



## **EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA**

### **HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA 2014ko 1. hiruhilekoa**

### **EMAITZA NAGUSIAK**

Enplegu eta Gizarte Politika Saileko Estatistikarako Organo Bereziak prestatutako txostena  
2014ko ekainaren 3a



## 1. ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

---

### **2014ko lehen hiruhilekoan, mantendu egin da etxebizitza librearen prezioaren jaitsiera**

*Jaitsiera-erritmoa handitu egin da etxebizitza berriaren kasuan, baina murriztu etxebizitza erabiliari dagokionean*

2014ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza libre erabiliaren batez besteko prezioa, metro koadro erabilgarriko, 3.090,3 euro izan da, alegia, % 2,6 jaitsi da 2013ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta eta % 9,9 iazko lehen hiruhilekoarekiko. Hala ere, 2013ko laugarren hiruhilekoan urte batetik besterako jaitsiera % 11 izan zen bitartean, hiruhileko honetan % 9,9an geratu da.

2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehen hiruhilekoaren artean, Gipuzkoan jaitsi da gehien etxebizitza libre erabiliaren metro koadroko prezioa. Lurralde horretan % 4,4 jaitsi da, Araban % 2,5 eta % 1,7 Bizkaian. Urte arteko alderaketak eginda, 2014ko lehen hiruhilekoan eskainitako batez besteko prezioa % 14,9 merkeagoa da Gipuzkoan 2013ko aldi berekoa baino, Arabako % 8,8ko jaitsiera eta Bizkaiko % 7,5ekoa baino handiagoa, beraz.

Murrizketa izan du etxebizitza libre berriaren metro koadroko prezioak ere -3.436,5 euro-, nahiz eta ez den etxebizitza libre erabiliaren kasuan bezain nabarmena izan. Prezioa % 1,4 jaitsi da 2013ko azken hiruhilekoarekin alderatuta eta % 7,1 iazko lehen hiruhilekoarekiko.

Kasu honetan, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioaren jaitsiera berri hau dezentez handiagoa izan da Araban, bai urte batetik besterako aldean (-% 13,4 eta, aldiz, -% 7,0 Bizkaian eta -% 4,2 Gipuzkoan), eta bai, are modu deigarriagoan, azken hiruhilekoaren bilakaeran (-% 4,5 eta, aldiz, -% 1,2 Bizkaian eta -% 0,7 Gipuzkoan).

Hala ere, 2013ko lehen hiruhilekoaren eta 2014ko aldi beraren artean metro koadroaren prezioak izan duen jaitsierak erakusten du, 2012 arte ikusitakoarekin alderatuta, bizkortu egin dela prezioen jaisteko joera. Izan ere, 2013ko lehen hiruhilekoaren eta 2014ko aldi beraren artean izandako ehunekoaren murrizketak (-% 7,1) gainditu egiten baitu 2013aren azkenean erregistratu zena (% 6,8). Era horretan, sendotu egiten da 2013an hautemandako jaitsieraren areagotzea, aurreko urteetako joerarekin kontrastea eginez.

Babespeko etxebizitzari dagokionez, 2014ko lehen hiruhilekoan, etxebizitzak, batez beste, 119.200 eurotan eskaintzen dira, hau da, 1.638,8 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien metro koadroko batez besteko prezioa % 0,9 igo da azkeneko hiruhilekoan, eta % 2,2ko igoera izan du 2013ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta.



## 1. taula

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

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M2 ERABILGARRIKO		2014ko 1. hiruhilekoa			Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan	Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %		
<b>Euskal Autonomia Erkidegoa</b>	B.O.eko edo etxebizitza sozial berria	1.638,8	13,9	0,9	35,2	2,2		
	Etxebizitza libre berria	3.436,5	-49,7	-1,4	-261,4	-7,1		
	Etxebizitza libre erabilia	3.090,3	-81,5	-2,6	-339,9	-9,9		
<b>Araba</b>	Etxebizitza libre berria	2.924,7	-137,8	-4,5	-451,7	-13,4		
	Etxebizitza libre erabilia	2.646,3	-67,0	-2,5	-256,1	-8,8		
<b>Bizkaia</b>	Etxebizitza libre berria	3.527,5	-41,8	-1,2	-267,5	-7,0		
	Etxebizitza libre erabilia	3.188,4	-54,9	-1,7	-258,6	-7,5		
<b>Gipuzkoa</b>	Etxebizitza libre berria	3.500,2	-23,1	-0,7	-154,6	-4,2		
	Etxebizitza libre erabilia	3.270,2	-150,5	-4,4	-571,7	-14,9		
<b>Euskal Autonomia Erkidegoa</b>	<b>ETXEBIZITZA MOTA (1)</b>	3.093,4	-1,7	-0,1	-220,4	-6,7		

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

## 2. taula

**Salgai dauden etxebizitzaren m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014**

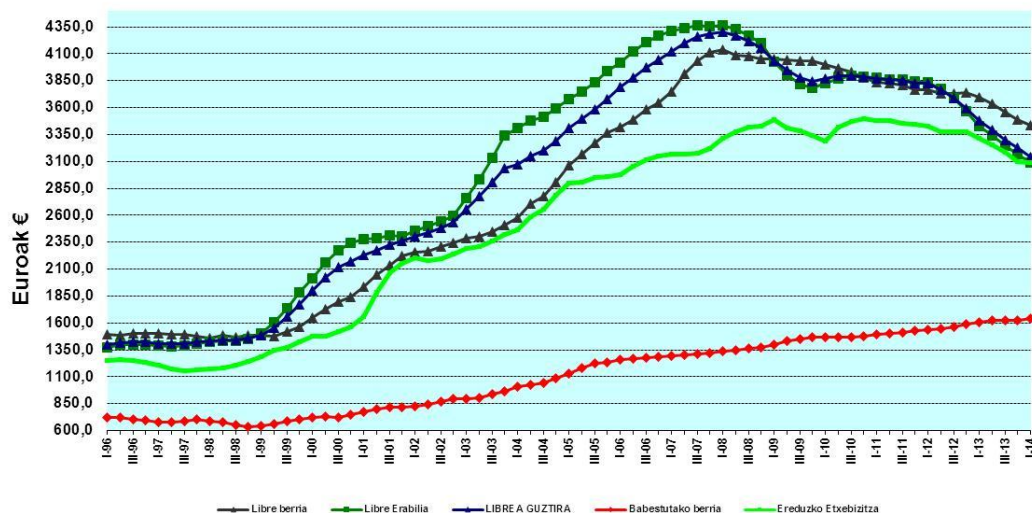
(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza librea	Babespeko etxebizitza berria		Etxebizitza libre berria		Etxebizitza libre erabilia	
	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 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
<b>2013</b>						
I	1.603,6	4,4	3.697,9	-1,8	3.430,2	-10,6
II	1.620,3	4,9	3.640,0	-2,5	3.337,2	-11,5
III	1.624,6	4,0	3.559,9	-4,6	3.243,1	-12,0
IV	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
<b>2014</b>						
<b>I</b>	<b>1.638,8</b>	<b>2,2</b>	<b>3.436,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>3.090,3</b>	<b>-9,9</b>

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarriaren arabera batez besteko prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera eta hiruhileko bakoitzeko. 1996-2014. EAE. Euroak.



ETXEBIZITZA MOTA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila “arrunta” duena eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### 3. taula

#### Salgai dauden etxebizitza libre erabilien m<sup>2</sup> erabilgarriko batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2013

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza libre erabilia	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Prezioa m <sup>2</sup> erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m <sup>2</sup> erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m <sup>2</sup> erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
Urtea						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
<b>2013</b>						
I	2.902,3	-8,6	3.447,0	-9,8	3.841,9	-10,9
II	2.840,4	-8,5	3.370,7	-11,2	3.696,9	-12,2
III	2.774,8	-8,6	3.288,3	-12,3	3.560,4	-12,6
IV	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
<b>2014</b>						
I	2.646,3	-8,8	3.188,4	-7,5	3.270,2	-14,9

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. 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. 2007-2014**

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza libre berria	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
Urtea						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
<b>2013</b>	<b>3.062,5</b>	<b>-10,6</b>	<b>3.569,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>3.523,3</b>	<b>-4,3</b>
<b>2003</b>						
I	3.376,5	-1,8	3.795,0	-0,7	3.654,8	-4,5
II	3.317,4	-3,0	3.725,5	-2,1	3.624,6	-3,4
III	3.207,2	-5,8	3.645,7	-4,3	3.563,9	-4,4
IV	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
<b>2014</b>						
<b>I</b>	<b>2.924,7</b>	<b>-13,4</b>	<b>3.527,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>3.500,2</b>	<b>-4,2</b>

*Turria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

**2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehen hiruhilekoaren artean, etxebizitza librearen merkatuan, Gasteizen (etxebizitza erabilian) eta Donostian (etxebizitza berrian) gertatu dira prezio jaitsierarik handienak.**

Etxebizitza libre erabiliari dagokionez, 2013ko lehen hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean izandako urtetik urterako jaitsierak honako hauek izan dira hiru hiriburuetan: -% 16 Donostian, -% 10,8 Bilbon eta -% 8,9 Gasteizen. Joera berbera hauteman da 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehen hiruhilekoaren artean (-% 4,1 Donostian, -% 2,6 Bilbon eta -% 2,5 Gasteizen).

Oro har, aurreko datuek erakusten dute bizkortu egin dela etxebizitza libre erabiliaren prezioen jaitsiera Donostian 2012tik hona, eta joera berbera hauteman zen Bilbon ere 2013ko hirugarren hiruhilekora arte. Data horretatik aurrera, jaitsiera egonkortu egin zen azken udalerrri horretan, eta 2014ko lehen hiruhilekoan murriztu egin da apur bat jaitsiera-erritmoa. Gasteizen, ordea, prezioaren urtetik urterako jaitsiera maila egonkor mantentzen da.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren arteko prezioaren murrizketa handiena Gasteizi dagokio (-% 4,6), bai Donostian (-% 2,5) eta bai Bilbon (-% 1,4) jaitsiera apalagoak izan baitira.

2013ko lehen hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren arteko urtetik urterako dinamikak ere erakusten du Gasteizko beheranzko joera (% 14,1eko jaitsiera), nabarmen



handiagoa baita Bilboko jaitsiera baino (% 8,2). Jaitsiera, aldiz, dezentez murriztagoa da Donostian (% 2,6)<sup>1</sup>.

## 5. taula

**Salgai dauden etxebizitzaren m2 erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza-motaren eta hiriburuaren arabera. 2014ko 1. hiruhilekoa**

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

BATEZ BESTEKO PREZIOA M2 ERABILGARRIKO		2014ko 1. hiruhilekoa			Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan	Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %		
Etxebizitza libre berria	Vitoria-Gasteiz	3.027,9	-146,0	-4,6	-495,7	-14,1		
	Bilbao	4.011,6	-56,1	-1,4	-359,6	-8,2		
	Donostia	4.532,3	-118,4	-2,5	-122,5	-2,6		
Etxebizitza libre erabilia	Vitoria-Gasteiz	2.674,0	-69,2	-2,5	-262,8	-8,9		
	Bilbao	3.537,6	-96,0	-2,6	-427,2	-10,8		
	Donostia	4.442,1	-188,4	-4,1	-843,3	-16,0		

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

## 6. taula

**Salgai dauden etxebizitza libre erabilien m2 erabilgarriko batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera 2007-2014**

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza libre erabilia	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza
Urtea						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
<b>2013</b>						
<b>I</b>	2.936,7	-8,6	3.964,8	-8,6	5.285,3	-6,8
<b>II</b>	2.874,5	-8,5	3.877,0	-11,3	5.095,0	-9,3
<b>III</b>	2.807,7	-8,6	3.750,2	-12,6	4.871,4	-11,9
<b>IV</b>	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
<b>2014</b>						
<b>I</b>	2.674,0	-8,9	3.537,6	-10,8	4.442,1	-16,0

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



7. taula  
**Salgai dauden etxebizitza libre berrien m2 erabilgarriko batez besteko prezioa,  
 hiriburuaren eta urtearen arabera  
 2007-2014**

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza %etan)

Etxebizitza libre berria	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 erabilgarriko	Urtetik urterako aldakuntza	Prezioa m2 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
<b>2013</b>						
<b>I</b>	3.523,6	-3,3	4.371,2	-6,3	4.654,8	-3,5
<b>II</b>	3.445,7	-4,7	4.304,8	-6,2	4.687,0	-2,6
<b>III</b>	3.320,7	-7,4	4.197,5	-5,3	4.673,0	-2,3
<b>IV</b>	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
<b>2014</b>						
<b>I</b>	3.027,9	-14,1	4.011,6	-8,2	4.532,3	-2,6

*Turria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

## 2. SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZAREN AZKEN PREZIOA

### Etxebizitzaren prezioaren beheranzko joerak sendotu egiten du batez besteko prezio totalaren murrizte prozesua

Bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko azken prezioa 260.800 euro da. Horrek esan nahi du % 4 jaitsi dela azken hiruhilekoan (-11.000 euro). Urtetik urterako alderaketa eginda, jaitsiera % 12,2 izan da (-36.300 euro), 2013ko laugarren hiruhilekoan hautemanaren antzekoa.

Enpresa etxegileek eta higiezin-agentziek eskainitako etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 279.900 eurokoa da 2014ko lehen hiruhilekoan, hau da, % 1,4 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekiko eta % 6,4 aurreko urtearekiko. Kopuru absolututan, sustatzaile eta higiezin-agentziek 19.000 eurotan jaitsi dute, azken 12 hilabeteotan, etxebizitza libre berrien prezio totala.

Araban, etxebizitza libre berriaren eskaintza-prezioak % 3,9 jaitsi dira aurreko hiruhilekoarekiko, eta % 11,6 iazko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. Etxebizitza erabiliari dagokionez, % 3,1 eta % 10,3ko jaitsierak izan ditu parametro horietan; esan behar da etxebizitza erabiliak libreak baino jaitsiera txikiagoa izan duen lurralde bakarra



izan dela Araba. Lurralde horretan, etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 238.800 euro izan da; etxebizitza erabiliarena, berriz, 213.900 euro.

Bizkaian, 279.600 eurotan eskaini da, batez beste, etxebizitza libre berria, 2014ko lehen hiruhilekoan. Erregistratu den prezioa % 1,3 merkatu da azkeneko hiruhilekoan eta % 6,7 iazko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. Etxebizitza erabiliari dagokionez, % 3,2 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekiko eta % 8,2ko jaitsiera izan du iazko hiruhileko berarekin alderatuta. Etxebizitza librearen batez besteko prezioa, lurralde honetan, 276.000 euro izan da, 9.200 euro merkeagoa aurreko hiruhilekoan baino.

Gipuzkoak mantentzen ditu etxebizitza librearen batez besteko prezio garestienak; 293.500 euro etxebizitza libre berria eta 268.600 euro bigarren eskukoak. Lehen motako etxebizitzaren prezioa % 0,5 jaitsi da azken hiru hilabeteotan eta erabilia, aldiz, % 6,3 merkatu da. Azken hamabi hilabeteotan, etxebizitza libre berria % 5,0 merkatu da, batez beste; baina bigarren eskukoak askoz jaitsiera handiagoa izan du: % 20,5, hain zuzen.

#### 8. taula

### Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza-motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 1. hiruhilekoa

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 1. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Milako eurotan	Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %	
<b>Euskal Autonomia Erkidegoa</b>	B.O.eko edo etxebizitza sozial berria	119,2	1,5	1,3	3,9	3,4	
	Etxebizitza libre berria	279,9	-4,0	-1,4	-19,0	-6,4	
	Etxebizitza libre erabilia	260,8	-11,0	-4,0	-36,3	-12,2	
<b>Araba</b>	Etxebizitza libre berria	238,8	-9,8	-3,9	-31,4	-11,6	
	Etxebizitza libre erabilia	213,9	-6,8	-3,1	-24,7	-10,3	
<b>Bizkaia</b>	Etxebizitza libre berria	279,6	-3,6	-1,3	-20,0	-6,7	
	Etxebizitza libre erabilia	276,0	-9,2	-3,2	-24,7	-8,2	
<b>Gipuzkoa</b>	Etxebizitza libre berria	293,5	-1,6	-0,5	-15,3	-5,0	
	Etxebizitza libre erabilia	268,6	-18,0	-6,3	-69,4	-20,5	

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hiriburuei dagokienez, azken hamabi hilabeteotan, Donostiako higiezin-agentziek eta etxegintza-sustatzaileek % 6,7 jaitsi dute etxebizitza libre berriaren prezioa; jaitsiera hori % 9,9raino iritsi da Bilbon eta % 13,9raino Gasteizen. Datu absolutuetara etorruta, hizpide dugun aldi horretan, etxebizitza libre berriaren eskaintza-prezioa 27.100 euro merkatu da Donostian, 34.800 euro Bilbon eta 38.200 euro Gasteizen. Batez besteko prezioa, Donostian, 379.500 euro izan da; Bilbon 316.100 euro eta Gasteizen 236.900 euro.

Azken hiruhilekoarekin alderatuta, etxebizitza horien salmenta-prezioak % 2,4 jaitsi dira Donostian, % 3,1 Bilbon eta % 3,4 Gasteizen. Erabilitako etxebizitzaren prezioa,





bestalde, jaitsi egin da Bilbon azken hiruhilekoan (327.200 euro eta % 3,9 gutxiago). Gainerako hiriburuetan ere jaitsi da prezio hori, % 3,1 Gasteizen, non 215.600 euroko batez besteko prezioa baitu. Jaitsiera handiena, hala ere, % 8,1, Donostiari dagokio; hiri horretako batez besteko salmenta-prezioa 392.000 euro da. 2013ko lehen hiruhilekoarekin alderaketak eginda, Bilbon, batez besteko prezioa % 4,1 murriztu da, % 10,6 Gasteizen eta % 24,4, berriz, Donostian.

## 9. taula

**Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio totala, etxebizitza-motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 1. hiruhilekoa**

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

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 1. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %	Milako eurotan	Aldak. %
Vitoria-Gasteiz	Etxebizitza libre berria	236,9	-3,4	-8,3	-3,4	-38,2	-13,9
	Etxebizitza libre erabilia	215,6	-3,1	-6,9	-3,1	-25,6	-10,6
Donostia	Etxebizitza libre berria	379,5	-2,4	-9,5	-2,4	-27,1	-6,7
	Etxebizitza libre erabilia	392,0	-8,1	-34,8	-8,1	-126,7	-24,4
Bilbao	Etxebizitza libre berria	316,1	-3,1	-10,1	-3,1	-34,8	-9,9
	Etxebizitza libre erabilia	327,2	-3,9	-13,2	-3,9	-14,1	-4,1

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

**Etxebizitzaren prezio-itxaropenak beherako joera duen arren, saltzeko itxarotendebora luzatu egin da**

Bitartekotza egiten duten higiezin-agentziek adierazi dutenez, etxe jabeek % 17,2 jaitsi behar izaten dituzte, batez beste, erabilitako etxebizitzaren prezioak uztela salmenta-operazioak gauzatzera iritsiko badira. Zifra hori ehuneko 6,8 puntu txikiagoa da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.

Hala ere, higiezin-agentziek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denbora 13,5 hilabetekoa da, alegia, 3,5 hilabete gehiago aurreko hiruhilekoan baino.

### 3. ALOKAIUEN PREZIOA

**Alokairuaren prezioaren jaitsiera txikiagoa izan da jabetzako etxebizitzaren prezioarekin alderatuta**

Etxebizitzaren prezioaren beheranzko joerak eragin txikiagoa du alokairuetan. 2013ko eta 2014ko lehen hiruhilekoen arteko dinamika aintzat hartuta, etxebizitza libre berriaren salmenta-prezio totala % 6,4 jaitsi da eta etxebizitza libre erabiliaren prezioa % 12,2; etxebizitza librearen alokairuari dagokionez, berriz, batez besteko errentak %



2,4ko murrizketa izan du. Jaitsiera apur bat apalagoa da babes ofizialeko etxebizitzaren edo alokairu sozialaren kasuan (-% 1,8).

Alde hori nabarmenagoa da azkeneko hiruhilekoaren bilakaera kontuan hartzen bada, etxebizitza libreko batez besteko errenta kasik egonkortu egin baita (-0,5); aldiz, oraindik jaitsiera aipagarriak daude jabetzako etxebizitza berri eta erabiliaren batez besteko salmenta-prezioan (-% 1,4 eta -% 4, hurrenez hurren). Bestalde, etxebizitza babestuko alokairuaren batez besteko errenta % 0,9 murriztu da, azken hiruhilekoan.

#### 10. taula

### Alokairuko etxebizitzaren batez besteko hileko errenta tipologiaren arabera. 2014ko 1. hiruhilekoa

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

ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2014ko 1. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldakuntza		Aurreko urteko hiruhileko berberarekiko aldakuntza	
		Eurotan	Eurotan	Aldak. %	Eurotan	Aldak. %	
<b>Euskal Autonomia Erkidegoa</b>	B.O. edo etxebizitza sozialak	330,2	-2,9	-0,9	-6,2	-1,8	
	Etxebizitza librea	821,7	-3,7	-0,5	-20,6	-2,4	
<b>Alokairu librea</b>	Araba	730,0	-13,9	-1,9	-43,2	-5,6	
	Bizkaia	836,5	-2,3	-0,3	-13,7	-1,6	
	Gipuzkoa	807,6	-14,0	-1,7	-60,5	-7,0	

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zifra absolutuetan, 2014ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza librean alokairuko batez besteko errenta 821,7 euro izan da, eta etxebizitza babestuetan, aldiz, 330,2 euro<sup>2</sup>. Azken kasu honetan, batez besteko errentaren prezioa alokairu-motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzaren hileko errenta 362,3 euro da eta etxebizitza sozialaren alokairua 174,4 euro<sup>3</sup>.

Lurralde arteko aldeak garrantzitsuak dira alokairu-prezioen dinamikan, eta bereziki nabarmentzen da Araba eta Gipuzkoako alokairu libreko errentaren jaitsiera. 2013ko lehen hiruhilekotik 2014ko hiruhileko berera artean, errenta hori % 7 murriztu zen Gipuzkoan eta % 5,6 Araban. Bizkaian, ordea, askoz jaitsiera apalagoa izan du (% 1,6).

Antzeko emaitzak ateratzen dira 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren arteko aldeak konparatuta. Alokairuko errentak Bizkaian izan du jaitsiera

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

<sup>3</sup> Gogoan izan behar da mota honetako etxebizitzek eskaintzaren bolumen txikia eratzen dutela eta, hortaz, eskaintzen den etxebizitza-kopuruaren aldaketa puntual esanguratsuek edo berorien ezaugarriek batez besteko prezioetan eragin handia izan dezaketela.



apalena (-% 0,3) eta dezentez handiagoa beste bi lurraldeetan (-% 1,9 Araban eta -% 1,7 Gipuzkoan).

#### 4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

##### Etxebizitzaren merkatuak berreskuratu egin du bere dinamikaren parte bat

Salmenta-prezioen adierazleek oraindik, oro har, beheranzko joera duten arren, higiezin merkatuaren<sup>4</sup> dinamismoaren indize orokorrak aldaketa bat erakusten du etxebizitzaren merkatuan. Oraindik oso balio apaletan kokatzen bada ere, 2014ko lehen hiruhilekoaren adierazleak 9 puntu egin ditu gora 2013ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, 21 puntuko baliora iritsi baita eta 2013aren azkenean 11,9an zegoen.

Higiezin merkatuaren egoeraren hobekuntza-operatzaileek eurek hala kalifikatu dutena– EAEko hiru Lurralde Historikoetan egiaztatu da, gainera. 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren artean, dinamismo-indizearen igoera handiagoa izan da Araban, non 13,2tik 27,8 punturainoko hazkundera izan baitu. Gipuzkoan ere hobera egin du balorazioak, 9,7tik 21,4 puntura igo baita. Bizkaian apalxeagoa izan da hobekuntza; kasu honetan, 2013ko laugarren hiruhilekoan zuen 12,9 puntuko dinamismo-indizetik, 19 puntura igo baita 2014ko lehen hiruhilekoan.

Merkatu-perspektiba hobea jaso dute hala Higiezin Jabetzako Agentek (HJA) nola sustatzaileek. Baina argiago hautematen da HJAen artean, 15,5 puntutik 25,6ra igo baitira, 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren artean. Higiezin-sustatzaileen artean, berriz, 8,3tik 16,4 punturaino hazi da adierazlea.

11. taula

##### Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak Lurralde Historikoaren eta establezimenduetaren arabera

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde Historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Sustatzaileak
Urtea						
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	<b>21,0</b>	<b>27,8</b>	<b>19,0</b>	<b>21,4</b>	<b>25,6</b>	<b>16,4</b>

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

*Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

##### *Salmenten bilakaera hobea hauteman da*

<sup>4</sup> Dinamismo-indizeak 0tik 100era arteko eskala batean kokatzen du higiezin merkatuaren dinamismo-maila. Sektorean lan egiten duten agenteen banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa islatzen du (sustatzaileen kolektiboa eta Higiezin Jabetzako Agentek), ondorengo eskalaren arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa geldi; eta 0, oso geldi.



Operatzaileen pertzepzioak 2014ko lehen hiruhilekoan izan duen hobekuntzak lotura zuzena du izandako dinamika positibo batekin, nahiz oso arina izan: <sup>5</sup>EAEko higiezin merkatuan salmenten bilakaeraren indizeak izan duenarekin, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Horrela, 2014ko lehen hiruhilekoan, adierazle hori 55,5 puntuko erregistroa iristeraino igo da, 10 puntu goitik 2013ko laugarren hiruhilekoan markatu zituen 45,1 puntuak baino.

2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren artean, lurralde historiko guztietan hautematen da salmenten hobekuntza, baina handiagoa da Araban eta Gipuzkoan. Araban, adierazlea 51,9 puntutik 63,7ra igaro da, eta Gipuzkoan, berriz, 49,2 puntu izatetik 60,4 puntuko erregistrora. Hazkundera txikiagoa izan da Bizkaian. Lurralde horretan eta aipatutako aldian, salmenten bilakaera-indizea 41,5 puntutik 48,7ra pasatu da, 50 puntuko batez besteko balioa gainditu gabe.

Hautemandako diferentziek lotura dute HJAen eta sustatzaileen salmenta-portaera desberdinekin, eta horiek, berriz, merkatuan eskaintzen diren etxebizitza-motekin dute zerikusia. Izan ere, HJAek –batez ere etxebizitza erabilia saltzen dute– ikusi dute beren salmenten bilakaera-indizea 2013ko laugarren hiruhilekoan 46,2 puntukoa izatetik 59,9koa izatera igaro dela 2014ko lehen hiruhilekoan. Higiezin-sustatzaileek, aldiz, merkatura etxebizitza berria ateratzen dutenek, indize hori baino apalagoa izan dute, 2013ko laugarren hiruhilekoan 43,9 puntu izatetik 2014ko lehen hiruhilekoan 51,0 erregistratzera pasatu baitira.

Emaitza horiek, bada, hobekuntza nabarmenagoa islatzen dute bigarren eskuko etxebizitzaren salmenten bilakaera-indizean (HJAek kudeatzen dituzte), etxebizitza berrien salmentari dagokienean baino. Bi kolektiboen indizeen aldeak aztertuta, 2013ko laugarren hiruhilekoan 2,3 puntuko aldea zegoen (46,2 HJAek eta 43,9 sustatzaileek), baina 2014ko lehen hiruhilekoan 8,9 punturaino hazi da aldea (59,9 HJAek eta 51 higiezin-sustatzaileek).

## 12. taula

**Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, Lurralde Historikoaren eta establezimendu-motaren arabera**

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde Historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAk	Sustatzaileak
Urtea						
2012ko IV. hiruhilekoa	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	45,1	51,9	41,5	49,2	46,2	43,9
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	<b>55,5</b>	<b>63,7</b>	<b>48,7</b>	<b>60,4</b>	<b>59,9</b>	<b>51,0</b>

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

*Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

<sup>5</sup> Salmenten bilakaera-indizeak 0tik 100 arteko eskala batean kokatzen du salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. Sektorian lan egiten duten agenteen banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa islatzen du (sustatzaileen kolektiboa eta Higiezin Jabetzako Agenteak), ondorengo eskalaren arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahikoa hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa geldi; eta 0, oso geldi.



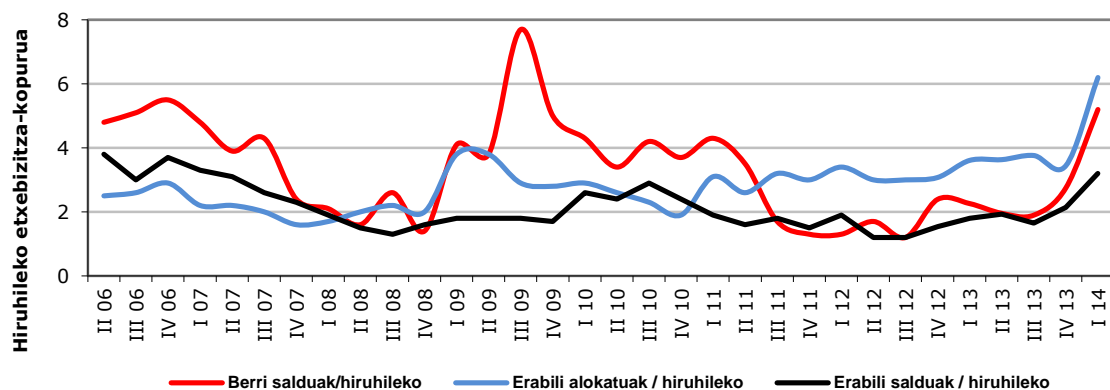
***Hiruhilekoan egindako salmenta-erritmoa igo egin dela hautematen da, bereziki etxebizitza berrien eta alokairuen kasuan***

Hobekuntza-ildo horretan, ikusi da, bestalde, gorakada izan dela HJAek eta gainerako agente sustatzaileek hiruhilekoan egindako salmentetan. Etxebizitza berriei dagokienez, hiruhilekoan 2,7 etxebizitza saltzetik (2013ko laugarren hiruhilekoa) 5,2 etxebizitza saltzera igo da salmenta-erritmoa (2014ko lehen hiruhilekoa), nahiko zifra altua 2006-2014ko aldia kontuan hartuta.

Dezentez apalagoa den arren, 2014ko lehen hiruhilekoan, era berean, hobekuntza izan da hiruhilekoan saldutako etxebizitza erabilien salmenta-erritmoan. Hala, 2013ko azken hiruhilekoan 2,1 etxebizitza saltzetik, 2014ko lehen hiruhilekoan 3,2 etxebizitza saltzera igaro baita erreferentziako zifra.

Alokairuari dagokionez, modu nabarmenean igo da etxebizitza errentan hartu dutenen kopurua. Hala, 2013ko laugarren hiruhilekoan 3,4 etxebizitza errentan hartzetik, 2014ko lehen hiruhilekoan 6,2 etxebizitza hartzera pasatu da.

**Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa**



Salmenta-erritmoa: HJAek eta higiezin-sustatzaileek hiruhilekoan saldu edo alokatutako batez besteko etxebizitza-kopurua.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

***Merkatuko dinamikan eragin handiena duten faktoreek nagusiki joera negatiboak islatzen jarraitzen duten arren, hobekuntza esanguratsua nabaritzen da zenbait dimentsiotan***

2014ko lehen hiruhilekoan, higiezin merkatuko faktore printzipal eta garrantzizkoen eragina, argi eta garbi, polo negatiborantz zuzenduta dago oraindik. Hobekuntza arin bat nabaritu da, hala ere, eta balio positiboak eskaintzen dituzten bi faktore azaldu dira. Alde batetik, etxebizitzaren prezioari dagokion adierazlea 2013ko laugarren hiruhilekoan -36 izatetik 2014ko lehen hiruhilekoan +20,4 izatera igaro da; bestalde, etxebizitzaren ezaugarriak premietara egokitzea, aipatutako aldi horretan, -20,5 puntutik +18,9ra pasatu da.

Zifra negatiboetan mantentzen diren arren, 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren artean, orain arte oso negatiboak ziren merkatuko zenbait faktoreen



balioak hobetzen hasi dira. Hor sartzen dira etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak (-47,9 2014ko lehen hiruhilekoan versus -64,9 2013ko laugarrenean), eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak (35,5 versus -65,4), lurzoruaren erabilgarritasuna (-16,9 versus -40,7) eta lurzoruaren prezioa (-16,5 versus -45,9 2013ko laugarren hiruhilekoan).

Merkatuaren egungo gelditasun egoeran oraindik eragin bereziki negatiboa duten hiru faktore garrantzitsuen artean ondoko hauek nabarmentzen dira: egoera ekonomikoa (-93ko indizearekin), mailegua lortzeko zailtasuna (-85,2) eta hipoteken kostua (-75,9). Hiru faktoreek hobekuntza oso apala islatzen dute 2013ko azken hiruhilekoarekiko, apur bat garrantzitsuagoa mailegua lortzeko zailtasunari dagokionez. Adierazle horrek 10 puntuko hobekuntza izan du, -95,1etik -85,2ra igaro baita.

## 13. taula

### Higiezin merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak aurreko hiruhilekoarekin alderatuta

(Eragin-indizeak, positiboa edo negatiboa)

Faktoreak	IV. hiruhil. 2012	IV. hiruhil. 2013	I. hiruhil. 2014
Hipoteken kostua	-87,1	-76,9	-75,9
Mailegua lortzeko erraztasuna/zailtasuna	-96,1	-95,1	-85,2
Egoera ekonomikoa	-97,3	-97,7	-93,0
Etxebizitzaren prezioak	-33,9	-36,0	20,4
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-35,8	-64,9	-47,9
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-38,7	-65,4	-35,5
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-46,3	-40,7	-16,9
Lurzoruaren prezioa	-47,1	-45,9	-16,5
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-44,0	-20,5	18,9

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

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

### Gora egin du, hala ere, salmentak gauzatzeko behar den batez besteko denborak

Hala ere, merkatuaren dinamismoan eta salmentetan hautemandako hobekuntzak ez du oraindik eraginik izan salmentarako behar den batez besteko denboraren murrizketan. Kontrara, 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko lehenengoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 10 hilabetetik 13,5era igaro da.

## 14. taula

### HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera

(Hilabeteak)

Urtea	Batez besteko denbora
2012ko IV. hiruhilekoa	11,0
2013ko IV. hiruhilekoa	10,0
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	<b>13,5</b>

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*



## 5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN PERSPEKTIBAK

### *Salmenta-aurreikuspenen hobekuntza*

Nahiz eta aztertutako faktore batzuek merkatuan oso eragin negatiboa izan oraindik, hurrengo hiruhilekorako salmenta-bilakaeraren perspektibaren analisia koherentea da higiezin merkatuaren suspertze arin bat islatzen duten datuekin. Horrela, 2014ko lehen hiruhilekoan, operatzaileen aurreikuspenen hobekuntza hautematen da, bai erabilitako etxebizitzaren salmentaren kasuan eta bai etxebizitza berrien sustapenean. Salmenten aurreikuspen-indizea 2013ko azken hiruhilekoan 46,8 izatetik 2014ko lehen hiruhilekoan 59,9 izateraino igo da.

Adierazleak hobera egin du bai HJAen kasuan eta bai higiezin-sustatzaileenean. Lehen kasuan, salmenten aurreikuspen-indizea 2013ko azken hiruhilekoan 46,2 puntukoa izatetik 2014ko lehen hiruhilekoan 59,9koa izateraino igo da. Etxebizitza berrien sustatzaileei dagokienez, 2013ko laugarren hiruhilekoan 47,4 puntukoa izatetik 2014ko lehenengoan 59,9koa izateraino igo da, beraz, HJAen balio berbera lortu dute.

Antzeko hobekuntza gertatu da hiru lurralde historikoetan, guztietan izan baita hobekuntza salmenta-aurreikuspenei dagokienez. Indizeak, esan bezala, antzekoak dira, 2014ko lehen hiruhilekoan: Bizkaian apalena, 58,3, Araban 60,7 eta Gipuzkoan handiena, 62,4.

15. taula

### Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera Lurralde Historikoaren eta establezimenduetaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Sustatzaileak
2012ko IV. hiruhilekoa	33,9	34,1	33,0	37,6	27,9	39,9
2013ko IV. hiruhilekoa	46,8	45,4	47,0	47,1	46,2	47,4
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	<b>59,9</b>	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9

Salmenten aurreikuspen-indizea 0 (salmenten okerragotze orokorra) eta 100 (hobekuntza orokorra) artean kokatzen da  
*Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Salmenta-aurreikuspenen izandako hobekuntzak ez du eraginik izan 2014ko lehen hiruhilekoan etxebizitzaren prezioaren igoera-aurreikuspenen. Hala, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 2013ko azken hiruhilekotik 2014ko lehen hiruhilekora 34 puntutik 37,2ra baizik ez da igo.

Adierazle horren lurraldekako bilakaerak erakusten du, nolana ere, portaera desberdina izan duela aztertutako lurraldearen arabera. Araban eta Gipuzkoan prezioen bilakaera-indizeen igoera polita hautematen da urtebetera begira (35,1etik 42,7ra eta 33,1etik 38,2ra, hurrenez hurren); Bizkaian, aldiz, apalagoa da igoera hori. Lurralde horretan, 2013ko laugarren hiruhileko indizea -34,4- ia ez da mugitu 2014ko lehen hiruhilekoan: 35,2.



Prezioen suspertze potentzialaren mugek gutxiago eragiten diotela dirudi etxebizitza berria sustatzen duten erakundeei. Kasu honetan, prezioen bilakaera-indizea 2013ko azken hiruhilekoan 36,4 puntukoa izatetik 2014ko lehenengoan 41,6 puntukoa izateraino igo da. HJAen kasuan, hazkunde-perspektiba askoz txikiagoa da, 2013ko azken hiruhilekotik 2014ko lehen hiruhilekora 31,6 puntutik 32,2ra besterik ez baita igo.

## 16. taula

**Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera, Lurralde Historikoaren eta establezimendu-motaren arabera**

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Sustatzaileak
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
2013ko IV. hiruhilekoa	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	<b>37,2</b>	42,7	35,2	38,2	32,2	41,6

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Oraingoz, nolahi ere, hobekuntza metatutako stocka saltzera mugatzen dela dirudi. Datorren hiruhilekorako sustapen berriak hastearen aurreikuspena aztertzean, okerragotze arin bat nabarmentzen da merkatura etxebizitza berriak ateratzea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoan. Horrela, adierazlea 2013ko laugarren hiruhilekoan % 5,7 izatetik % 5,3ra erori da 2014ko lehen hiruhilekoan. Jaitsiera hori, gainera, etxebizitzaren sustapenean aritzen ziren enpresa eta establezimendu kopuruak duela gutxi izan duen murrizketa testuinguruan balioetsi behar da.

## 17. taula

**Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena**

(baietz erantzun duten sustatzaileen ehunekoan)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	EAE
Urtea	Guztira
2012ko IV. hiruhilekoa	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
<b>2014ko 1. hiruhilekoa</b>	5,3

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 1. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

## METODOLOGIA ALDERDIAK

OFIN edo higiezinaren eskaintzak ematen duen informazioa EAEn egoitza duten eta etxebizitzak eskaintzen dituzten agente sustatzaileei eta Higiezinaren Jabetzako Agenteei (HJA) egindako galdeketa banaren aplikazioan oinarritzen da. Prospekzio bat egiten da sustatzaileen kolektiboan, eta estatistikan sartzen dira etxebizitza-eskaintza aurkezten





duzen guztiak (bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak direnean); era berean, higiezin-agenteen lagin baten informazioa jasotzen da.

Galdeketari esker, higiezin-operatzaile bakoitzaren kasuan, inkesta egiten den unean daukan eskaintzaren oinarritzko kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagaiak jasotzen dira. Agente sustatzaileei dagokienez, etxebizitza berriak dira kasu guztietan; HJAen bidez, berriz, bai etxebizitza berriei buruzko informazioa (sustatzaileen kontura salduak) eta bai erabiliei buruzkoa (partikularren kontura salduak) biltzen da. Galdeketaren bitartez, bestalde, operatzaile batzuek eta besteek beren balorazioa egiten dute oraingo egoeraz eta higiezin merkatuaren perspektibei buruz.

OFIN edo higiezin eskaintzan, eskaintako prezioak hartzen dira kontuan, eta ez benetan aplikatu diren salmenta-prezioak. Prezio horien aurkezpena, gainera, 4 ordenako batez besteko aldakorren forman egiten da (hau da, azkeneko lau hiruhilekoetako batez bestekoei dagokienak), nahiz eta, 4 eta 5 ataletan –etxebizitza-merkatuaren dinamika eta etxebizitza-merkatuaren perspektibak, hurrenez hurren– ez diren batez besteko aldakor horiek erabiltzen; aldiz, HJAetako arduradunek eta higiezin-sustatzaileek egindako balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da. Hona batez besteko aldakorren metodoa erabiltzeko justifikazioa: laginetatik datozen datuak erabiltzeko unean gerta litezkeen joera eta aldaketa zakarrak leuntzea komenigarria izan daitekeela .

Komeni da gogoan izatea, era berean, islatutako prezioak batez besteko prezio haztatuak<sup>6</sup> 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 etxebizitzen 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.

2014ko lehen hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela atera direla: 171 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 152 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Aipatzekoa da, era berean, 2011an handitu egin zela informazioa biltzen zitzairen higiezin-agentzien eta sustatzaileen kopurua.

---

<sup>6</sup> Salmentako batez besteko prezioak, hala etxebizitzako nola metro koadroko, etxebizitza-mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera haztatuz kalkulaten dira.



---

*Informazio gehiago lortzeko:*

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistikarako Organo Berezia  
Donostia kalea 1, 01011, Vitoria-Gasteiz*

*Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta*

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

*WEBGUNA: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse111x/eu/>*

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

**HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTATISTIKA, 2014ko 1. hiruhilekoa****EMAITZA NAGUSIAK**

## AURKIBIDEA

1.	ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko) .....	2
2.	SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZAREN AZKEN PREZIOA.....	7
3.	ALOKAIRUEN PREZIOA .....	9
4.	ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA .....	11
5.	ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN PERSPEKTIBAK.....	15
	METODOLOGIA ALDERDIAK .....	16