



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA (OFIN)

2016ko 2. hiruhilekoa

Emaitza nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estatistika Organo
Espezifikoa*



1.- ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko)

2016ko bigarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen prezioak jaitسي egin dira, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai urte arteko datuekin alderatuta.

Etxebizitza berri libreei dagokienez, joera antzekoa da, baina beherakadak askoz neurrizkoagoak dira.

2016ko bigarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.836,4 euro da EAEn; hau da, % 1 egin du behera 2016. urteko lehen hiruhilekoarekin alderatuta. Hala, aurreko hiruhilekoetan erregistratutako prezio-jaitsierak jarraitu egin du, baina murrizketaren ehunekoa aurreko hiruhilekoetan baino txikiagoa izan da: 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoan % 1,7 jaitسي ziren, eta 2015eko azken hiruhilekoan eta 2016ko lehenengoan, berriz, % 1,9.

Urte arteko alderaketa eginda, 2016ko bigarren hiruhilekoak ere islatzen du 2015eko bigarren hiruhilekotik ikusten hasi zen prezioen jaitsieraren moteltzea. 2013-2015 aldian, beherakada horren urtetik urterako joera honelakoa izan zen: 2013ko azken hiruhilekoan % 11 jaitسي ziren prezioak; 2015eko lehen hiruhilekoan, berriz, % 0,3 jaitسي ziren. Hortik aurrera, prezioen urtetik urterako beherakada areagotu egin da pixkanaka: 2015eko bigarren hiruhilekoan -% 1,1; hirugarren hiruhilekoan -% 2,6; laugarren hiruhilekoan -% 4,4; eta, azkenik, 2016ko lehen hiruhilekoan -% 7,0.-- 2016ko bigarren hiruhilekoko % 6,4ko jaitsierak, berriz, joeraren aldaketa bat islatzen du aurreko hiruhilekoko urtetik urterako jaitsierarekiko (-% 7,0).- Hala eta guztiz ere, apaltze hori handiagoa da 2015eko azken hiruhilekoan erregistratutakoa baino (-% 4,4).

Etxebizitza berriei dagokienez, metro koadroko prezioa 3.247,2 euro izan da 2016ko bigarren hiruhilekoan. Kopuru horrek esan nahi du prezioa % 0,5 murriztu dela aurreko hiruhilekoarekiko, erabilitako etxebizitza (-% 1) baino gutxiago. Urte arteko datuetan ere jaitsiara txikiagoa da erabilitako etxebizitza libreana baino: 2015ko eta 2016ko bigarren hiruhilekoan -% 1,5; erabilitako etxebizitzaren -% 6,4aren aldean.

Kasu honetan, azken hiruhilekoetan izandako prezio erregistratuen beheranzko joera pixkanaka motelduz doala ikusten jarraitzen dugu. Horrela, prezioen urtetik urterako beheranzko erritmo hori murriztu egiten da: 2013ko laugarren hiruhilekoan, -% 6,8; 2015eko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, -% 3,4 eta -% 3; 2015ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, -% 2,0; 2016ko lehen hiruhilekoan, -% 1,7, eta -% 1,5 urte horretako bigarren hiruhilekoan.

Bestalde, 2016ko bigarren hiruhilekoan, babestutako etxebizitza berriak, batez beste, 130.800 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.725,8 euro metro koadro erabilgarriko. Etxebizitza horien metro koadroko batez besteko prezioa % 1,4 igo da azken hiruhilekoan, eta % 3,5eko igoera izan du 2015eko bigarren hiruhilekoarekiko.



1. taula.- Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

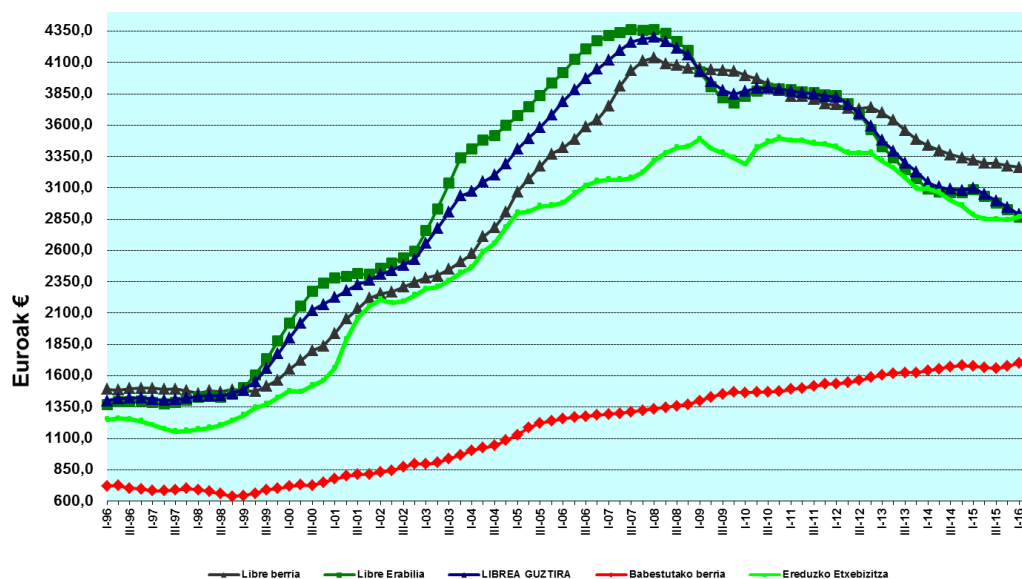
(Aldaketa absolutua eta portzentajezkoa aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta)

| BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRIKO | | 2016ko 2. hiruhilekoa | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|--|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------|--|----------|
| | | Euro | Euro | Aldak. % | Euro | Aldak. % |
| EAE | Berria B.O/Sozialak | 1.725,8 | 23,6 | 1,4 | 58,6 | 3,5 |
| | Berri librea | 3.247,2 | -16,7 | -0,5 | -48,9 | -1,5 |
| | Libre erabilia | 2.836,4 | -30,0 | -1,0 | -194,4 | -6,4 |
| Araba | Berri librea | 2.556,9 | -87,2 | -3,3 | -360,6 | -12,4 |
| | Libre erabilia | 2.469,5 | -26,3 | -1,1 | -102,9 | -4,0 |
| Bizkaia | Berri librea | 3.407,8 | 17,0 | 0,5 | 52,5 | 1,6 |
| | Libre erabilia | 2.942,8 | -23,5 | -0,8 | -189,4 | -6,0 |
| Gipuzkoa | Berri librea | 3.215,6 | -40,2 | -1,2 | -94,7 | -2,9 |
| | Libre erabilia | 2.990,8 | -55,7 | -1,8 | -212,7 | -6,6 |
| EAE | EREDUZKO ETXEBIZITZA (1) | 2.892,4 | 24,5 | 0,9 | 43,0 | 1,5 |

(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. 2016ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

1. grafikoa.- Etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE



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. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. taula.- Salgai dauden etxebizitza babestu eta librean m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

| Etxebizitza librea | Berri babestua | | Berri librea | | Libre erabilia | |
|--------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|
| | 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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 1.702,2 | 1,7 | 3.263,9 | -1,7 | 2.866,4 | -7,0 |
| II | 1.725,8 | 3,5 | 3.247,2 | -1,5 | 2.836,4 | -6,4 |

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeen arteko desberdintasunak

2016ko bigarren hiruhilekoan moteldu egin da etxebizitza erabilien prezioen murrizketa Araban eta Bizkaian.

2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, etxebizitza libre erabiliaren metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Murrizketa handiena Gipuzkoan gertatu da: -% 1,8; ondoren Araba dago (-% 1,1), eta azkenik Bizkaia (-% 0,8). Urte arteko datuen arabera, Gipuzkoan murriztu da gehien eskaintzen batez besteko prezioa 2016ko bigarren hiruhilekoan: % 6,6jaitsi da, 2015eko hiruhileko berberarekin alderatuta.- Bizkaian beherakada % 6koa izan da, eta Araban % 4koa.

Lurraldekako datuen urte arteko eboluzioak agerian uzten du EAEkoaren antzeko bilakaera dagoela Bizkaian eta Araban, bi lurralde horietan moteltzen ari baita prezioen beherakadaren erritmoa aurreko hiruhilekoekiko. Horrela, Gipuzkoan soilik jarraitzen du areagotzen etxebizitza erabiliaren prezioen beherakadaren erritmoak; 2016ko lehen hiruhilekoko urte arteko -% 5,9tik bigarren hiruhilekoko -% 6,6ra. Bizkaiaren kasuan, ordea, 2016ko lehen hiruhilekoko urte arteko beherakada (-% 6,8) apaldu egin da 2016ko bigarren hiruhilekoan (-% 6,0). Ildo beretik, Araban, honelakoa izan da urte arteko murrizketa hori: 2016ko lehen hiruhilekoan % 4,8koa, eta 2016ko bigarren hiruhilekoan, % 4,0koa.



3. taula.- Salgai dauden etxebizitza erabilien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

| Etxebizitza libre erabilia | 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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 2.495,8 | -4,8 | 2.966,2 | -6,8 | 3.046,6 | -5,9 |
| II | 2.469,5 | -4,0 | 2.942,8 | -6,0 | 2.990,8 | -6,6 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari Buruzko Inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza berri librearen prezioaren bilakaerak erakusten du murrizketa gertatu dela Gipuzkoan, eta, bereziki, Araban (bai hiruhilekoka, bai urtetik urtera). Bizkaian, aldiz, prezioak igo egin dira pixka bat.

2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, etxebizitza libre berriaren metro koadroaren prezioan atzerakada izan da hiru lurralde historikoetan. Araban izan da hiruhilekoko jaitsierarik handiena (-% 3,3), eta, ondoren, Gipuzkoan (-% 1,2). Bizkaian, aldiz, igo egin dira pixka bat prezioak (+% 0,5).

Urte arteko kopuruek adierazten dute ezen, 2016ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioak nabarmen egin duela behera Araban: Lurralde horretan, bilakaera hau izan dute prezioek: 2015eko bigarren hiruhilekoan, gora egin zuten prezioek (+% 2,2); eta, hortik aurrera, beheranzko joera nagusitu zen; -% 4,5 urte horretako azken hiruhilekoan. Joera hori areagotu zen 2016ko bigarren hiruhilekoan, -% 12,4ra iritsi arte (urte horretako lehen hiruhilekoko -% 10aren gaineratik). Urte arteko datuei dagokienez, 2016. urte hasierako beherakadak nabarmenki gainditzen du 2014ko azken hiruhilekoko beherakada (-% 6,3), eta 2013ko laugarren hiruhilekoko mailak era gainditzen ditu (-% 10,6).

Etxebizitza berri librearen prezioaren urte arteko beherakada % 2,9koa da, Gipuzkoan, 2015eko bigarren hiruhilekoaren eta 2016ko bigarren hiruhilekoaren artean. Araban ez bezala, prezioek 2016. urtearen hasierako maila berebean jarraitzen dute; beraz, ez da guztiz aldatzen urteen arteko prezioen jaitsieran ikusitako apaltze-prozesua. Hala,



2015eko bigarren hiruhilekoan urte arteko % 4,8ko beherakada izan ondoren, hirugarrenean eta laugarrenean beherakada % 3,6koa izan da, eta % 2,9koa 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan.

Bilakaera onena Bizkaian izan da. Urte arteko beherakaden ondoren (-% 5 eta -% 7, 2013ko eta 2014ko azken hiruhilekoak), 2015ean moteldu egin zen pixkanaka prezioen jaitsieraren abiadura, eta prezioen igoera txikia baina iraunkorra izan zen 2016ko lehen hiruhilekoan. Horrela, 2015. urtearen amaieran -% 0,7 izatetik, 2016ko lehen hiruhilekoan +% 0,8 izatera igarotzen da, eta +% 1,6 2016ko bigarren hiruhilekoan.

4. taula.- Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 2.644,1 | -10,0 | 3.390,8 | 0,8 | 3.255,8 | -2,9 |
| II | 2.556,9 | -12,4 | 3.407,8 | 1,6 | 3.215,6 | -2,9 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libre berriaren urte arteko merkatuan, Donostian eta Bilbon prezioak leheneratzen hasi ziren 2016ko bigarren hiruhilekoan. Etxebizitza libre erabilien prezioak, ordea, Donostian bakarrik egin du gora.

Etxebizitza berri libreaki dagokionez, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean prezioen jaitsiera handiena izan duen hiriburua Gasteiz da (-% 3,4), eta ondoren, Bilbo dator, jaitsiera txikiagoarekin (-% 0,4). Donostian, berriz, prezioak igo egin dira pixka bat (+% 0,3ko aldaketa).

2015 eta 2016ko bigarren hiruhilekoei dagokienez, urte arteko prezioaren dinamikak emaitza negatiboak ditu, halaber, Gasteizen. Arabako hiriburuan, etxebizitza berri



libreen prezioen urte arteko beherakada % 14,2koa izan da. Gainerako hiriburuetan, aldiz, prezioa areagotu egin da: Bai Bilbon (+% 1,5), bai Donostian (+% 1,2).¹

Etxebizitza erabili librearen merkatuan, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, hiru hiriburuetan prezioak apaldu direla ikusten da. Prezioak gehiago jaitsi dira Gasteizen (-% 1,1) eta Bilbon (-% 0,8), eta gutxiago Donostian (-% 0,4). Urte arteko datuei dagokienez, Donostian igo egin dira pixka bat prezioak (% 0,3). Baina prezioen beherazko joerarekin jarraitzen dute Gasteizek (-% 3,4) eta Bilbok (-% 5,7).

Beraz, datuek argi erakusten dute Donostiako dinamika desberdina dela; izan ere, 2015. eta 2016. urteen artean hiriburu horretan bakarrik hartu dute goranzko joera etxebizitza libreen prezioek, bai berrienak bai erabilienak, nahiz eta azkenen kasuan oso modu apalean. Bilbon, etxebizitza berria baino ez da igotzen, nahiz eta azken hiruhilekoan murrizketarako joera txikia erakusten duen. Araban, etxebizitzaren prezioen beherakada handiak eta orokorrak ikusi dira.

5. taula.- Salgai dauden etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| BATEZ BESTEKO PREZIOA M ² ERABILGARRIKO | | 2016ko 2. hiruhilekoa | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|---|----------|--------------------------|--|------|---|-------|
| | | | Euro | Euro | Aldak. % | Euro |
| Berri librea | Gasteiz | 2.768,6 | -97,8 | -3,4 | -459,2 | -14,2 |
| | Bilbao | 3.877,2 | -13,8 | -0,4 | 57,4 | 1,5 |
| | Donostia | 4.345,5 | 13,9 | 0,3 | 53,3 | 1,2 |
| Libre erabilia | Gasteiz | 2.514,9 | -27,2 | -1,1 | -88,4 | -3,4 |
| | Bilbao | 3.299,0 | -27,3 | -0,8 | -200,7 | -5,7 |
| | Donostia | 4.420,5 | -17,2 | -0,4 | 13,8 | 0,3 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



6. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa %etan)

| Etxebizitza libre erabilia | Gasteiz | | Bilbao | | 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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 2.542,0 | -4,0 | 3.326,3 | -5,7 | 4.437,7 | 0,3 |
| II | 2.514,9 | -3,4 | 3.299,0 | -5,7 | 4.420,5 | 0,3 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

7. taula.- Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa ehunekotan)

| Etxebizitza berri librea | Gasteiz | | Bilbao | | 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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 2.866,4 | -12,8 | 3.891,1 | 1,7 | 4.331,6 | 1,1 |
| II | 2.768,6 | -14,2 | 3.877,2 | 1,5 | 4.345,5 | 1,2 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.- SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA

2016ko bigarren hiruhilekoan beherantz jarraitu dute batez besteko guztizko prezioek; salbuespen bakarra, hala ere, Bizkaiko etxebizitza berri libreak dira.

Etxebizitza libre erabiliaren batez besteko guztizko prezioa 242.700 eurokoa da Euskadin. Prezio horrek adierazten du azken hiruhilekoan % 0,6ko murrizketa izan dela (-1.600 euro). Urte arteko jaitsiera % 2,5ekoa izan da (-6.200 euro), 2016ko lehen hiruhilekoan izandakoa baino txikiagoa (-% 3,8).

Bestalde, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, sustatzaileek eta higiezin agentziek eskainitakoa, 258.600 eurokoa da 2016ko bigarren hiruhilekoan. % 0,6murriztu da, bai aurreko hiruhilekoaren aldean, bai urte arteko alderaketan. Zifra absolutuetan, sustatzaile eta higiezin agentziek 1.500 euro jaitsi dute etxebizitza berri librearen guztizko prezioa azken 12 hilabeteetan.

Arabán, etxebizitza berri librearen eskaintza-prezioak % 3,8 jaitsi dira aurreko hiruhilekoarekiko, eta % 8,8 2015eko bigarren hiruhilekoarekiko. Etxebizitza erabilien prezioan antzeman den beherakada paralelo hori txixixeagoa izan da, bai urte arteko datuetan (-% 1,6) bai azken hiruhilekoetan (-% 1,1). Arabán, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 208.400 euro izan da; etxebizitza erabiliarena, berriz, 201.700 euro.

8. taula.- Salgai dauden etxebizitzen guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA | | 2016ko 2. hiruhilekoa | | | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|----------|------------------------------------|----------|--|--|
| | | Mila euro | Mila euro | Aldak. % | Mila euro | Aldak. % | | |
| EAE | Berria B.O/Sozialak | 130,8 | 0,5 | 0,4 | 1,6 | 1,3 | | |
| | Berri librea | 258,6 | -1,5 | -0,6 | -1,5 | -0,6 | | |
| | Libre erabilia | 242,7 | -1,6 | -0,6 | -6,2 | -2,5 | | |
| Araba | Berri librea | 208,4 | -8,2 | -3,8 | -20,2 | -8,8 | | |
| | Libre erabilia | 201,7 | -2,3 | -1,1 | -3,4 | -1,6 | | |
| Bizkaia | Berri librea | 267,6 | 0,5 | 0,2 | 8,7 | 3,3 | | |
| | Libre erabilia | 261,4 | 0,1 | 0,0 | -0,2 | -0,1 | | |
| Gipuzkoa | Berri librea | 258,8 | -2,5 | -0,9 | -8,4 | -3,1 | | |
| | Libre erabilia | 243,0 | -5,5 | -2,2 | -15,3 | -5,9 | | |

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bizkaian, 267.600 eurotan eskaini da, batez beste, etxebizitza berri librea 2016ko bigarren hiruhilekoan. Prezio horren arabera, % 0,2ko gorakada izan da azken hiruhilekoan; eta 2015eko lehen hiruhilekoarekin erkatuta, % 3,3koa. Erabilitako etxebizitza librearen prezioa egonkortzen ari da (% 0,0, azken hiruhilekoarekiko eta %



0,1eko beherakada txikia urte arteko datuetan). Bizkaian, erabilitako etxebizitzaren egungo batez besteko prezioa 261.400 euro da (aurreko hiruhilekoaren antzekoa). 2016ko bigarren hiruhilekoan, Bizkaiak dauka etxebizitza berri librearen zein erabilitako etxebizitza librearen batez besteko preziorik altuenak.

2016ko bigarren hiruhilekoan, Gipuzkoan 258.800 eurokoa da etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa, bigarren eskukoaren 243.000 euroko prezioaren gainetik. Etxebizitza berri librearen prezioak % 0,9 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzaren prezioak % 2,2. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza berri librearen prezioa, batez beste, % 3,1 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren prezioaren jaitsiera handiagoa da, % 5,9 jaitsi baita.

2016ko bigarren hiruhilekoan, igo egin da Bilbon etxebizitza berri zein erabiliaren batez besteko prezioa urte arteko alderaketan; baita Donostian ere, erabilitako etxebizitzaren prezioari dagokionez. Hala eta guztiz ere, etxebizitza erabiliaren hiruhilekoko aldakuntza negatiboa da hiriburu guztietan.

Hiriburuetakako etxebizitza libre erabiliaren batez besteko prezioen eboluzioa aztertuta ikusten denez, 2016ko bigarren hiruhilekoko prezioa murriztu egin da hiriburu guztietan. Batez besteko prezioa 309.200 eurokoa izan da Bilbon; beraz, 2016ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren arteko jaitsiera % 0,2koa izan da. Donostian, beherakada handiagoa izan da (-% 1,5); izan ere, hiri horretan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 396.400 euro da (EAEko handiena etxebizitza mota horretarako). Prezioen beherakada Gasteizen nabarmentzen da berriro ere (azken hiruhilekoan, -% 1,2); hiriburu horretan, batez besteko salmenta-prezioa 204.500 euro da.

2015eko bigarren hiruhilekoaren aldean, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 1,3 murriztu da Gasteizen. Bilbon, berriz, % 2,8 gehitu da, eta gehiena Donostian, % 8,0 hain zuzen ere.

Etxebizitza berri libreaki dagokionez, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berrien salmenta-prezioak % 4,1 egin du behera, batez beste, merkatu librean Gasteizen. Aitzitik, prezioak igo egin dira, bai Bilbon (% 2,2) bai Donostian (% 1,0).

Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioek gora egin dute Bilbon (% 9,9), eta jaitsi egin dira Donostian (-% 0,9). Kopuru absolutuetan, aztertu den aldi horretan, etxebizitza berri librearen eskaintzaren prezioa 3.200 euro jaitsi da Donostian, eta 27.600 euro igo da Bilbon.

Prezioen dinamika okerrera Gasteizko etxebizitza libre berriena izan da; izan ere, urtetik urterako beherakada % 11,6koa izan da, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean egon den % 4,1eko murrizketaren eragin handia jasan baitu. Kopuru absolutuetan, 2015eko bigarren hiruhilekoaren eta 2016ko bigarren hiruhilekoaren arteko prezioen beherakada 29.300 eurokoa da.



2016ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza berri librearen prezioa 223.200 euro da Gasteizen, hots, Bilbon eta Donostian baino nabarmenki txikiagoa (306.000 euro eta 368.500 euro, hurrenez hurren).

9. taula.- Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA | | 2016ko 2. hiruhilekoa | | | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|----------|------------------------------------|----------|--|--|
| | | Mila euro | Mila euro | Aldak. % | Mila euro | Aldak. % | | |
| Gasteiz | Berri librea | 223,2 | -9,6 | -4,1 | -29,3 | -11,6 | | |
| | Libre erabilia | 204,5 | -2,5 | -1,2 | -2,8 | -1,3 | | |
| Donostia | Berri librea | 368,5 | 3,6 | 1,0 | -3,2 | -0,9 | | |
| | Libre erabilia | 396,4 | -6,1 | -1,5 | 29,3 | 8,0 | | |
| Bilbao | Berri librea | 306,0 | 6,6 | 2,2 | 27,6 | 9,9 | | |
| | Libre erabilia | 309,2 | -0,7 | -0,2 | 8,4 | 2,8 | | |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenta egiteko beharrezkoa den murrizketaren ehunekoak jaitsi da.

Bitartekari gisa ari diren higiezinaren agentziek agerian uzten dute jabeen kolektiboak batez beste % 8,6 beheratu behar izan zituela erabilitako etxebizitzaren prezioak 2016ko bigarren hiruhilekoan, salmentak sinatu ahal izateko. Kopuru hori aurreko hiruhilekoan erregistratutakoa (% 6,4) baino ehuneko 2,2 handiagoa da, baina aurreko urteko hiruhileko berbera (% 10,3) baino 1,7 puntu txikiagoa.

10. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| AZKEN PREZIOAREN MURRIZKETAREN BATEZ BESTEKO PORTZENTAJEA. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK | 2016ko 2. hiruhilekoa | | | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|---|-----------------------|--------------------------------|----------|------------------------------------|----------|--|--|
| | % | Aldea Puntuak Portzentajezkoak | Aldak. % | Aldea Puntuak Portzentajezkoak | Aldak. % | | |
| Euskal Autonomia Erkidegoa | 8,6 | 2,2 | 34,2 | -1,7 | -16,4 | | |
| Araba | 9,6 | 4,7 | 95,9 | -2,3 | -19,4 | | |
| Bizkaia | 8,7 | 2,4 | 39,1 | -0,7 | -7,5 | | |
| Gipuzkoa | 8,3 | 1,3 | 17,9 | -2,9 | -26,3 | | |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.- ALOKAIUEN PREZIOA

2016ko bigarren hiruhilekoan, egonkortu egin dira alokairu-prezioak Araban eta Bizkaian. Gipuzkoan, berriz, jaitsi egin dira, baina urtetik urterako aldakuntza positiboa da hala ere.

2016ko bigarren hiruhilekoan, egonkortu egin da alokatutako etxebizitzaren prezioa EAEn oro har (+% 0,0) 2016ko lehen hiruhilekoarekiko.

Azken hiruhilekoan prezioek izandako egonkortze horri esker esan daiteke alokairuaren prezioa gehitu egin dela urtetik urtera, % 1,7ko igoera izan baita 2015eko bigarren hiruhilekotik 2016ko bigarren hiruhilekora. Baina, bestalde, aldi horretan, etxebizitza berri libreak saltzeko m²-ko batez besteko prezioak behera egin du, (-% 1,5), baita erabilitako etxebizitza libreenak ere (-% 6,4).

Lurraldearen arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuen prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Horrela, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean egonkortu egiten da alokairu libreko errenta Bizkaian (+% 0,1) eta Araban (+% 0,0), eta Gipuzkoan, berriz, eboluzioa kontrakoa izan da eta prezioak jaitsi egin dira (-% 1,7).

Hala eta guztiz ere, Gipuzkoak jarraitzen du izaten urtetik urterako goranzko joera nabarmena duen lurralde bakarra, % 7,9ko igoerarekin. Dinamika horrek kontrastea egiten du beste lurralde batzuetako egonkortasunarekin; izan ere, alokairua pixka bat gehitu da Araban (+% 0,4) eta murriztu Bizkaian (-% 0,5), batez beste, azken urtean.

11. taula.- Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| ETXEBIZITZEN ALOKAIUEN BATEZ BESTEKO ERRENTA | | 2016ko 2. hiruhilekoa | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|--|--------------|--------------------------|---------------------------------------|-------|---|-------|
| | | | Euro | Euro | Aldak. % | Euro |
| EAE | BOE-Sozialak | 283,2 | -37,0 | -11,6 | -70,4 | -19,9 |
| | Librea | 873,5 | -0,3 | 0,0 | 14,6 | 1,7 |
| Alokairu librea | Araba | 747,3 | -0,3 | 0,0 | 2,8 | 0,4 |
| | Bizkaia | 874,2 | 1,1 | 0,1 | -4,0 | -0,5 |
| | Gipuzkoa | 917,6 | -16,1 | -1,7 | 66,9 | 7,9 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



12. taula.- Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016

(Balio absolutuak eta urtetik urterako aldaketa 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 |
| 2016 | | | | |
| I | 873,8 | 1,6 | 320,2 | -4,5 |
| II | 873,5 | 1,7 | 283,2 | -19,9 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zifra absolutuetan, 2016ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatzeko batez besteko errenta 873,5 euro izan da, eta etxebizitza babestuena 283,2 euro². Azken kasu horretan, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko hileko errenta 439,0 euro da, eta etxebizitza sozialena 153,0 euro³.

Alokairu sozialeko edo babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko hileko errentaren prezioa % 11,6 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Ildo beretik, 2015eko eta 2016ko bigarren hiruhilekoaren artean, prezioak % 19,9 egin du behera.

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 unean uneko aldaketek: esaterako, zenbat etxebizitza eskaini diren edo nolakoak diren etxebizitzaren ezaugarriak.



13. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016

(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 |
| 2016 | | | | | | |
| I | 747,5 | 0,8 | 873,1 | -1,1 | 933,7 | 12,6 |
| II | 747,3 | 0,4 | 874,2 | -0,5 | 917,6 | 7,9 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren metro koadroko hileko errentaren azterketa eginez gero, ikus daiteke alokairu librearen (10,9 €/m²) bikoiztu egiten duela alokairu babestua (4,5 €/m²) 2016ko bigarren hiruhilekoan. Alokairu librearen metro koadroko hileko errenta ia egonkorra izan da azken hiru hilabeteetan (10,9 €/m²), baita 2015eko bigarren hiruhilekoarekiko ere (10,9 €/m²).

Lurraldeka aztertuta, alde esanguratsuak ikus daitezke. Bizkaiko zifrak, alokairu libreari dagokionez, EAEko batezbestekoaren antzekoak izan dira 2016ko bigarren hiruhilekoan (10,8 €/m²), Arabakoak baxuagoak dira (9,1 €/m²), eta Gipuzkoakoak, berriz, altuagoak (11,9 €/m²).

Hiruhilekoen arteko bilakaerari dagokionez, bai Araban bai Gipuzkoan bilakaera negatiboa izan da (-% 1,6 eta -% 3,2 hurrenez hurren). Bizkaian, m²-ko prezioek igoera txikia izan dute (+% 0,2).

Urtetik urterako eboluzioan, 2015eko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, igoera handia islatzen da Gipuzkoako alokairu librearen prezioan (% 8,0). Araban eta Bizkaian, berriz, eboluzioak negatiboak izan dira. Araban, bigarren hiruhilekoko 9,4 €/m² -tik egungo 9,1€/m²-ra aldatzen da; beraz, 3 hamarren galdu dira; hau da, % 2,8. Bizkaian, bestalde, 2 hamarren egin du behera (2015eko bigarren hiruhilekoan, 11,0 €/m²; 2016ko bigarren hiruhilekoan, 10,8€/m²). Beraz, % 2,2ko beherakada izan dute prezioek.



14. taula.- Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa

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

| ALOKATURAKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA | | 2016ko 2. hiruhilekoa | | Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa | | Aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko aldaketa | |
|--|--------------|--------------------------|------|---------------------------------------|------|---|--|
| | | Euro | Euro | Aldak. % | Euro | Aldak. % | |
| EAE | BOE-Sozialak | 4,5 | -0,5 | -10,0 | -0,8 | -15,7 | |
| | Librea | 10,9 | 0,0 | -0,4 | 0,0 | 0,2 | |
| Alokairu librea | Araba | 9,1 | -0,1 | -1,6 | -0,3 | -2,8 | |
| | Bizkaia | 10,8 | 0,0 | 0,2 | -0,2 | -2,2 | |
| | Gipuzkoa | 11,9 | -0,4 | -3,2 | 0,9 | 8,0 | |

Iurria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.- ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA

Dinamismo-indizeak okerrera egin du 2016ko bigarren hiruhilekoan 2016ko lehen hiruhilekoarekiko, baina krisi-garaian baino balio hobetan jarraitzen du.

Dinamismo indizeak okerrera egin duela nabari da azken hiruhilekoan lurralde historiko guztietan.

Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorrak erakusten du etxebizitzaren merkatuak okerrera egin duela pixka bat 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean⁴; izan ere, 38,9 puntukoa izan da (2016ko lehen hiruhilekoan erregistratutakoa baino 2,1 puntu gutxiago: 41,0 puntu).

Adierazle horrek, ordea, konparatiboki dinamikoa den testuinguru bat erakusten du epe luzera begira. Hain zuzen ere, 2007tik aurrera, higiezinaren merkatuaren dinamismoaren indizea 30 puntutik behera ibili da, eta muga hori 2015eko lehen hiruhilekotik aurrera bakarrik gainditu da (33,1 puntura iritsi zen orduan). 2015. urtean zehar, 31-35 puntu izan ditu indize horrek, eta, ondoren, 2016ko lehen hiruhilekoan, 41,0 puntura iritsi da. 2016. urteko bigarren hiruhilekoan izandako 38,9 puntuko murrizketa, beraz, ez da aldaketa erabakigarria. Horren ildotik, aurrerapauso handia erakusten du oraindik 2015eko bigarren hiruhilekoko 31,1 puntuekiko.

Dinamismo-indizeak 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean izan duen beheranzko joera EAeko hiru lurraldeen ezaugarria da, baina intentsitate desberdinekin. Beherakada handiena Araban gertatu da. Lurralde horretan 9,5 puntu jaitsi da; izan ere, 2016ko lehen hiruhilekoan 41,5 puntukoa zen, eta hiruhileko honetan, berriz, 32,0

⁴ Dinamismo-indizeak 0tik 100era arteko eskala batean kokatzen du higiezinaren merkatuaren dinamismo maila. Sektoreko agenteek, hots, sustatzaileek eta higiezinaren jabetzako agenteek daukaten iritzitari dagozkion emaitzen batezbestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



puntuakoa. Jaitsiera nabarmenki txikiagoa da Gipuzkoan (-1,8 puntu): dinamismo-indizea 44,1 puntutik 42,3 puntura jaitsi da 2016ko lehen hiruhilekotik 2016ko bigarren hiruhilekora. Bizkaian izan du murrizketa txikiena dinamismo-indizeak (-0,9 puntu). 2016ko lehen hiruhilekoan 37,3 izan zen, eta 2016ko bigarren hiruhilekoan 36,4.

2016ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua 2016ko lehen hiruhilekoko baino txikiagoa izan arren, 2015eko hiruhilekoetakoa baino handiagoa izaten jarraitzen du, hala Gipuzkoan nola Bizkaian, krisiaren aurreko —2006. urtea baino lehenagoko— balio handienekin konparagarriak diren kopuruak baitituzte. Araban ere, nahiz eta adierazlea 2015eko hiruhileko batzuetako baino txikiagoa izan, 2006-2014 epekoak baino balio handiagoak aurkitzen ditugu oraindik.

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 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 41,0 | 41,5 | 37,3 | 44,1 | 40,7 | 41,2 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 38,9 | 32,0 | 36,4 | 42,3 | 40,9 | 37,0 |

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean merkatuaren dinamismoak izandako okertzea lotuta dago higiezin sustatzaileek portaera okerragoa izatearekin; hain zuzen ere, adierazlea 4,2 puntu jaitsi da, 2016ko lehen hiruhilekoan 41,2 puntuakoa izatetik bigarren hiruhilekoan 37,0 puntuakoa izatera. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, dinamismo-indizeak egonkortzeko joera du, igoera txiki batekin bada ere: 0,2 puntu. Hala, 2016ko lehen hiruhilekoan 40,7 puntuakoa izatetik, lehen hiruhileko honetan 40,9 puntuakoa izatera igaro da.

Epe luzera begira, higiezin jabetzako agenteen zein sustatzaileen egoerak hobekuntza nabarmen bat erakusten du 2016. urteko bigarren hiruhilekoan, krisi garaiko kopuruak



gainditu baitira kasu batean eta bestean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, 2016ko bigarren hiruhilekoko 40,9 puntuek gainditu egiten dituzte 2006tik aurrera erregistratutako balioak, eta 2005. urtean erregistratutakoen antzekoak dira (2005eko hirugarren hiruhilekoko 41,2 puntuek bakarrik gainditzen dituzte balio horiek). Higiezin sustatzaileek antzeko dinamika bat erakuste dute (2016. urtearen hasieran, 37,0 puntu izan dituzte), eta gainditu egin dituzte 2006tik aurrera erregistratutako balioak. Gainditzen ez dituzten erregistro bakarrak 2005eko hirugarren eta laugarren hiruhilekokoak eta 2016ko lehen hiruhilekokoak dira (41,5, 45,8 eta 41,2 puntu, hurrenez hurren).

Merkatuaren dinamismoaren okertze hori lotuta dago aurreko hiruhilekoarekin alderatuta salmentek izandako eboluzio-indizearen murrizketarekin, bereziki Araban eta higiezin jabetzako agenteen artean

2016ko bigarren hiruhilekoan, salmenten bilakaeraren indizeak orokorrean okerrera egin duela ikus daiteke EAEko higiezin merkatuan, oro har⁵. EAEko indize orokorra puntu bat jaitsi da (2016ko lehen hiruhilekoan 52,4 eta 2016ko bigarren hiruhilekoan 51,4). Urtetik urtera begiratuta, dinamika okerragoa da. Horrela, indizearen beherakada bat dago 2016ko bigarren hiruhilekoan, eta 2015eko bigarren hiruhilekoko 58,5a baino 7,1 puntu beherago kokatzen da.

Salmenten bilakaeraren indizearen okertzea hiru lurraldeetan nabarmentzen da, baina Araban da bereziki nabarmena. Lurralde horretan, 3,3 puntu galdu ditu indizeak: 2016ko lehen hiruhilekoan 44,5 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 41,2. Beste bi lurraldeetan ere behera egin du indizeak, motelago bada ere. Gipuzkoak 54,3 puntu zituen 2016ko lehen hiruhilekoan, eta 53,1 puntu bigarrenean (-1,2 puntu). Bizkaia, berriz, epe berean, 52,6 puntutik 52,4 puntura igaro da (-0,2 puntu).

Urtetik urtera ere indizeak okerrera egin du hiru lurralde historikoetan. 2015eko bigarren hiruhilekoko kopuruarekin alderatuta, Arabak 16,3 puntu galdu ditu, Bizkaiak 7,1 eta Gipuzkoak 5,2.

Araban azken hiruhilekoan gertatu den aldaketak, ordea, ez du Bizkaia eta Gipuzkoakoaren dimentsio bera. Bi lurralde horietan, 2016ko bigarren hiruhilekoko indizea krisiaren aurretik erregistratutako mugen barruan dago; Araban, ordea, serieko indizerik baxuena izan da, 2007 eta 2008koa salbu.

Agente-motei dagokienez, higiezin jabetzako agenteak dira azken hiruhilekoan hobekuntza izan duten establezimendu bakarrak (batik bat, erabilitako etxebizitzak saltzen dituzte). Kasu horretan, salmenten eboluzio-indizea honela jaitsi da: 2016ko lehen hiruhilekoan 45,9 puntukoa zen, eta 2016ko bigarren hiruhilekoan, berriz, 48,6 puntukoa (+2,6 puntu). Aitzitik, sustatzaileen kasuan, indizea 4,5 murriztu da (54,3 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan eta 58,8 puntu urte bereko lehen hiruhilekoan).

⁵ Salmenten bilakaeraren indizearen arabera, 0tik 100erako eskala batean kokatzen da salmenta horien dinamika higiezin merkatuan. Sektoreko agenteek, hots, sustatzaileek eta higiezin jabetzako agenteek daukaten iritziari dagozkion emaitzen batezbestekoa islatzen du indizeak, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahikoa egonkortua; eta 0, oso egonkortua.



Urte arteko bilakaerari dagokionez (2015eko bigarren hiruhilekotik 2016ko hiruhileko berera), berriz, emaitzak okerragoak dira higiezin jabetzako agenteen artean. Sustatzaileen kasuan, 2015eko indizeak 4,0 puntu egin du okerrera: 2015eko bigarren hiruhilekoan 58,3 puntu, eta 2016ko bigarren hiruhilekoan, berriz, 54,3 puntu. Higiezin jabetzako agenteek gehiago egin dute okerrera (10,3 puntuko galera): 58,8 puntutik 48,5 puntura jaitsi dira aldi horretan.

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 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 52,4 | 44,5 | 52,6 | 54,3 | 45,9 | 58,8 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 51,4 | 41,2 | 52,4 | 53,1 | 48,5 | 54,3 |

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

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Apur bat laburtu da erabilitako etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora

Merkatuaren dinamismoan gertatutako moteltzea gorabehera, laburtu egin da azken hiru hilabeteetan saltzeko behar izan den batez besteko denbora. Hala, 2016ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 0,6 hilabete laburtu da: 5,2 hilabetetik 4,6ra.

Urtetik urterako datuek ere hobekuntza txiki bat izan dute; izan ere, 2015eko bigarren hiruhilekoan salmentarako denbora 5,8 hilabetekoa zen (2016ko bigarren hiruhilekoan baino 1,2 hilabete gehiago). Krisia hasi zenetik izandako batez besteko denborarik laburrenetakoa da.



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

| Urtea | Batez besteko denbora (hilabeteak) |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 2008ko IV. hiruhilekoa (*) | 8,5 |
| 2009ko IV. hiruhilekoa | 8,6 |
| 2010eko IV. hiruhilekoa | 9,2 |
| 2011ko IV. hiruhilekoa | 8,7 |
| 2012ko IV. hiruhilekoa | 11,0 |
| 2013ko IV. hiruhilekoa | 10,0 |
| 2014ko IV. hiruhilekoa | 7,4 |
| 2015eko I. hiruhilekoa | 4,4 |
| 2015eko II. hiruhilekoa | 5,8 |
| 2015eko III. hiruhilekoa | 6,7 |
| 2015eko IV. hiruhilekoa | 4,6 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 5,2 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 4,6 |

(*) Ez dago 2008. urtea baino lehenagoko daturik

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta, 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Azken hiruhilekoan hobetu egin da etxebizitza erabiliaren salmentaren eta alokairuen erritmoa, baina moteldu egin da etxebizitza berriarena.

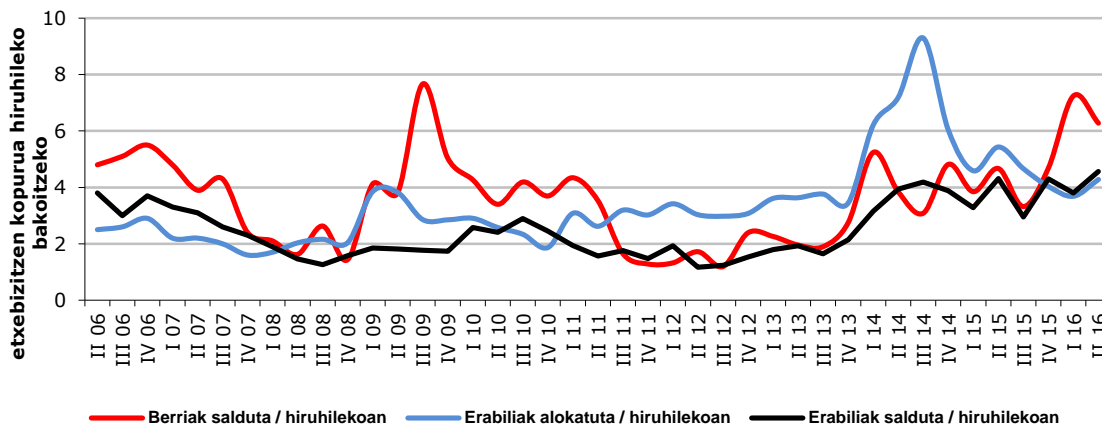
HJAek eta sustatzaileek eginiko salmenten hiruhilekoen erritmoa aztertuz gero, 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean salmenten erritmoak behera egin du etxebizitza berri libre eta babestuei dagokienez. Erreferentziazko zenbatekoa, hala, aldatu egin da: 2016ko lehen hiruhilekoan 7,2 etxebizitza/hiruhileko zen, eta urte bereko bigarren hiruhilekoan 6,3 etxebizitza/hiruhileko.

2016ko bigarren hiruhilekoko etxebizitza salmentaren kopurua, nahiz eta urteko lehen hiruhilekoan jasotakoa baino txikiagoa izan (7,2 etxebizitza/hiruhileko), nabarmen handiagoa da 2015. urtean erregistratutakoak baino, eta 2009ko hirugarren hiruhilekora arte egin behar da atzera (7,7 etxebizitza/hiruhileko) oraingo hiruhilekokoak baino kopuru handiagoa aurkitzeko (6,3 etxebizitza/hiruhileko).

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2016ko bigarren hiruhilekoan hobekuntza txikia izan da salmenten erritmoan (4,6 etxebizitza/hiruhileko) aurreko hiruhilekoko kopuruekin alderatuta (3,8 etxebizitza/hiruhileko). 2016ko bigarren hiruhilekoko kopuruak 2006. urtetik izandako balio handiena ematen du, eta 2015eko bigarren eta laugarren hiruhilekoetan izandako kopuru maximoak baino apur bat handiagoak dira (4,3 etxebizitza/hiruhileko bi kasuetan).



2. grafikoa.- Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa. 2006-2016



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek hiruhileko bakoitzeko saldatako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuen esparruan, hobekuntza txikia izan da 2016ko bigarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopuruan (4,3 etxebizitza/hiruhileko, lehen hiruhilekoko 3,7en aldean). Horrela, aurreko hiru hiruhilekoetan kontratuen kopuruan izandako beherakadaren ondoren, 2016ko lehen hiruhilekoko kopurua (3,7 etxebizitza/hiruhileko) eta laugarrenekoa (4,0 etxebizitza/hiruhileko) gainditu dira. Hala ere, ez da iristen 2015eko hirugarren hiruhilekoko kopurura (4,7 etxebizitza/hiruhileko).

Higiezinaren merkatuaren martxa zehazten duten faktoreek txarrera egin dute aurreko hiruhilekoarekiko, eta egoera ekonomikoa okertu izanaren pertzepzioa areagotu da, baita erosketak eta eraikuntzarako laguntzen eta pizgarrien urritasunarena ere. Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioak, eskaintza eskariaren arabera egokitzeak, hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasunak eragin positiboa dute merkatuaren egungo egoeran. Horrez gain, zoruaren prezioa eragile positibo bilakatu da sektore horretarako.

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

Horri dagokionez, 2016ko bigarren hiruhilekotik lortzen den ondorio garrantzitsuena da higiezinaren merkatuarentzat esanguratsuak diren faktore gehienek eraginak alde negatiborantzko joera duela, zoruaren prezioarena izan ezik. Hala, okerrera egin dute adierazle gehienek 2016ko lehen hiruhilekoarekiko, eta horrek eten egiten du 2015. urtean higiezinaren sektorearen dinamikak zeukan hobekuntza-itxura.

Alderdi on gisa, hamargarren hiruhilekoz segidan ikusi da etxebizitzaren prezioaren faktoreak polo positiborantzko joera duela (86,0 puntu). Adierazle horrek balio negatiboak ematen zituen 2013ko laugarren hiruhilekoan (-36 puntu). Ondoren, maila positiboak izan zituen, eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,3 puntura iritsi zen.



2014ko laugarren hiruhilekoan 22,6 puntura jaitsi ondoren, adierazleak berriz ere gora egin zuen 2015. urtean zehar: lehen hiruhilekoan, 42,7 puntu, eta laugarren hiruhilekoan, 95,1 puntu (mailarik handiena). Geroago, 2016ko lehen hiruhilekoan, indizea 91,7 puntura jaisten bada ere, eta 86,0 puntura aztertzen ari garen hiruhilekoan, maila altuetan jarraitzen du. Beraz, higiezinaren merkatuaren indargunea izaten jarraitzen du.

Bada beste faktore bat, higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore positibo gisa bigarren lekua hartzen duena: eskaintzen ezaugarriak eskariaren arabera egokitzea (2016ko bigarren hiruhilekoan okerrera egin badu ere: 44,3 puntu). 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 hiruhilekoan 61,6 puntu. Alabaina, 10 puntu galdu zituen 2016ko lehen hiruhilekoan (51,6 puntu) eta 7,2 puntu oraingo hiruhilekoan (44,3 puntu). Hala eta guztiz ere, alderaketa-maila altuetan jarraitzen du epe luzeko ikuspegitik begiratuta.

Dinamika orokorragoarekin kontrastean, eragile positibo gisa birsortzen da zoruaren prezioa 2016ko bigarren hiruhilekoan (+ 35,5 puntu); 57,2 puntuko hobekuntza izan du, 2016ko lehenengoan -21,7 puntuko balioa eman ondoren. Eragile horrek balio positiboak ematen dituen lehen aldia da. Aurreko maximoa -0,6 izan zen, 2015eko bigarren hiruhilekoan.

Kreditua eskuratzeko erraztasunak/zailtasunak eta hipoteken kostuak 2014. urtera arte bereziki eragin negatiboa izan dute higiezinaren merkatuaren egoeran, baina 2015. urtean zehar, hobekuntza handia izan dute pertzepzioetan (50,9 eta 48,9 puntu, hurrenez hurren, 2015eko laugarren hiruhilekoan). Bi faktore horien eragin positiboa azken bi hiruhilekoetan murriztu bada ere, alde positiboan kokatzen jarraitzen dute.

Bestalde, kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna 26,9 puntuko adierazle positiboa izateagatik nabarmendu da 2016ko bigarren hiruhilekoan, baina 9,6 puntu murriztu da 2016ko lehen hiruhilekoaren aldean (36,5 puntu) eta 22 puntu 2015eko laugarren hiruhilekoan erregistratutako maximoaren aldean (48,9 puntu).

Gauza bera gertatzen da, bestalde, hipoteken kostuari dagokionez. Kasu honetan, 2015eko laugarren hiruhileko 50,9 puntuko maximotik 2016ko lehen hiruhilekoko 36,5 puntura igarotzen da, eta 29,0 puntura 2016ko bigarreanean (aurreko hiruhilekoan baino 7,6 puntu gutxiago, eta 2015eko azken hiruhilekoan baino 21,9 puntu gutxiago).

Egungo higiezinaren merkatuan eragin txarrena izaten ari diren alderdiak kontuan izanik, 2016ko lehen hiruhilekoan, lurzoruaren erabilgarritasuna da higiezinaren sektorearen egoeran eragin kaltegarria izaten ari diren eragileetako bat (-17,6 puntu). Hala ere, kasu honetan adierazlearen hobekuntza txiki bat izan da, ia 4 puntukoa. Izan ere, 2016ko lehen hiruhilekoan -21,7 puntukoa zen, eta -17,6 puntukoa hiruhileko honetan.



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

(Eraginaren indizeak: positiboa edo negatiboa)

| Faktoreak | IV. hiruh il. 2008 (*) | IV. hiruh il. 2009 | IV. hiruh il. 2010 | IV. hiruh il. 2011 | IV. hiruh il. 2012 | IV. hiruh il. 2013 | IV. hiruh il. 2014 | I. Hiru hil. 2015 | II. hiruh il. 2015 | III. hiruh il. 2015 | IV. Hiru hil. 2015 | I. Hiru hil. 2016 | II. Hiruhil. 2016 |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Hipoteken kostuak | -87,8 | -14,2 | -81,6 | -89,3 | -87,1 | -76,9 | -26,1 | 21,2 | 32,7 | 45,2 | 50,9 | 36,5 | 29,0 |
| Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna | - | - | - | - | -96,1 | -95,1 | -50,8 | 2,2 | 32,3 | 44,2 | 48,9 | 36,5 | 26,9 |
| Egoera ekonomikoa | -93,4 | -85,8 | -96,1 | -96,9 | -97,3 | -97,7 | -78,2 | -70,8 | 20,2 | 4,0 | -54,1 | -72,4 | -78,1 |
| Etxebizitzaren prezioak | -80,9 | -37,0 | -61,9 | -57,3 | -33,9 | -36,0 | 22,6 | 42,7 | 73,4 | 83,8 | 95,1 | 91,7 | 86,0 |
| 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 | -43,2 | -91,7 |
| Eraikuntzarako 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 | -44,3 | -46,0 |
| Lurzorua erabilgarritasuna | -36,7 | -39,2 | -59,2 | -42,0 | -46,3 | -40,7 | -22,6 | -8,1 | 0,6 | -9,0 | -11,1 | -21,7 | -17,6 |
| Lurzorua erabilgarritasunaren prezioak | -59,6 | -50,7 | -62,9 | -52,8 | -47,1 | -45,9 | -28,1 | -13,1 | -0,6 | -9,3 | -11,2 | -21,7 | 35,5 |
| 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 | 51,6 | 44,3 |

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

Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Okertze hori nabariagoa da etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei dagokienez, 48 puntutik gorako beherakadak izan baitira (2016ko bigarren hiruhilekoan, -91,7 puntu). Hori da sektorearen egoeran txarrerako eragina gehien areagotu duen eragilea, eta eragin handiena izan duen eragile gisa ageri da hiruhileko honetan, merkatuaren egoera neurtzen duena (-78,1 puntu) gaintitu ondoren. Okertze horrek berriro jartzen du balio hori krisiaren urteetan erregistratutako erreferentziako balioetan, edo are okerragoetan. Urte batean, sektorean eraginik ez izatetik (+0,0 puntu 2015eko hirugarren hiruhilekoan, eta -0,5 puntu 2015eko laugarrenean) eragile negatibo eraginkorrena izatera igaro zen 2016ko bigarren hiruhilekoan (aurreko hilean baino 48,5 puntu negatibo gehiago aurreko hiruhilekoan baino: -43 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan).

Egoera ez da hain latza, baina antzeko dinamika du, eraikuntzarako laguntza eta pizgarrien arloan. Kasu honetan, 2015eko bigarren erdialdean hutsaren hurrengoko kopuruak izatetik (2015eko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan -0,3 eta -01 hurrenez hurren), -44 puntutik beherako kopuruak izatera igaro zen 2016. urtean. 2016ko lehen hiruhilekoko kopuruak okertze handi bateranzko joera erakusten du: -44,3 puntu. Okertzea berretsi egin da 2016ko bigarren hiruhilekoan (adierazlea -46,0 puntura iritsita), nahiz eta askoz gutxiago jaitsi zen lehen hiruhilekoan baino (epe horretan 1,7 puntu galdu zituen).

Bestalde, 2016ko lehen hiruhilekoan jadanik ikusi zen bezala, egoera ekonomikoak jarraitzen du eragile negatibo nagusietako bat izaten merkatu horren dinamikarako. 2015eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan polo negatibotik irtetea lortu ondoren (+20,2 eta +4,0 puntu, hurrenez hurren), horren pertzepzioak nabarmen okerrera egin du 2015eko laugarren hiruhilekoan; izan ere, balioa -54,1 puntukoa izan da. Okertzearen itxura finkatu egiten 2016. urtean; izan ere, adierazlea -72,4ra arte jaitsi zen urte horren lehen hiruhilekoan, eta -78,1ra arte bigarrean; horrela, azken hiruhilekoan 5,7 puntu negatibo gehiago metatu ziren.



Urte arteko datuei dagokienez, egoera ekonomikoaren eragina neurtzen duen indizearen balioak 2015eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako balioak baino nabarmenki okerragoak dira (+20,2 puntu). Alabaina, 2014ko laugarren hiruhilekoko antzekoak dira (-78,2 puntu).

5.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA

Okerrera egin dute salmenten aurreikuspenen indizeek lurralde historiko guztietan, bereziki Araban eta Bizkaian, baita higiezinaren jabetzako agenteen kasuan ere. 2015eko hiruhileko berean zegoen egoerarekin alderatuz, berriz, dinamika okerrenea Gipuzkoari eta sustatzaileei dagokie.

Azken hiruhilekoan etxebizitza-salmentek hobekuntza txikia izan duten arren, eta merkatuaren eboluzioa baldintzatzen duten faktoreei buruz adierazitako ikuspegiekin bat etorritz, okertzearen ikuspegi orokor bat antzematen da salmenten bilakaeraren aurreikuspenean. Oro har, salmenten aurreikuspen-indize osoa jaitsi egin da: 68,3 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan, eta 47,4 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan (20,8 puntu gutxiago). Balioa txikiagoa da 2015. urtean erregistratutako kopuruak baino, nahiz eta 2015eko bigarren hiruhilekoko 49,3tik gertu egon.

2016ko bigarren hiruhilekoan aurreikuspenek okerrera egin dute, batez ere higiezinaren jabetzako agenteen artean. Lehen kasuan, salmenten aurreikuspen-indizea 2016ko lehen hiruhilekoan 72,4 puntukoa izatetik, 2016ko bigarren hiruhilekoan 38,5 puntukoa izatera igaro da (-33,9 puntu). Kopuru hori urruti gelditzen da 2015eko lehen hiruhilekoko 78,3 puntuko maximotik; hala ere, 2015eko bigarren hiruhilekoko 37,4 puntuen gainetik geratzen da, gutxiagatik bada ere.

Luzatu egiten da 2015. urtearen bigarren erditik aurrera sustatzaileen artean atzeman den ikuspegi-aldaketa. Kasu horretan, honela aldatu da indizea: 2015eko hirugarren hiruhilekoan 73,9 puntu zituen, 65,6 laugarren hiruhilekoan, 64,1 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan eta 56,3 puntu 2016ko bigarren hiruhilekoan. Nahiz eta hiruhilekoan murrizketa (-7,8 puntu), higiezinaren jabetzako agenteen artean izandakoa baino askoz txikiagoa izan (-33,9 puntu), sustatzaileen dinamikak egiturazkoagoa den okertzea islatzen du. 2016ko bigarren hiruhilekoko 56,3ko datua, gainera, txikiagoa da 2015eko hiruhileko bereko 61,3koa baino.

2016ko bigarren hiruhilekoan, hiru lurralde historikoei dagokie, oro har, salmenten okertzearen aurreikuspena. Horietan guztietan, nabarmena da atzera egin dela salmenten aurreikuspen orokorretan, 2016ko lehen hiruhilekotik bigarrenera. Nolanahi ere, alde handiak daude lurraldeen artean.



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

| Urtea | EAE | Lurralde historikoa | | | Establezimendu mota | |
|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------------------|
| | | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | Higiezin 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 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 68,3 | 69,4 | 68,7 | 67,3 | 72,4 | 64,1 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 47,4 | 44,6 | 42,8 | 53,5 | 38,5 | 56,3 |

Salmenten aurreikuspenen indizea Otik (salmenten beharakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2016ko bigarren hiruhilekoan, Araban egin du nabarmenki behera indizeak, 24,8 puntuko jaitsiera izan baitu: 2016ko lehen hiruhilekoan 69,4 puntu zituen, eta bigarrenean, berriz, 44,6 puntu. Bizkaian jaitsiera antzekoa da, 25,9 puntukoa (68,7 puntu 2016ko lehen hiruhilekoan eta 42,8 puntu bigarrenean). Gipuzkoan, jaitsiera txikiagoa da: 2016ko lehen hiruhilekoan 67,3 puntukoa izatetik, 2016ko bigarren hiruhilekoan 53,5 puntukoa izatera igaro da (-13,8 puntu).

Aldaketa horiek urrundu egiten dituzte hiru lurraldeetako salmenten aurreikuspen-indizeak, zeinak Gipuzkoako 53,5etik Bizkaiko 42,8 puntura arteko tarte batean kokatzen baitira; Arabakoa bien artean dago, 44,6 punturekin.

Gipuzkoa egoera hobean dagoen arren, baditu zehaztu beharreko alderdiak ere. Horren ildotik, lurralde bakarra da non egungo salmenten aurreikuspen-indizea txikiagoa den 2015eko hiruhileko berekoa baino, eta gainera alde handiz (53,5 eta 60,2, hurrenez hurren).

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

Prezioen dinamika, oraindik ere, negatiboa da, oro har, eta higiezinaren merkatuan eragiten duten faktoreek okerrera egin dute. Horrek ez du laguntzen etxebizitzaren



prezioaren gehikuntza aurreikusten, oraindik ere egonkortasunaren ikuspegitik gertuago baitago, EAEko azterketa orokorraren ikuspuntutik behintzat. Berez, prezioen eboluzioaren aurreikuspen-indizea ez da puntu bateko igoerara iristen 2016ko lehen hiruhilekotik bigarrenera (46,3 eta 47,2 puntu hurrenez hurren). 2016ko bigarren hiruhilekoko kopurua, gainera, 2015eko lehen hiruhilekokoaren antzekoa da (47,1 puntu), eta, beraz, ez dago elementurik prezioek nabarmenki gora egingo dutela aurreikusteko modukorik. Gainera, adierazlea 2007. urtearen aurretik erregistratutako balioak (60 puntu) baino askoz ere baxuagoa da.

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 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 46,3 | 48,2 | 45,1 | 47,3 | 43,2 | 49,4 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 47,2 | 48,3 | 46,6 | 48,3 | 45,7 | 48,6 |

Prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen igoera orokorra) bitartekoa da
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeen arabera, prezioen bilakaeraren adierazlearen bidez ikusten da oro har goranzko joera txiki bat izan dela Bizkaian. Horrela, lurralde horretan, 2016ko lehen hiruhilekoan 45,1 puntukoa izatetik, 2016ko bigarren hiruhilekoan 46,6 puntukoa izatera igaro da (+1,5 puntu), 2015eko bigarren hiruhilekoko adierazlea baino 2,3 puntu gehiago (44,3 puntu). Bizkaian baino gutxiago bada ere, Gipuzkoan ere igoera bat ikusten da; izan ere, 48,3 puntuko indizea dago, 2016ko lehen hiruhilekoko 47,3 puntuak baino 1 gehiago (eta 2015eko bigarren hiruhilekoko 45,5 puntuak baino 2,8 gehiago). Araban indizea egonkortu egiten da ia, urteko lehenengo bi hiruhilekoetan antzeko balioak baitaude (48,2 eta 48,3 puntu lehen eta bigarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren); hala ere, 3,4 puntu gehiago dira 2015eko bigarren hiruhilekoan baino (44,9 puntu).



Higiezin merkatuko agenteak kontuan hartuta, aurreikuspenak are positiboagoak dira HJAen artean. Horrela, 2016ko lehen hiruhilekoaren eta 2016ko bigarren hiruhilekoaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea 2,6 puntu igo da kasu honetan (43,2 puntutik 45,7ra 2016ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan hurrenez hurren). Adierazlea 2015eko bigarren hiruhilekoko 38,8 puntuak baino ia zazpi puntu gorago geratu da.

HJAetan izandako bilakaeraz bestelakoa izan du sustatzaileen artean indizeak, murrizketa txiki bat izan baitu: 2015. urte osoan zehar 50-51 puntu inguru izan ditu (50,0 puntu 2015eko laugarren hiruhilekoan), 2016ko lehen hiruhilekoan 49,4 puntura jaitsi da, eta 48,6 puntura bigarrenean (-0,8 puntu gutxiago aurreko hiruhilekoarekin alderatuta).

Baina sustatzaileen indizea murriztuta ere, eta HJAei dagokien indizearen maila baxuagoa izanda ere (goranzko joera duen arren), ezin da esan prezioak nabarmenki gorantz doazenik; izan ere, horiek guztiak 50 puntuen mugaren azpitik kokatzen dira.

Sustapen berrien aurreikuspenen gorakada egon da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina ez urtebete lehenagokoarekin alderatuta.

Badago azpimarratu beharreko azken datu bat ere: 2016ko bigarren hiruhilekoan, merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusi duten sustatzaileen ehunekoak jaitziera txikia izan du. Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 7,6koa zen 2016ko lehen hiruhilekoan, eta % 9,4koa bigarrenean. Hala eta guztiz ere, kopuru hori askoz txikiagoa da 2014. urtearen amaiera aldean eta 2015. urte osoan jasotakoak baino, orduan % 12tik gorako mailetan baitzeuden (% 19,4 ere 2015eko bigarren hiruhilekoan).

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

(baiezko erantzuna ematen duten sustatzaileen portzentajea, %)

| Sustapen berriak hasteari buruzko aurreikuspena | 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 |
| 2016ko I. hiruhilekoa | 7,6 |
| 2016ko II. hiruhilekoa | 9,4 |

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2016ko 2. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2016ko hiruhileko honetako % 9,4arekin, sustatzaileak sustapen berriak eskaintzen hasteko aurreikuspenaren adierazlea 2008 eta 2013 bitartean oro har izandako maila baxuetara itzuli da.

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 jorratu da etxebizitza berriak (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa. Galdetegiaren bidez, bestalde, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

OFINen eskaintzako 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 mugikorren 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.

⁶ Salmentako batez besteko prezioak kalkulatzeko (etxebizitzako nahiz metro koadroko), haztapan bat egiten da, etxebizitza mota bakoitzari dagokion eskaintza-bolumenaren arabera.



2016ko bigarren hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela atara direla: 170 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 128 higiezin-sustatzaitatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Horri dagokionez, azkenik aipatu behar da 2011. urtean informazioa jasotzeko erabiltzen ziren higiezinaren kopurua areagotu egin zela.



HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA, 2016ko 2. hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

| | |
|--|----|
| 1.- ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO PREZIOA (metro koadroko) | 2 |
| 2.- SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN GUZTIZKO PREZIOA..... | 9 |
| 3.- ALOKAIRUEN PREZIOA..... | 12 |
| 4.- ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA | 15 |
| 5.- ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN ETORKIZUNA | 23 |
| ALDERDI METODOLOGIKOAK..... | 27 |
| TAULEN AURKIBIDEA..... | 29 |
| GRAFIKOEN AURKIBIDEA | 30 |

TAULEN AURKIBIDEA

| | |
|---|----|
| 1. taula.- Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa..... | 3 |
| 2. taula.- Salgai dauden etxebizitza babestu eta librean m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2016 | 4 |
| 3. taula.- Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016..... | 5 |
| 4. taula.- Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016 | 6 |
| 5. taula.- Salgai dauden etxebizitza libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa | 7 |
| 6. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitza berrien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016..... | 8 |
| 7. taula.- Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuaren eta urtearen arabera. 2007-2016..... | 8 |
| 8. taula.- Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa | 9 |
| 9. taula.- Salgai dauden etxebizitzaren guztizko batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa..... | 11 |
| 10. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren azken prezioaren murrizketaren batez besteko portzentajea, hasierako eskaintzarekin alderatuta, lurralde historikoen arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa..... | 11 |
| 11. taula.- Alokaturako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa | 12 |
| 12. taula.- Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera. 2007-2016 | 13 |



| | |
|---|----|
| 13. taula.- Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2016..... | 14 |
| 14. taula.- Alokaturako etxebizitzaren metro koadro bakoitzaren hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren arabera. 2016ko 2. hiruhilekoa..... | 15 |
| 15. taula.- Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. | 16 |
| 16. taula.- Salmenten bilakaeraren indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera..... | 18 |
| 17. taula.- HJA batek etxebizitza-salmenta bat gauzatzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera..... | 19 |
| 18. taula.- Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. | 22 |
| 19. taula.- Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. | 24 |
| 20. taula.- Hemendik urtebeterako prezioen bilakaeraren aurreikuspenaren indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. | 25 |
| 21. taula.- Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak eskaintzen hasteari buruzko aurreikuspena..... | 26 |

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

| | |
|---|----|
| 1. grafikoa.- Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren eta hiruhilekoaren arabera. 1996-2016. EAE..... | 3 |
| 2. grafikoa.- Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa. 2006-2016.... | 20 |

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistikarako Organo Berezia.

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

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

WEBGUNA: www.euskadi.eus/etxebizitza-estadistikak/

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

Helbide elektronikoa: estadistica-eps@euskadi.eus