra (2014 eta 2015 artean), baina 2014. eta 2015. urteen artean joera negatiboak gora egin zuen (-% 4,7).

Dena den, erabilitako etxebizitza librearen prezioak 2011. eta 2014. urteen artean Gipuzkoan izan zuen beherakadaren eragin diferentzialak azaltzen du zergatik izan duen lurralde honek erabilitako etxebizitza librearen prezioan beherakadarik handiena 2007-2015 aldian zehar: -% 35,8. Araban, berriz, beherakada -% 34,1koa izan da eta Bizkaian -% 32,8koa. Arabako beherakada -% 32,5era arte areagotu zen 2006-2015 aldia kontuan hartuz gero; izan ere, lurralde honetan beherakada Gipuzkoan eta Bizkaian baino urtebete lehenago hasi zen.

Arabako etxebizitza berri librearen prezioak beherakada handiagoa izan du urtetik urtera, baina esanguratsua izan da Gipuzkoan ere. Bizkaian, berriz, prezioen beherakada murrizteko joera finkatu egin da.

Urtetik urterako datuen arabera, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioaren beherakadak adierazten du gainbehera esanguratsua izan dela 2015eko azken

hiruhilekoan Araban. Urteko hirugarren hiruhilekoko prezioak egonkortu ondoren (-% 0,1), urtetik urterako datuetan gorakada txiki bat egon da azken hiruhilekoan (-% 4,5). Zifra horiek aipagarriak dira lehenengo eta bigarren hiruhilekoetan erregistratutakoekin alderatuta (+% 0,4 eta +% 2,2, hurrenez hurren). Horrez gain, 2015. urte-amaierako urtetik urterako datuek erakusten duten beheranzko joerak bere horretan jarraitzen duela, 2013ko eta 2014ko azken hiruhilekoetako datuekin alderatuta (-% 10,6 eta -% 6,3, hurrenez hurren).

2015eko azken hiruhilekoetan, etxebizitza berri librearen prezioaren urtetik urterako beherakada -% 3,6koa izan da Gipuzkoan. Kasu honetan, urtetik urterako prezioak berriz egonkortu dira, urteko lehen bi hiruhilekoetako gorakadaren ondoren. Hala, 2015eko lehen hiruhilekoan urtetik urterako -% 4,2ko beherakada gertatu ondoren, bigarrenean -% 4,8koa izan da, eta, duela gutxiko hobekuntzaren ondoren, urtetik urterako -% 3,6ra hirugarrenean eta laugarrenean. Dena den, Gipuzkoako etxebizitza berri librearen egoeraren ezaugarrietako bat da etengabeko beheranzko joera izan duela 2011tik (-% 3tik -% 5era).

Bilakaera onena Bizkaian gertatu da. Urtetik urterako hainbat beherakadaren ondoren (-% 5 eta -% 7 artean 2013an, 2014an eta 2015ean), badirudi prezioen beherakada pixkanaka moteldu egin dela, Hala, 2015. urteko lehen hiruhilekoan beherakada -% 4,7koa izan zen, bigarrenean -% 3,5koa, hirugarrenean -% 2ko eta 2015. urtearen amaieran -% 0,7koa.

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Etxebizitza berri librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	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
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2007-2015 aldea	-528,7	-16,2	-997,0	-22,8	-912,2	-21,7
2006-2015 aldea	-895,1	-24,6	-323,5	-8,8	-313,0	-8,7

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Erabilitako etxebizitzekin gertatu bezala, etxebizitzen prezioen epe luzerako beherakadarik handiena Araban gertatu da (-% 24,6, 2006 eta 2015 artean). Zifra horiek -% 9 baino zertxobait baxuagoak izan dira Bizkaian eta Gipuzkoan. Dena den, 2007. eta 2015. urteen artean beherakada handiagoa izan zen kostaldeko lurraldeetan (-% 22,8 Bizkaian, -% 21,7 Gipuzkoan eta -% 16,2 Araban).

Etxebizitza libre berriaren merkatuan, Donostian eta Bilbon prezioak leheneratzen hasi dira 2015eko azken hiruhilekoan. Erabilitako etxebizitza libreen prezioari dagokionez, ordea, Donostian bakarrik egin du gora.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioek Gasteizen bakarrik egin dute behera (-% 4,7). Bilbon, aldiz, prezioek % 1 egin dute gora, eta Donostian ere bai, askoz ere gutxiago bada ere (+% 0,2).

2014ko eta 2015eko laugarren hiruhilekoen artean prezioak izandako dinamikak emaitza negatiboak izan ditu hiru hiriburuetan, intentsitatea desberdina izan arren. Etxebizitza libre berriaren prezioak urtetik urtera izan duen beherakada adierazgarria izan da Gasteizen (-% 4,9) eta lasaiagoa, egonkortze aldera, Bilbon (-% 0,2). Donostian, aldiz, prezioa areagotu egin da (+% 3,2)¹.

Erabilitako etxebizitza librearen merkatuan, prezioak pixka bat igo dira Donostian 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean (+% 0,2). Alabaina, prezioak nabarmen jaitsi dira Bilbon (-% 1,9) eta Gasteizen (-% 1,5). Urtetik urterako datuei dagokionez, Donostian prezioek % 0,8 gora egin dute, baina prezioen beheranzko joerak bere horretan jarraitzen du Gasteizen (-% 2,7) eta bereziki Bilbon (-% 3,5).

5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkua aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

m ² ERABILGARRIKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 4. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %	
Berri librea	Gasteiz	3.002,8	-149,6	-4,7	-153,7	-4,9	
	Bilbo	3.884,5	36,8	1,0	-8,2	-0,2	
	Donostia	4.380,9	8,2	0,2	135,7	3,2	
Erabilitako librea	Gasteiz	2.566,7	-38,4	-1,5	-70,6	-2,7	
	Bilbo	3.382,7	-65,7	-1,9	-121,9	-3,5	
	Donostia	4.425,5	9,9	0,2	35,3	0,8	

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

Beraz, datuek argi erakusten dute Donostiako dinamika diferentziala; izan ere, 2014. eta 2015. urteen artean hiriburu horretan bakarrik hartu dute goranzko joera etxebizitza librearen prezioek (bai berriak bai erabilitakoak).

2006/2007 urteen osteko aldia aztertuta, Gasteizen izan dute beherakada handiena etxebizitza librearen prezioek.

Erabilitako etxebizitza libreari dagokionez, 2007ko eta 2015eko laugarren hiruhilekoen artean metro koadro bakoitzeko izan den batez besteko prezioaren beherakada % 33,7koa izan da. Kopuru horrek nabarmen gainditzen ditu, Bilbokoa (% 25,3) eta Donostiakoa (% 23,8).

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Erabilitako etxebizitza librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015						
I	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
IV	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2007-2015 aldea	-1.307,2	-33,7	-1.143,9	-25,3	-1.382,1	-23,8

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2007ko laugarren hiruhilekoaren eta 2015eko laugarren hiruhilekoaren artean prezioa Bilbon murriztu da gehien (-% 27,9). Alabaina, Gasteizko beherakada ere antzekoa izan da (-% 25,1). Prezioen beherakada txikixeagoa izan da Donostian (-% 19,6).

Gasteizko beherakada gainerako hiriburuetakoa baino handiagoa izan da 2006. urtea abiapuntu moduan hartuz gero, urte horretan hasi zelako prezioen beherakada hiri horretan. Kasu horretan, murrizketa -% 28,7ra iritsi da (-% 13,6 Bilbon eta -% 5,8 Donostian).

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

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

Etxebizitza berri librea	Gasteiz		Bilbo		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	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
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2007-2015 aldea	-1.006,8	-25,1	-1.500,8	-27,9	-1.069,3	-19,6
2006-2015 aldea	-1.211,1	-28,7	-611,7	-13,6	-267,5	-5,8

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Bestalde, nabarmentzekoa da Bilboko portaera ezberdina dela, 2007-2015 aldian etxebizitza libre berrien eta erabilitako etxebizitza libreen arteko dinamika erkatzen baditugu. Hori horrela,aldi horretan etxebizitza berrien prezioa baino askoz ere gehiago jaitسي da erabilitako etxebizitzena Gasteizen eta Donostian (-% 25,1 eta -% 3,7; eta -% 19,6 eta -% 23,8; hurrenez hurren); Bilbon, aldiz, erabilitako etxebizitzaren prezioaren murrizketa baino handiagoa da etxebizitza berriena (-% 27,9 eta -% 25,3).

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

2015eko laugarren hiruhilekoan oraindik beherakadak izan dira batez besteko prezio osoan; salbuespen bakarra, hala ere, Bizkaiko etxebizitza libre berriak dira

Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko guztizko prezioa 246.000 eurokoa da Euskadin. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 0,7ko murrizketa egon dela (-1.600 euro). Urtetik urterako beherakada % 2,0koa izan da (-5.000 euro) baina jaitسيera hau aurreko hiruhilekoan erregistratu ziren kopuruak baino txikiagoa izan da (-% 2,7koa 2015eko hirugarren hiruhilekoan).

Bestalde, sustatzaileek eta higiezinaren agentziek eskaintako etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa 2015eko laugarren hiruhilekoan 259.800 euro izan da. Hots, aurreko hiruhilekoaren aldean % 0,4 jaitسي da prezioa, eta urtetik urterako kopuruetan jaitسيera % 2,3koa izan da. Zifra absolutuetan, sustatzaile eta higiezinaren agentziek 6.200 euro jaitسي dute etxebizitza libre berriaren guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Arabian, etxebizitza libre berriengatik eskainitako prezioek % 2,5 egin zuten behera, aurreko hiruhilekoaren aldean; eta 2014ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 4,2. Erabilitako etxebizitzaren prezioan antzeman den beherakada paralelo hori txikiagoa izan da urte arteko kopuruak (-% 1,6) eta azken hiruhilekoko kopuruak (-% 1) aztertzen baditugu. Arabian, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 219.000 euro izan da; etxebizitza erabiliena, berriz, 204.600 euro.

Bizkaian, etxebizitza libre berriak eskaintzeko batez besteko prezioa 2015eko laugarren hiruhilekoan 264.200 euro da. Prezio horren arabera, % 0,9ko gorakada egon da azken hiruhilekoan; eta 2014ko laugarren hiruhilekoarekin erkatuta, % 0,2. Erabilitako etxebizitza librearen prezioaren bilakaera egonkortzen ari da: % 0,0 azken hiruhilekoarekin erkatuta, eta oraindik -% 1,3 urte arteko kopuruen arabera. Bizkaian, erabilitako etxebizitzaren egungo batez besteko prezioa 261.200 euro da, hau da, aurreko hiruhilekoko zifraren antzekoa. Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezio altuenak lurralde honetakoak dira, eta 2015eko azken hiruhilekoan Gipuzkoa ere gainditu du etxebizitza berriari dagokionez.

Gipuzkoak, 2015eko laugarren hiruhilekoan, dagoeneko ez ditu prezio altuenak etxebizitza berri libreakin dagokionez (263.200 euro, bigarren eskukoaren gainetik, horien prezioa 253.300 euro baita). Etxebizitza libre berrien prezioak % 1,3 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzaren prezioak, ordea, -% 1. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza libre berrien prezioa batez besteko % 5,6 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan jaitsiera motelagoa da, % 0,8koa izan baita. Aipatu behar da merkatu librean Gipuzkoako erabilitako etxebizitzaren urtetik urterako prezioa baxuena dela beste lurralde historikoekin alderatuta, baina altuena etxebizitza libre berriei dagokionez.

8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 4. hiruhilekoa			Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro	Aldak. %		
EAE	Berria B.O/Sozialak	129,8	0,3	0,2	2,6	2,0		
	Berri librea	259,8	-1,0	-0,4	-6,2	-2,3		
	Erabilitako librea	246,0	-1,6	-0,7	-5,0	-2,0		
Araba	Berri librea	219,0	-5,7	-2,5	-9,6	-4,2		
	Erabilitako librea	204,6	-2,2	-1,0	-3,3	-1,6		
Bizkaia	Berri librea	264,2	2,4	0,9	0,5	0,2		
	Erabilitako librea	261,2	0,0	0,0	-3,4	-1,3		
Gipuzkoa	Berri librea	263,2	-3,5	-1,3	-15,7	-5,6		
	Erabilitako librea	253,3	-2,6	-1,0	-1,9	-0,8		

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Erabilitako etxebizitza libreek hiriburuetan duten batez besteko prezioaren bilakaera aztertu ostean ikusten da 2015eko azken hiruhilekoan honako prezioa izan dutela Bilbon: batez besteko 307.900 euro, hau da, 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioa % 0,8 igo da. Donostian gorakada txikiagoa izan da (% 3,1); izan ere, hiri honetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioa 390.200 euro da; EAeko handiena, hain zuzen ere. Beherakada txikiena, -% 1koa, Gasteizen gertatu da; hiri horretan batez besteko salmenta-prezioa 207.300 euro da.

2014ko laugarren hiruhilekoan, Gasteizen batez besteko prezioak % 1,2 egin du behera; Bilbon, berriz, % 2,2 egin du gora, eta Donostian % 8,1 (handiena).

Etxebizitza berri libreak dagokionez, 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berrien salmenta-prezioak % 4 egin du behera merkatu librean Gasteizen. Donostia egonkortze-prozesuan dago (-% 0,1). Bilbon, berriz, prezioak igo egin dira (% 2,4).

Azken hamabi hilabeteetan, prezioak % 3,6 igo dira Donostian, eta Bilbon egonkortu egin dira (-% 0,1). Kopuru absolutuetan, aztertu den aldi horretan, etxebizitza libre berrien eskaintzaren prezioa 13.000 euro igo da Donostian eta 300 euro jaitsi da Bilbon. Honako hauek dira batez besteko prezioak: Donostian 374.600 euro, eta Bilbon 290.800 euro.

Prezioen dinamika okerrean Gasteizko etxebizitza libre berriena izan da; izan ere, urtetik urterako beherakada % 5koa izan da, 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean egon den % 4ko murrizketaren eragin handia jasan baitu. Kopuru absolutuetan, 2014ko laugarren hiruhilekoaren eta 2015ko laugarren hiruhilekoaren arteko prezioen beherakada 12.400 euro da.

Arabako hiriburuan 2015. urte-amaieran etxebizitza libre berriaren prezioa 238.200 euro izan da; kopuru hori, bada, beste hiriburuetakoa baino askoz txikiagoa izan da: Bilbon 290.800 euro izan da eta Donostian 374.600 euro.

9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajeak aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2015eko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Mila euro	Mila euro	Aldak. %	Mila euro	Aldak. %
Gasteiz	Berri librea	238,2	-10,0	-4,0	-12,4	-5,0
	Erabilitako librea	207,3	-2,1	-1,0	-2,5	-1,2
Donostia	Berri librea	374,6	-0,3	-0,1	13,0	3,6
	Erabilia librea	390,2	11,9	3,1	29,2	8,1
Bilbo	Berri librea	290,8	6,7	2,4	-0,3	-0,1
	Erabilitako librea	307,9	2,5	0,8	6,7	2,2

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

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

Bitartekari gisa ari diren higiezin agentziek agerian uzten dute jabeen kolektiboak batez beste % 7,7 beheratu behar izan zituela erabilitako etxebizitzaren prezioak salmentak sinatzeko 2015eko laugarren hiruhilekoan. Zifra hori ehuneko 3 puntu baxuagoa da aurreko hiruhilekoan erregistratuarekin alderatuta (% 10,7) eta ehuneko 7,5 puntu baxuagoa aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta (% 15,2).

10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren eskaintako azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

AZKEN PREZIOAREN MURRIZKETAREN BATEZ BESTEKO PORTZENTAJEA. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	2015eko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		%	Aldea Puntuak Portzentajezkoak	Aldak. %	Aldea Puntuak Portzentajezkoak
Euskal Autonomia Erkidegoa	7,7	-3,0	-27,9	-7,5	-49,2
Araba	8,2	-2,2	-21,3	-8,4	-50,5
Bizkaia	8,1	-2,8	-25,5	-7,4	-47,8
Gipuzkoa	7,1	-3,4	-32,6	-7,4	-51,1

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Bestalde, higiezin agentziek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denbora 4,6 hilabete inguru da; aurreko hiruhilekoarekin (6,7 hilabete) alderatuta, 2 hilabete gutxiago; baina aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta, 2,7 hilabete gutxiago (7,4 hilabete).

3. ALOKAIUEN PREZIOA

Urtetik urterako datuak kontuan hartuta, alokairuen prezioek gora egin dute EAeko hiru lurralde historikoetan. Dena den goranzko joera nabariena Gipuzkoan ikusi da; hain zuzen ere, lurralde horretan bakarrik jarraitu dute gora egiten alokairuek 2015eko azken hiruhilekoan.

2015eko azken hiruhilekoan alokatutako etxebizitzaren prezioak gora egin du EAE osoan. Hala, 2015eko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta % 1 igo da EAEn alokairu librearen batez besteko errenta. Beraz, azken hiruhilekoetan egon diren gorakadak luzatu egin dira.

Hori dela eta, alokairuen prezioak ere urtetik urtera gora egin du: 2014ko laugarren hiruhilekoaren eta 2015eko laugarren hiruhilekoaren artean % 3,2 areagotu da. Baina bestalde, aldi horretan etxebizitza libre berriak saltzeko m²-ko batez besteko prezioak behera egin du, (-% 2) baita erabilitako etxebizitza librean ere (-% 4,4).

Lurraldeen arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuen prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Araban jarraitu egin du etxebizitza libreen alokairu-errentaren urtetik urterako beherakadak (-% 1,2); eta Bizkaian ere behera egin du, gutxiago izan arren (-% 0,1). 2015eko azken hiruhilekoan beherakada hori gertatu bada ere, bi lurralde horietako prezioek gora egin dute azken urtean (+% 1,5 Araban eta +% 2,2 Bizkaian).

Hain zuzen ere, Gipuzkoan ikus daiteke prezioen goranzko dinamikarik handiena, bai azken hiruhilekoan eta urtetik urterako datuetan. Lurralde honetan erregistratutako urtetik urterako gorakada % 11,4 izan da 2015eko azken hiruhilekoan. 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean gorakada % 5,4 izan da.

11. taula. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ALOKATUTAKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2015eko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
		Euro	Euro	Aldak. %	Euro	Aldak. %
EAE	BOE-Sozialak	345,2	-29,3	-7,8	18,9	5,8
	Librea	871,7	8,8	1,0	27,1	3,2
Alokairu librea	Araba	740,4	-8,9	-1,2	11,1	1,5
	Bizkaia	880,1	-0,6	-0,1	19,1	2,2
	Gipuzkoa	911,5	47,1	5,4	93,0	11,4

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Zifra absolutuetan, 2015eko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatzeko batez besteko errenta 871,7 euro izan da, eta etxebizitza babestuena 345,2 euro². Azken kasu horretan, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko hileko errenta 398,4 euro da, eta etxebizitza sozialeko 153,0 euro³.

Alokairu sozialeko edo babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko hileko errentaren prezioa % 7,8 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Alabaina, 2014. eta 2015. urteetako laugarren hiruhilekoen artean prezioak % 5,8 gora egin duela ikus daiteke.

2007-2015 aldiko dinamika osoa aztertzean ikusten da prezioaren jaitsieraren aurkako erresistentzia handiagoa dela. Beraz, horren arabera, erabilitako etxebizitza libreen

² Alokairu babestuaren 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 Halaber, gogoratu behar da, mota horretako etxebizitzaren kopurua oso txikia dela, beraz, batez besteko prezioei eragin diezaiekete nean uneko aldaketek: esaterako, zenbat etxebizitza eskaini diren edo nolakoak diren etxebizitzaren ezaugarriak.

metro koadroaren batez besteko prezioak % 32,9 egin du behera, eta etxebizitza libre berrienak % 20,4; etxebizitza libreen alokairuen prezioa, ordea, % 2,1 jaitsi da. 2013tik aurrerako alokairu-prezioen gorakadaren testuinguruan, portzentaje honek esan nahi du 5 puntu baino gehiago jaitsi dela, 2007-2013 aldian erregistratutako % 7,3ko beherakada mailarekin alderatuta.

12. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Alokatutako etxebizitzak	Alokairu librea		BO/Sozialak	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta ³	Urtetik urterako aldaketa
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015				
I	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
IV	871,7	3,2	345,2	5,8
2007-2013 aldea	-64,7	-7,3	139,1	71,7
2007-2015 aldea	-18,4	-2,1	151,2	77,9

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiru-hilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Esan bezala, jabetzako etxebizitzaren salmenta-prezioak baino gutxiago jaitsi dira batez besteko alokairuen errentak. Eta horren arrazoia izan daiteke goranzko dinamikaren joera-aldaketa, urtetik urterako kopuruetan, 2009an sumatu zela, eta, jabetzako etxebizitzaren prezioetan, ordea, 2007an jada nabaria zela. Alokairuaren sektoreko prezioek izan duten erresistentzia handiagoa azaltzeko beste arrazoi bat da alokairuaren errentak gora egin duela 2009. eta 2010. urteen artean (+% 5,3) eta, azkenik, 2013. eta 2014. urteen artean (2013 eta 2014 artean +% 2,3, eta 2014 eta 2015 artean +% 3,2).

Baina interesgarria da ikustea 2015ean alokairuek izan duten gorakada (+% 3,2) 2010ean antzemandakoa (+% 5,3) baino askoz txikiagoa izan dela.

Azpimarratzeko datua: Arabako hileko errentek behera egin dute

Lurraldeka, bereziki nabaria da Arabako alokairu librearen errenta asko jaitsi dela. 2007. eta 2015. urteen artean errenta horrek % 18,5 egin du behera lurralde horretan. Alokairuen errentaren jaitsiera eta jabetzako etxebizitzaren prezioen jaitsiera Araban bakarrik izan dira antzekoak.

Gainerako lurralde historikoetan, 2015eko laugarren hiru-hilekoko alokairuak 2007an eskaintzen ziren batezbestekoak baino altuagoak izan dira: aldi horretan, Bizkaian

errenta % 0,5 areagotu da, eta Gipuzkoan % 1,1. Alabaina, 2008-2011 aldian gainditu egin dira 2015eko azken hiruhilekoko batez besteko errentaren zifrak, bai Bizkaian bai Gipuzkoan.

Bilakaera horrek goitik behera aldatu ditu alokairu mailak. 2007an, alokairuaren batez besteko errenta handienak Arabakoak ziren; 2015ko laugarren hiruhilekoan, ordea, hango errentak gainerako lurraldeetakoak baino askoz ere txikiagoak dira: 740,4 euro Araban, 880,1 euro Gipuzkoan eta 911,5 euro Bizkaian. Azken lurralde hori lehen postuan jarri da 2015. urtearen amaieran, 2014. eta 2015. urteen artean erregistratu duen alokairu-errentaren gorakada handia dela eta.

13. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza librean hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

Alokatutako etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015						
I	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
IV	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2007-2013 aldea	-164,6	-18,1	-36,6	-4,2	-79,9	-8,9
2007-2015 aldea	-168,1	-18,5	4,7	0,5	10,1	1,1

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren metro koadroko hileko errentaren azterketa eginez gero, ikus daiteke alokairu libreak (10,9 €/m²) bikoiztu egiten duela alokairu babestua (5,2 €/m²) 2015eko laugarren hiruhilekoan. Alokairu librearen metro koadroko hileko errenta ia egonkorra izan da azken hiru hilabeteetan (10,9 €/m²), baina pixka bat igo da 2014ko azken hiruhilekoarekin alderatuta (10,8 €/m²).

Lurraldeka aztertuta, alde esanguratsuak ikus daitezke. Bizkaiko zifrak EAeko batezbestekoaren antzekoak izan dira 2015. urte-amaieran (10,9 €/m²), Arabakoak baxuagoak dira (9,3 €/m²) eta Gipuzkoakoak, berriz, altuagoak (12 €/m²).

Hiruhilekoen arteko bilakaerari dagokionez, bai Araban bai Bizkaian bilakaera negatiboa izan da (-% 2,0 eta -% 0,9, hurrenez hurren). Gipuzkoan, aldiz, m²-ko prezioek gora egin dute (% 4,3).

2014ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, bilakaera goranzkoa izan da Gipuzkoan (% 12,8) eta Araban, modu apalagoan bada ere (% 3,8). Bizkaian, berriz, hamarren bat behera egin du (11,0 €/m²); alegia, % 0,6 behera.

14. taula. Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa

(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

ALOKATURAKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2015eko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa	
			Euro	Euro	Aldak. %	Euro
EAE	BOE-Sozialak	5,2	-0,4	-7,6	-	-
	Askea	10,9	0,0	0,2	0,2	1,4
Alokairu librea	Araba	9,3	-0,2	-2,0	0,3	3,8
	Bizkaia	10,9	-0,1	-0,9	-0,1	-0,6
	Gipuzkoa	12,0	0,5	4,3	1,4	12,8

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Urte amaieran gelditu egin badira ere, dinamismo-indizeek krisialdian baino balio altuagoak erakusten dituzte

Hobekuntza nabari da azken hiruhilekoan dinamismo-indizean Araban, eta baita higiezinaren jabetzako agenteen kasuan ere.

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak erakusten du etxebizitzaren merkatuak okerrera egin duela pixka bat 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean⁴; izan ere, 34,3 puntukoa izan da (2015eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino 0,7 puntu gutxiago: 35 puntu).

Dena den, epe luzera begira, aintzat hartutako adierazleak testuingurua dinamikoa erakusten du, beste batzuekin alderatuta. Hain zuzen ere, 2007tik aurrera, higiezinaren 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 puntura jaitsi ondoren, 35,0ra igo zen 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta laugarrenean pixka bat jaitsi zen, 34,3 puntura. Aurreko

⁴ Dinamismo-indizeak 0tik 100era arteko eskala batean kokatzen du higiezinaren merkatuaren dinamismo maila. Sektorean aritzen diren agenteen (sustatzaileen eta higiezinaren jabetzako agenteak) iritzi indibidualari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.

hiruhilekoarekin alderatuta egon den beherakada txiki hori alde batera utzita, urtearen amaierako egoerak agerian uzten du merkatuaren egoera pixka bat hobetu dela 2015. urtean. Ildo horretan, 2015eko laugarren hiruhilekoan aurrerapen esanguratsua egon da; izan ere, 34,3 puntuetara iritsi da, eta 2014ko hiruhileko berdinean indize hori 26,6 puntukoa izan zen.

2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan atzerapen bat egon da higiezin merkatuaren egoeraren kalifikazioan, bai Gipuzkoan bai Bizkaian. Beherakada handiena Bizkaian gertatu da. Lurralde horretan 1,7 puntu jaitsi da; izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan 32,2 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 30,5 puntukoa. Beherakada txikiagoa da Gipuzkoan: 2015eko hirugarren hiruhilekoan, dinamismo-indizea 38,0 puntukoa izan zen, eta 2015eko azken hiruhilekoan 37,5ekoa.

Arabian, aldiz, merkatuaren dinamismoa hobetu egin da: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 33,2 puntukoa izan zen, eta 2015eko laugarren hiruhilekoan 34,6 puntukoa. Lurralde honetan erreferentziatzko urtearen aurreko hiruhileko guztietan baino balio handiagoa lortu da; hain zuzen ere, zifrak krisiaren aurreko balio altuenen mailakoak izan dira (35,3 puntu 2004. urtearen amaieran).

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

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko IV. hiruhilekoa	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
2015eko I. hiruhilekoa	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
2015eko II. hiruhilekoa	31,1	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8
2015eko III. hiruhilekoa	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
2015eko IV. hiruhilekoa	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8

Dinamismo-indizeak 0 (erabateko egonkortzea) eta 100 (erabateko dinamismoa) puntu artean daude.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritz.

Bizkaian eta Gipuzkoan dinamismo-indizea jaitsi egin bada ere, 2015eko azken lauhilekoko zifrek urte-hasierako balioak eta 2014. urte-amaierakoak gainditzen dituzte, Araban gertatzen den moduan. Azken data horrekin alderatuta, Bizkaian eta Gipuzkoan deigarria da dinamismoaren indizearen hobekuntza (21,1etik 34,6ra eta 27,7tik 37,5 puntura 2014ko laugarren hiruhilekotik 2015eko hiruhileko berera, hurrenez hurren).

Bizkaian, hobekuntza motelagoa izan da: dinamismoaren indizea 26,1ekoa izan zen 2014ko laugarren hiruhilekoan eta 30,5ekoa 2015eko laugarren hiruhilekoan. Barrualdeko lurraldean ez bezala, 2015eko Gipuzkoako eta Bizkaiko dinamismo-indizea 2004-2006 aldiko gehienezko mailak baino askoz ere baxuagoa da.

2015eko hirugarren eta laugarren lauhilekoen artean beherakada txiki bat egon zen, higiezinaren sustatzaileek portaera okerragoa izan zutelako; hain zuzen ere, adierazlea 36,7 puntutik (2015eko hirugarren hiruhilekoan) 33,8 puntura (hiruhileko honetan) igaro zen. Bestalde, dinamismo-indizeak 1,6 puntu gora egin du higiezinaren jabetzako agenteen kasuan: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 33,3 puntu zituen, eta laugarrenean, berriz, 34,9 puntu.

2015eko hirugarren hiruhilekora arte ohikoa izan den moduan, urteko laugarren hiruhilekoan ere higiezinaren jabetzako agenteak nabarmendu dira, sustatzaileek baino dinamismo-indize handiagoa lortu dutelako higiezinaren merkatuan (34,9 puntu, eta sustatzaileek 33,8). Are gehiago, higiezinaren jabetzako agenteetan 2015eko laugarren hiruhilekoaren indizea 2015eko lehenengo hiruhilekoa baino handiagoa da (34,1 puntu), baita 2014. urtearen amaierakoa baino handiagoa ere (31,8 puntu). Indize bakarra dago hiruhileko honetako indizearen gaintik: 2005ekoa (38,4). Dena den, sustatzaileen egoera epe luzera asko hobetu da; izan ere, 2015. urte-amaierako zifra 33,8koa da, 2014koa 21,3 puntukoa eta 2006koa 31,7 puntukoa. Aldea higiezinaren jabetzako agenteetan baino handiagoa bada ere, enpresa sustatzaileen indizea 2005eko azken hiruhilekoko indizetik bakarrik urrundu da (45,8).

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, salmenten bilakaeraren indizeak hobera egin du, bereziki Bizkaian eta higiezinaren jabetzako agenteetan

2015eko laugarren hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak orokorrean hobera egin duela ikus daiteke EAEko higiezinaren merkatu osoan⁵. Indizeak 12,2 puntu irabazi ditu: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 49,2 puntu zituen, eta urteko laugarren hiruhilekoan, berriz, 61,4 puntu). 2015eko laugarren hiruhilekoan jasotako zifra 2015eko hiruhileko guztietan altuena da. Urtetik urterako datuei dagokienez, indizea hobetu egin da 2014ko laugarren hiruhilekoko indizearekin alderatuta (59,7 puntu), 1,7 puntu jaitsi baita 2015eko laugarren hiruhilekoan erregistratutako puntuaziotik (61,4).

Azken hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizea nabarmen hobetu da hiru lurraldeetan, bereziki Bizkaian. Lurralde horretan, 2005eko hirugarren hiruhilekoan 40,8 puntu erakusten zituen indizeak eta urteko laugarren hiruhilekoan, berriz, 59,2 puntu (+18,4 puntu). Beste bi lurraldeetan ere gora egin du indizeak, motelago bada ere. Araban, 56,5 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta 64,5 puntu laugarrenean (+8,0 puntu). Gipuzkoan, berriz, 56,6 puntutik 63,6 puntura aldi berean (+7,0 puntu).

⁵ Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, Otik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horien dinamika higiezinaren merkatuan. Sektorean aritzen diren agenteen (sustatzaileen eta higiezinaren jabetzako agenteak) iritzi indibidualari dagozkion emaitzen batez bestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.

Azken hiruhilekoan salmenten dinamismoa hobetu egin bada ere, urtetik urterako datuetan ikus daiteke indizea egonkortu egin dela Araban (-0,2 puntu, 2014ko laugarren hiruhilekoko 64,7 puntuekin alderatuta). EAeko gainerako lurralde historikoetan, berriz, salmenten bilakaeraren indizea urtetik urtera gora doala ikus daiteke. Bizkaian, 54,9 puntu 2014ko laugarren hiruhilekoan, eta 59,2 puntu orain (+4,3 puntu). Gipuzkoan, berriz, 61,3 puntutik 63,6 puntura (+2,3 puntu). Dena den, Arabak baliorik altuena izaten jarraitzen du salmenten bilakaeraren indize honetan.

16. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Salmenten bilakaeraren indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
2004ko IV. hiruhilekoa	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko I. hiruhilekoa	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
2015eko II. hiruhilekoa	58,5	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
2015eko III. hiruhilekoa	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
2015eko IV. hiruhilekoa	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9

Salmenten bilakaeraren indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) eta 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sustatzaile motaren arabera, higiezin jabetzako agenteek hobekuntza handiagoa erakusten dute; horiek erabilitako etxebizitzak saltzen dituzte oro har. Hala, salmenten bilakaeraren indizeak gora egin du: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 45,3 puntukoa izan zen, eta 61,9 puntukoa laugarrenean (+16,6 puntu). Sustatzaileen kasuan, indizea 7,9 puntu areagotu da (53 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoan eta 60,9 puntu urte bereko laugarren hiruhilekoan).

Urtez urteko bilakaera 2014ko laugarren hiruhilekoaren eta 2015eko hiruhileko beraren artean, berriz, desberdina da establezimendu motaren arabera. Sustatzaileen kasuan, 2015eko indizeak 1 puntu okerrera egin du: 2014ko laugarren hiruhilekoan 61,9 puntu, eta 2015eko laugarrenean, 60,9 puntu. Higiezin jabetzako agenteei dagokienez, 4,5 puntuko aurrerapena egon da aintzat hartutako epean: 57,4 puntutik 61,9 puntura. 2014. urtearen amaieran sustatzaileen salmenten bilakaera-indizeak hobera egin zuen, baina 2015eko laugarren hiruhilekoan egoera orekatu egin da; esan daiteke higiezin jabetzako agenteek datu hobexeagoak ere lortu dituztela.

Erabilitako etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora murriztu egin da

Merkatuaren dinamismoan gertatutako hobekuntzaren ondorioz, murriztu egin da azken hiru hilabeteetan saltzeko behar izan den batez besteko denbora. Hala, 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora ia bi hilabete murriztu da: 6,7 hilabetetik 4,6ra. Urtetik urterako datuek ere hobera egin dute; izan ere, 2014ko laugarren hiruhilekoan salmentarako beharrezko denbora 7,4 hilabetekoa zen (2015eko azken hiruhilekoan baino 2,7 hilabete gehiago). Alabaina, urteko zifra baxuenekin alderatuz gero, zifrak egonkorrak dira; izan ere, urtehasieran 4,4 hilabete behar ziren (+0,2 hilabete).

17. taula. Higiezin jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera

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

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

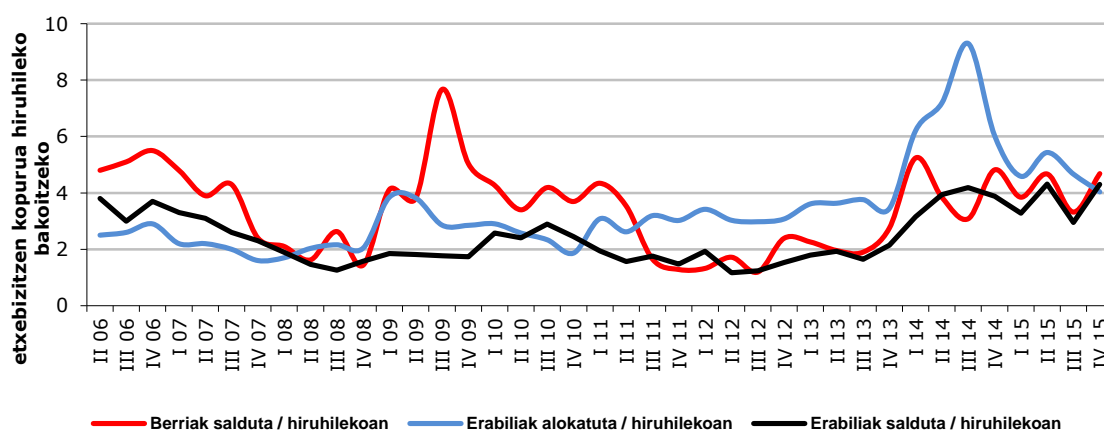
Hobetu egin da hiruhilekoko salmenten erritmoa azken hiruhilekoan, baina alokairuena jaitsi egin da

Higiezin jabetzako agenteek eta sustatzaileek eginiko salmenten hiruhilekoen erritmoa aztertuz gero, 2015eko hirugarren hiruhilekoaren eta urte bereko laugarren hiruhilekoaren arteko salmenten erritmoak gora egin du etxebizitza berriei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa, hala, aldatu egin da: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 3,3 etxebizitza/hiruhileko zen, eta urteko azken hiruhilekoan 4,7 etxebizitza/hiruhileko.

Gorabehera handiko garai batean gaudenez, azken bi urteetako informazioarekin alderatzen badugu (2014-2015 aldia) 2015eko laugarren hiruhilekoko zifra 2015eko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoaren berdina da (4,7 etxebizitza/hiruhileko) eta 2014ko laugarren hiruhilekoan jasotako zifra baino hamarren bat beherago besterik ez dago (4,8 etxebizitza/hiruhileko). Edonola ere, argi eta garbi gaunditzen ditu 2015eko lehen hiruhilekoko (3,8 etxebizitza/hiruhileko) eta hirugarren hiruhilekoko (3,3 etxebizitza/hiruhileko) zifrak.

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2015eko laugarren hiruhilekoan hobetu egin da salmenten erritmoa (4,3 etxebizitza/hiruhileko) aurreko hiruhilekoko kopuruekin alderatuta (2,9 etxebizitza/hiruhileko). Laugarren hiruhilekoko zifrak 2015eko bigarren hiruhilekoan jasotako antzekoak dira (4,3 etxebizitza/hiruhileko) eta 2014ko laugarren hiruhilekokoak baino pixka bat hobek (3,9 etxebizitza/hiruhileko). Oro har, portaera etxebizitza berrien kasuan ikusitakoaren antzekoa izan da.

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



Salmenten erritmoa: saldutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua higiezinaren jabetza agenteen eta sustatzaileen kasuan, hiruhilekoen arabera.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Bestalde, alokairuen esparruan ikusten da berriz ere behera egin duela 2015eko laugarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopuruak (4,0 etxebizitza/hiruhileko, eta urteko hirugarren hiruhilekoan, 4,7). Hala, 2014ko lehen hiru hiruhilekoetan kontratuetan gorakada nabarmena izan bada ere (6,2 etxebizitza/hiruhileko 2014ko lehen hiruhilekoan, 7,2 bigarrenean, eta 9,3 hirugarrenean), berriz ere behera egin dute kontratu itxiek (2015eko hirugarren hiruhilekoan 4,0 etxebizitza/hiruhileko). 2015. urte-amaierako zifra 2014-2015 aldiari jasotako txikiena da. 2013ko laugarren hiruhilekora jo behar dugu hori baino zifra baxuagoa ikusteko (3,4 etxebizitza/hiruhileko).

Hainbat adierazle positibo ageri da egungo merkatuaren egoeran, hala nola, etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzea, hipoteken kostua eta kreditua lortzeko erraztasuna. Bestalde, egoera ekonomikoa da egungo egoeraren ahulgune nagusia

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, OFIN bulegoak higiezinaren merkatuan, modu positibo zein negatiboan, eragiten duten faktoreei buruzko informazioa eskaintzen du. Etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren baitan dauden kausak mugatzea da hurbilketa horren helburua.

Horri dagokionez, 2015eko laugarren hiruhilekotik lortzen den ondorio garrantzitsua da higiezinaren merkatuarentzat esanguratsuen diren faktore gehien eraginak hobetzen

jarraitzen duela 2015eko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta. Hala, baieztatu egin da aurreko hiruhilekoetan ikusitako higiezinaren sektorearen dinamikaren hobekuntza. Dena den, egoera ekonomikoari loturiko problematika berriz azaleratu da, faktore negatibo nagusi gisa.

Alde positiboenean, zortzigarren hiruhilekoz segidan ikusi da etxebizitzaren prezioari dagokion faktorearen alderdi positiborako joera dagoela (95,1 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 gora egin du handik aurrera: 2015eko lehen hiruhilekoan 42,7 puntu, bigarrenean 73,4 puntu, hirugarrenean 83,8 puntu eta laugarrenean 95,1 puntu (handiena).

2015eko laugarren hiruhilekoan hobetu den beste faktore bat eskaintzen ezaugarriak eskariaren arabera egokitzeari dagokiona izan da, eta higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore positiboetako bigarrena izaten jarraitzen du. Faktore hori 2015eko lehen hiruhilekoan 1,1 puntu izatetik bigarren hiruhilekoan 7,7 puntu izatera igaro da, hirugarrenean 50,7 puntu izan ditu eta azken honetan 61,6 puntu.

2014ra arteko faktoreetako bik bereziki eragin negatiboa izan dute higiezinaren merkatuaren egoeran, baina hobekuntza handia izan dute 2015eko datuetan. Bi faktore horiek dira kreditua eskuratzeko erraztasunak/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 4 puntuko hobekuntza izan dute.

Kreditua eskuratzeko zailtasunari/erraztasunari dagokionez, nabarmentzekoa da -50,8 puntuko indize negatiboa izan zuela 2014ko laugarren hiruhilekoan. Ordea, 2015ean joera aldatu egin da, eta 2,2 puntu positibora igaro da lehen hiruhilekoan, 32,3 puntura bigarrenean, 44,2 puntura hirugarrenean eta, azkenik, 48,9 puntura 2015. urte amaieran. Hipoteken kostuari dagokionez ere hobekuntza nabaria da. Hala, 2014ko hirugarren hiruhilekoan balioak negatiboak ziren (-70,9 puntu) eta baita laugarren hiruhilekoan ere (-26,1 puntu); 2015eko lehen hiruhilekoan, aldiz, balio positiboetara pasa zen (+21,2 puntu). Pertzepzio-aldaketarako joera finkatu egin da 2015. urtean zehar: 32,7 puntu bigarren hiruhilekoan, 45,2 puntu hirugarrenean eta 50,9 puntu urteko azken hiruhilekoan. Faktore hori gaur egun eragin gehien duen hirugarren elementu positibo gisa agertu da, higiezinaren merkaturak berreskuratze aldera.

Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei (-0,1 puntu) eta etxebizitzak erosteko laguntzei (-0,5 puntu) dagokienez, gaur egun faktore horiek ez dirudi eragin positiborik edo negatiborik dutenik sektorearen egoeran, eta ez dute ia aldaketarik izan aurreko hiruhilekotik. Alabaina, bi faktore horien emaitzak epe ertainera hobetu egin direla ikus daiteke. Eraikuntzetarako laguntzen eta pizgarrien kasuan, 2014ko laugarren hiruhilekoan -64,3 puntu izatetik, 2015eko hirugarrenean -0,3 eta 2015eko laugarrenean -0,1 puntu izatera igaro da. Antzeko egoera ikus daiteke etxebizitzak erosteko laguntzei eta pizgarriei dagokienez: kasu horretan adierazlea -61,5 puntukoa

zen 2014. urte-amaieran, 0,0 puntukoa 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta pixka bat atzera egin zuen 2015eko azken hiruhilekoan (-0,5 puntu).

2015eko laugarren hiruhilekoan, lurzoruaren erabilgarritasunak eta prezioak izan dute sektorearen egoeran eragin kaltegarriena, -11 puntu inguruko baloreak dituzte eta (-11,1 puntu eta -11,2 puntu, hurrenez hurren).

Higiezin merkatuaren dinamika zehazten duten beste elementu batzuekin alderatuta, ikusten da bi faktoreek zertxobait okerrera egin dutela aurreko hiruhilekoekin alderatuta (bi puntu inguru, bi kasuetan). Lurzoruaren erabilgarritasunari dagokionez, 2015eko lehen hiruhilekoan -8,1 puntuko balio negatiboak izan ondoren, bigarrenean +0,6ko balio positiboa dugu, hirugarrenean berriz ere behera egin du -9,0 puntura, eta azkenean -11,1era arte jaitsi da. Bestalde, lurzoruaren prezioak zerotik hurbileko baloreak gainditu ditu 2015eko bigarren hiruhilekoan (-0,6 puntu); ondoren, -9,3 punturaino jaitsi da 2015eko hirugarrenean, eta -11,2 puntura arte urteko azken hiruhilekoan. Dena den, adierazleek 2014. urteko azken hiruhilekoarekin alderatuta hobekuntza egon dela adierazten dute (2015. urtearen amaieran -11,1 eta 2014. urtearen amaieran -22,6, lurzoruaren erabilgarritasunari dagokionez; eta -11,2 eta 21,8, hurrenez hurren, lurzoruaren prezioei dagokienez).

Aipamen berezia egin behar zaio egoera ekonomikoaren azterketari. 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan polo negatibotik irteeta lortu badu ere (+20,2 eta +4,0 puntu, hurrenez hurren), elementu honen pertzepzioak nabarmen okerrera egin du 2015eko laugarren hiruhilekoan; izan ere, balioa -54,1 puntukoa izan da, eta, beraz, sektoreko faktore negatibo nagusia izan da. Hala ere, urtetik urterako datuetan, hobekuntzak bere horretan jarraitzen du; izan ere, 2013ko laugarren hiruhilekoan -97,7 puntu izan zituen, 2014an -78,2 eta 2015eko hiruhileko berean -54,1 puntu.

18. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

(Eraginaren indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hiruhi l. 2008 (*)	IV. hiruhi l. 2009	IV. hiruhi l. 2010	IV. hiruhi l. 2011	IV. hiruhi l. 2012	IV. hiruhi l. 2013	IV. hiruhi l. 2014	I Hiruh il. 2015	II. hiruhi l. 2015	III. hiruhi l. 2015	IV Hiruh il. 2015
Hipoteken kostuak	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5
Eraikitze laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Okerrera egin dute salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, bereziki Araban eta higiezinaren jabetzako agenteen kasuan

Azken hiruhilekoan salmentek hobera egin badute ere, salmenten bilakaeraren aurreikuspenean nabari da oro har okerrera egingo dutela. Salmenten aurreikuspenen indize orokorra 74,0 puntukoa zen 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta 63,2 puntura arte jaitsi da 2015eko azken hiruhilekoan (2014ko laugarren hiruhilekoko balio antzekoa; orduan 62,9 puntu izan baitzuten). 2015eko laugarren hiruhilekoaren mailak berriz ere krisi-garaian jasotako datuak gaingitu ditu. Oro har, 34 eta 49 puntu artean ibiltzen ziren 2007. eta 2013. urteen artean (2009an izan ezik: 62,5 puntu).

2015eko laugarren hiruhilekoan aurreikuspenek okerrera egin dute, batez ere higiezinaren jabetzako agenteen artean. Kasu horretan, salmenten aurreikuspenen indizeak 2015eko hirugarren hiruhilekoan 74,1 puntu zituen, eta 2015eko laugarren hiruhilekoan 60,8 puntu; hau da, oraindik ere 2014. urte-amaieran jasotako datuen azpitik (61,5 puntu). Indizea murriztu egin da, horren nabarmena izan ez bada ere, etxebizitza berrien sustatzaileen artean ere (73,9 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta 65,6 puntu 2015eko laugarrenean), baina, kasu honetan, adierazleak 64,3 puntutik gora lortu ditu 2015eko laugarren hiruhilekoan.

Salmenten aurreikuspenak okerrera egitea, oro har, hiru lurralde historikoetan gertatu da. Hala, ikusi da horietan guztietan beharakada esanguratsua izan dela salmenten aurreikuspen orokorretan 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean (10 puntutik gorakoa kasu guztietan).

19. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezinaren jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	67,4	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
2008ko IV. hiruhilekoa.	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
2009ko IV. hiruhilekoa	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
2010eko IV. hiruhilekoa	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
2011ko IV. hiruhilekoa	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
2012ko IV. hiruhilekoa	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
2013ko IV. hiruhilekoa	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
2014ko IV. hiruhilekoa	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
2015eko I. hiruhilekoa	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
2015eko II. hiruhilekoa	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3
2015eko III. hiruhilekoa	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
2015eko IV. hiruhilekoa	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6

Salmenten aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beharakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

2015eko laugarren hiruhilekoan, indizeak 13 puntu arteko aldaketa izan du lurralde historikoaren arabera: puntu gutxien Araban (52,6), ondoren Gipuzkoan (62,6) eta puntu gehien lortu dituen Bizkaia izan da (65,5). Beraz, zifretan, 2015. urteko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean indizeak 10 puntu inguru galdu ditu Gipuzkoan (-10,9) eta Bizkaian (-10,5). Araban, beherakada askoz ere nabarmenagoa da, izan ere: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 69,8 puntu erregistratu zituen, eta hiruhileko honetan, 52,6 (-17,2 puntu). 2014. urte-amaierako indizearen (56,4 puntu erregistratu ziren hiruhileko hartan) azpitik geratu den lurralde bakarra da.

Epe motzera ez da aldaketa esanguratsurik ikusi etxebizitza berriaren eta erabilitakoaren prezioetan, beraz, ezin da esan prezioen joera aldatuko denik

Salmenten aurreikuspenetan nabari den ziurgabetasunaren ondorioz ziurrenik, higiezin merkatuaren egoera hobetzeko faktoreek ez dute ekarri etxebizitzaren prezioa garestitzeko aurreikuspenik, oraindik asko falta baitzaio egonkortzeko. Prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak beherakada txikia izan du: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 47,3 puntukoa izan zen eta 2015eko azken hiruhilekoan 46,3 puntukoa izan da (-1 puntu). Urte-amaierako zifra ez da iristen 2015eko lehen hiruhilekoan erregistratutako mailara ere (47,1 puntu).

Gaur egungo balioa duela urtebete jasotakoa baino 6,6 puntu handiagoa da (39,7 puntu 2014ko laugarren hiruhilekoan), baina aldaketa ez da behar bezain esanguratsua edo jarraitua (gorantz) prezioek gora egingo dutela aurreikusi ahal izateko. Gainera, adierazlea 2007. urtearen aurretik erregistratutako baloreak (60 puntu) baino askoz ere baxuagoa da.

Lurraldeen arabera, prezioen bilakaeraren adierazlearen bidez ikusten da oro har goranzko joera egon dela azken hiruhilekoan Araban eta Gipuzkoan. Araban 2015eko hirugarren hiruhilekoan indizea 46,2 puntukoa izan zen, eta laugarrenean 46,4 puntukoa (+0,2 puntu). Gipuzkoan, berriz, 46,8 puntutik 47,6 igaro zen aldi berean (+0,8 puntu). Bizkaian, berriz, 2,9 puntuko beherakada ikus daiteke, indizea 45,1 puntukoa baita (2015eko hirugarren hiruhilekoan 48,0 puntukoa izan zen).

Higiezin merkatuko agenteak aintzat hartuta, aurreikuspenak negatiboagoak dira higiezin jabetzako agenteen kasuan. 2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea 1,3 puntu jaitsi da kasu honetan (43,9 puntutik 42,6 puntura), baina 2015eko azken hiruhilekoko balioa 2014ko laugarren hiruhilekoko (35,9 puntu) baino handiagoa da. Dinamika horrek ez dakar prezio altuagoetarako joera argirik, baina beheranzko fasea gelditu egingo dela adierazten du.

Higiezin jabetzako agenteen kasuan ikusitako bilakaera deigarria da sustatzaileen indizean egon den egonkortzearekin alderatuta; izan ere, 50-51 puntu inguruan ibili dira 2015. urte osoan (50,8 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoan eta 50,0 puntu urteko azken hiruhilekoan). 2015eko laugarren hiruhilekoko maila pixka bat altuagoa da

2014ko hiruhileko berarekin alderatuta (50 eta 43,5), baina ez dago goranzko-joera iraunkorrik, beraz, ez dago argi prezioak berreskuratzen hasiko direnik.

20. taula. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	83,0	-	-	-	77,2	88,8
2005eko IV. hiruhilekoa	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
2006ko IV. hiruhilekoa	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
2007ko IV. hiruhilekoa	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
2008ko IV. hiruhilekoa.	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
2009ko IV. hiruhilekoa	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
2010eko IV. hiruhilekoa	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
2011ko IV. hiruhilekoa	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
2012ko IV. hiruhilekoa	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
2013ko IV. hiruhilekoa	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
2014ko IV. hiruhilekoa	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
2015eko I. hiruhilekoa	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
2015eko II. hiruhilekoa	44,8	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8
2015eko III. hiruhilekoa	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
2015eko IV. hiruhilekoa	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sustapen berrien aurreikuspenen gorakada egon da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina beherakada 2014. urtearekin alderatuta

Bada 2015eko laugarren hiruhilekoan azpimarratu beharreko azken datu bat ere: merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehuneko nabarmen areagotu da; izan ere, 2015eko hirugarren hiruhilekoan % 12,7koa zen, eta azkenekoan % 17,1koa. Alabaina, 2015eko azken hiruhilekoan lortutako % 17,1eko datua askoz ere baxuagoa da 2014ko laugarren hiruhilekoko baino (% 22,3), baita 2015eko lehenengo bi hiruhilekotakoak baino baxuagoa ere (% 19,3 eta % 19,4, hurrenez hurren).

Dena den, 2015eko azken hiruhilekoan sustapenen hasieraren aurreikuspenak gora egin du, urteko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean antzemandako beheranzko joerari aurre eginez. Hala ere, oraingo ezin dugu esan epe luzerako aldaketa egonkorrik egongo denik.

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

(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 IV. hiruhilekoa	22,3
2015eko I. hiruhilekoa	19,3
2015eko II. hiruhilekoa	19,4
2015eko III. hiruhilekoa	12,7
2015eko IV. hiruhilekoa	17,1

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2015eko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

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 lagin bati ere informazioa eskatu zaio.

Galdetegi horri esker, higiezinaren arloan jarduten duen operadore bakoitzeko, eskaintzaren kuantifikazio eta kualifikazioari dagozkion oinarrizko aldaerak jasotzen dira, inkestaren unekoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan, eta higiezinaren jabetzako agenteen bidez joratu da etxebizitza berriei (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzari (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Galdetegiaren bidez, bestalde, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

OFINen eskaintzaren prezioak hartuko dira kontuan, eta ez benetan aplikatu diren salmenta-prezioak. Prezio horiek, gainera, 4 mailako batez besteko mugikorretan aurkezten dira (horrenbestez, azken lau hiruhilekoei dagozkien batez bestekoak dira). Laginketatik eratorritako datuak erabiltzean joera eta aldaketa bortitzak eman daitezke. Hori arintze aldera, batez besteko mugikorraren metodoa erabiltzen da.

Haatik, zehaztu behar da 4. eta 5. ataletan (etxebizitzaren merkatuaren dinamika eta etxebizitzaren merkatuaren etorkizuna, hurrenez hurren) ez direla batez besteko mugikor horiek erabiltzen. Aitzitik, higiezinaren jabetzako agenteen arduradunek eta higiezinaren sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da.

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

Horrenbestez, espazio jakin bateko prezioen aldaketak batez bestekoen aldaketa gisa ulertu behar dira. Ildo horretan, esate baterako, aurreko epealdi batzuekin alderatuta prezio apalago batzuk egotea ez da, ezinbestean, eskaintzan dauden etxebizitzaren kostuen beherakada orokor gisa interpretatu behar. Aitzitik, eskaintza-egitura baten konfigurazio jakin baten arabera izan daiteke, non prezio gutxienerako pisuek aurreko epealdietan baino presentzia erlatibo gehiago duten.

2015eko laugarren hiruhilekoko operazioari dagokionez, berariaz adierazi behar da aurkezten diren datuak higiezinaren 172 agentzien eta 5 etxebizitzaren baino gehiagoko sustapenak dituzten 129 sustatzaileraren laginketa batetik atera direla, guztiak hiruhilekoaren amaieran elkarriketatuta. 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 koadroko), haztapen bat egiten da, etxebizitzaren mota bakoitzari dagokion eskaintza-bolumenaren arabera.

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (OFIN), 2015eko 4. hiru hilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko).....	2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA	10
3. ALOKAIRUEN PREZIOA	13
4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA	17
5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA	25
ALDERDI METODOLOGIKOAK	28
TAULEN AURKIBIDEA.....	30
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	31

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa	3
2. taula. Salgai dauden etxebizitza babestu eta libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2015	5
3. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	6
4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	7
5. taula. Salgai dauden etxebizitza libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa.....	8
6. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	9
7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	10
8. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa	11
9. taula. Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa	12
10. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren eskaintako azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa	13
11. taula. Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2015eko 4. hiru hilekoa	14
12. taula. Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2015	15

13. taula. Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2015.....	16
14. taula. Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2015eko 4. hiruhilekoa.....	17
15. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.	18
16. taula. Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	20
17. taula. Higiezinaren jabetzako agente batek etxebizitza baten salmenta gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera	21
18. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.	24
19. taula. Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.	25
20. taula. Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.	27
21. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena.....	28

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2015. EAE.....	4
2. grafikoa. Etxebizitzaren salmenta eta alokairuaren hiruhilekoko erritmoa. 2006-2015	22

Argibide gehiago nahi izanez gero:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

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

Helbide elektronikoa: estadística-eps@euskadi.eus