



ESTADISTIKA  
ORGANOA

ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza*  
*Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
*Dirección de Servicios*  
*Órgano Estadístico Específico*

# EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

## EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

### 2017ko 4. hiruhilekoa

*Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta*

*Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren  
Estatistika Organo Espezifikoa*



## 1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

---

**EAE**n, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak hobera egin du, oro har, azken hiruhilekoan.

2017ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarren hiruhilekoaren artean<sup>1</sup>, **higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorra** hobetu egin da etxebizitzaren merkatuan, 54,3 puntura iritsiz (2017ko hirugarren hiruhilekoan erregistratu ziren 44,0 puntuak baino 10,3 puntu gehiago).

2007az geroztik, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizea bakarrik azken bost hiruhilekoetan jarri da 44 punturen gainetik etxebizitzaren merkatuan, eta 2017ko laugarren hiruhilekoaren zifra azken 10 urteotako baliorik handiena izan da (54,3 puntu), orain arteko balio handienaren gainetik jarri baita (47,8 puntu 2017ko lehenengo hiruhilekoan).

2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean dinamismo-indizeak duen goranzko joera EAEko lurralde guztietan gertatzen da. **Gipuzkoan**, 8,9 puntu igo da (45,8 puntu zituen 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta, oraingoan, 54,7). **Bizkaian**, Gipuzkoan baino gehiago hazi da, 11,9 puntu igo baita (39,9 puntu 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta 51,8 puntu 2017ko laugarren hiruhilekoan). **Arab**an, berriz, 9,5 puntutan igo da (51,7 puntu 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta 61,2 puntu azken hiruhilekoan).

Urte arteko azterketa eginez gero, EAEko lurralde guztietan ikusten da igoera hori, baina aldeak daude. Araban, 14,2 puntu errekuiperatu dira, 2016ko laugarren hiruhilekoan 47,0 puntu edukizetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 61,2 puntu edukizera igaro baita. Bizkaian 7,7 puntu errekuiperatu ditu aldi berean, 2016ko laugarren hiruhilekoan 44,1 puntu edukizetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 51,8 puntu edukizera igaro baita. Gipuzkoan, apalagoa izan da igoera, dinamismo-indizea 2016ko laugarren hiruhilekoan 49,7 puntukoa izatetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 54,7 puntukoa izatera igaro baita (+5,0 puntu).

**Sustatzaileen nahiz higiezinaren jabetzako agenteen artean, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak hobera egin du**

2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, sustatzaileen nahiz higiezinaren jabetzako agenteen artean hobetu da merkatuaren dinamismo-indizea. **Higiezinaren jabetzako agentei** dagokienez, dinamismoak 9,4 puntutan egin du gora azken hiruhilekoan, 2017ko bigarren hiruhilekoan 44,5 puntu edukizetik oraingo hiruhilekoan 53,9 puntu edukizera igaro baita. **Sustatzaileei** dagokienez, berriz, 11,2 puntutan errekuiperatu da dinamismo-indizea: 43,5 puntu zituen 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta 54,7 puntu oraingoan.

---

<sup>1</sup> Dinamismo-indizeak higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, hedakor samarra; 50, normala; 25 gelditu samarra; eta 0, oso geldituta.



Urte arteko ikuspegian, hobetu da higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen egoera, baina indar txikiagoz: higiezin jabetzako agenteak (+4,4 puntu) 2016ko laugarren hiruhilekoan 49,5 puntu edukizetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 53,9 puntu edukizera igaro dira, eta sustatzaileek 10,2 puntutan egin dute gora, 2016ko laugarren hiruhilekoan 44,6 puntu edukizetik 2017ko hirugarren hiruhilekoan 54,7 puntu edukizera igaro baitira.

### 1. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

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 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
2016ko III. hiruhilekoa	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
2016ko IV. hiruhilekoa	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
2017ko I. hiruhilekoa.	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
2017ko II. hiruhilekoa	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
2017ko III. hiruhilekoa	44,0	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>54,3</b>	<b>61,2</b>	<b>51,8</b>	<b>54,7</b>	<b>53,9</b>	<b>54,7</b>

Dinamismo-indizeak 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) balioen artean daude.

*Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

### **Salmenten bilakaera-indizeak gora egin du lurralde historiko guztietan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta**

2017ko laugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** errekuperazio esanguratsua izan du EAEko higiezin merkatuan<sup>2</sup>. EAEko indize orokorra 17,9 puntutan igo da (43,5 puntu zituen 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta 61,4 puntu 2017ko laugarren hiruhilekoan). Urte arteko terminoetan, ordea, dinamika apur bat

<sup>2</sup> Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika jartzen du Otik 100era bitarteko eskalan. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, hedakor samarra; 50, normala; 25 gelditu samarra; eta 0, oso geldituta.



negatiboagoa da. Urte arteko azterketa eginez gero, indizean 2,5 puntuko atzerakada ikus daiteke, 2016ko laugarren hiruhilekoko 63,9 puntuekin alderatuz gero (61,4 puntu 2017ko laugarren hiruhilekoan).

Salmenten bilakaera-indizea nabarmen errekuperatu da, bai **Gipuzkoan**, bai **Bizkaian** (+16 eta +21,5 puntu, hurrenez hurren). Gipuzkoan, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 42,6 puntu edukizetik oraingoan 58,6 puntu edukizera igaro da (+16,0 puntu). **Bizkaian** igoera handiagoa egon da: 21,5 puntutan igo da, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 41,2 puntu edukizetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 62,7 puntu edukizera igaro baita. **Arabian**, gutxiago igo da indizea: 8,4 puntu, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 55,4 puntu edukizetik oraingo hiruhilekoan 63,8 puntu edukizera igaro baita.

Urte arteko terminoetan, Araban eta Bizkaian hobetu da salmenten bilakaera-indizea, 3,7 eta 3,5 puntu errekuperatu baitituzte, hurrenez hurren. Araban, 2016ko laugarren hiruhilekoan 60,1 puntu izatetik oraingoan 63,8 puntu izatera iritsi da; Bizkaian, berriz, 59,2 puntu izatetik 62,7 izatera. Gipuzkoan, azkenik, 11 puntutan egin du atzera indizeak (69,6 puntutik 58,6 puntura jaitsi da).

## 2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Erakunde sustatzaileak
<b>Urtea</b>						
2004ko IV. hiruhilekoa	<b>53,4</b>	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	<b>51,8</b>	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	<b>42,7</b>	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	<b>30,0</b>	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa	<b>34,3</b>	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa	<b>58,2</b>	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa	<b>45,0</b>	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa	<b>43,4</b>	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>43,9</b>	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	<b>43,5</b>	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa	<b>59,7</b>	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko IV. hiruhilekoa	<b>61,4</b>	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko I. hiruhilekoa	<b>52,4</b>	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
2016ko II. hiruhilekoa	<b>51,4</b>	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
2016ko III. hiruhilekoa	<b>42,8</b>	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
2016ko IV. hiruhilekoa	<b>63,9</b>	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
2017ko I. hiruhilekoa.	<b>59,4</b>	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
2017ko II. hiruhilekoa	<b>56,6</b>	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
2017ko III. hiruhilekoa	<b>43,5</b>	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>61,4</b>	<b>63,8</b>	<b>62,7</b>	<b>58,6</b>	<b>64,4</b>	<b>58,5</b>

Salmenten bilakaera-indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritzan.*



Agente-motaren arabera, **higiezin jabetzako agenteek**, zeintzuek erabilitako etxebizitza saltzen duten batez ere, igoera handiagoa eduki dute azken hiruhilekoan. Kasu honetan, higiezin jabetzako agenteen salmenten bilakaera-indizea 2017ko hirugarren hiruhilekoan 38,7koa izan zen, eta oraingo hiruhilekoan 64,4koa (+25,7 puntu). **Sustatzaileen** indizeak, berriz, 10,3 puntutan egin du gora (2017ko hirugarren hiruhilekoan 48,2 puntu edukizetik 2017 laugarren hiruhilekoan 58,5 puntu edukitzera igaro da).

Urte arteko bilakaerak ere, 2016ko eta 2017ko laugarren hiruhilekoei dagokienez, emaitza hobekak izan ditu higiezin jabetzako agenteen artean. Indizea 0,8 puntutan hobetu da (63,6 puntu zituen 2016ko laugarren hiruhilekoan, eta 64,4 puntu 2017ko laugarren hiruhilekoan). Sustatzaileek, ordea, 5,7 puntuko jaitsiera eduki dute, indizea 64,2 puntutik 58,5 puntura igaro baita aldi horretan.

***Jaitsi da erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora.***

Merkatuaren dinamismoa hobetu denez, azken hiru hilabeteetan jaitsi egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Modu horretan, 2017 hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean 0,8 hilabetera murriztu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko epea: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 4,7 hilabete behar baziren, laugarrenean 3,9 bakarrik behar baitziren.

**3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza saltzeko eragiketa gauzatzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2017**

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 IV. hiruhilekoa	4,6
2016ko I. hiruhilekoa	5,2
2016ko II. hiruhilekoa	4,6
2016ko III. hiruhilekoa	5,1
2016ko IV. hiruhilekoa	5,8
2017ko I. hiruhilekoa.	4,3
2017ko II. hiruhilekoa	4,7
2017ko III. hiruhilekoa	4,7
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>3,9</b>

(\*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

*Iurria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

Urte artekoari begiratuz gero ere, ikusten da asko jaitsi dela salmentarako behar den denbora. 2016ko laugarren hiruhilekoan, 5,8 hilabetekoa zen salmentarako behar zen



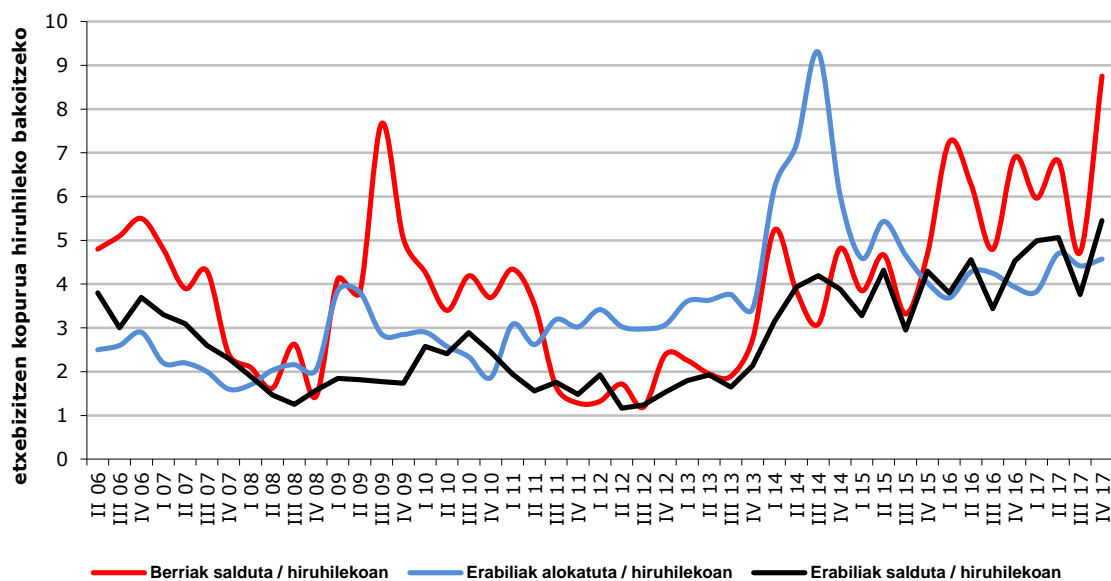
denbora (2017ko laugarren hiruhilekoan baino 1,9 hilabete gehiago). Ildo horretan, oraingo hiruhilekoko 2008z geroztikako zifrarik txikiena da

*Azken hiruhilekoan, modu esanguratsuan igo da etxebizitzaren salmenta-erritmoa, berriena zein erabiliena; arinagoa izan da, ordea, alokairu-kopuruaren igoera.*

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** dagokienean (libreak eta babestuak), indar handiz igo da 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen arteko salmenten erritmoa. Horrela, bada, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 4,7 etxebizitza saltzen ziren hiruhilekoan, eta, 2017ko laugarren hiruhilekoan 8,8, hau da, 2016ko laugarren hiruhilekoko 6,9 baino gehiago. Hala, laugarren hiruhileko zifrak 2006az geroztik hiruhileko batean izandako baliorik handiena ematen du (gaur egungo hiruhilekora arte, gehieneko salmenta 2009ko hirugarren hiruhilekoan zegoen (7,7 etxebizitza hiruhilekoan).

**Erabilitako etxebizitzei** dagokienez, 2017ko laugarren hiruhilekoan igo egin zen salmenten erritmoa: hirugarren hiruhilekoan, 3,8 etxebizitza saltzen ziren hiruhilekoan; 2017ko hirugarren hiruhilekoan, berriz, 5,5. Etxebizitza berriaren kasuan bezala, 2017ko laugarren hiruhilekoaren zifrak 2006az geroztik erregistraturiko baliorik handiena ematen du, apur bat gaindituz 2017ko bigarren hiruhilekoan jasotako balioa (5,1 etxebizitza hiruhilekoan).

### 1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2017



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta erakundearen sustatzaileek saldatuko edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



**Alokairuaren** eremuan, erreperazio arinagoa izan da 2017ko laugarren hiruhilekoan itxi diren kontratu-kopuruan (4,6 etxebizitza hiruhilekoan, eta 4,4 etxebizitza hiruhilekoan 2017ko hirugarren hiruhilekoan). Izan ere, zifra hori ez da iristen 2017ko bigarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopurura (4,7 etxebizitza hiruhilekoan).

*Hauek jarraitzen dute izaten merkatuaren egungo dinamikan positiboki gehien eragiten duten faktoreak: eskaintza eskariari egokitzea, etxebizitzaren prezioak, hipoteken kostuak eta kreditua eskuratzeko erraztasuna. Hala ere, azken hiruhilekoan joera negatiboa areagotu da sektorean, laguntza-faltagatik.*

Aurreko ataletan kontuan hartu diren adierazleen azterketa osatzeko, **higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du Higiezin Eskaintzari buruzko inkestak, modu positiboan nahiz negatiboan eragiten dutenena. Etxebizitzaren merkatuan ikusi den dinamikaren azpiko kausak mugatzea da hurbilketa horren xedea.

Horri dagokionez, hauxe da 2017ko laugarren hiruhilekoan atera den ondorio garrantzitsua: aurreko hiruhilekoko faktore positibo nagusiek jaitsi egin dute, pixka bat, beren eragin positiboa. Eta bi faktore negatibo garrantzitsuenek indar handiz ari dira areagotzen beren eragin negatiboa.

Aldeko alderdi bezala, azpimarratu behar da eskaintzaren eta eskaeraren arteko egokitzapena, faktore positiboa baita higiezin merkatuaren dinamikarako, nahiz eta azken hiruhilekoan 1,5 puntu galdu dituen: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 96,1 puntu zituen, eta oraingoan, 94,6.

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo giltzarria izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran, baina 2,3 puntu jaitsi dira azken hiruhilekoan: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 94,9 puntu zituen, eta 2017ko laugarren hiruhilekoan 92,6 puntu. Atzerakada hori gorabehera, faktore horrek bigarren posizioan dirau, eskaintzaren ezaugarriak eskaerara egokitu ondoren (94, 6).

Hipoteken kostuak eta kreditua jasotzeko erraztasun/zailtasunak modu bereziki negatiboan eragiten zioten higiezin merkatuaren egoerari 2014. urtera arte. 2015etik aurrera, ordea, positiboa izaten ari da haien eragina. Bi faktoreek eutsi egiten diote beren eragin positiboari 2017ko laugarren hiruhilekoan (aurreko hiruhilekoarekin alderatuta), baina modu ezberdinean.

Hipoteken kostuari dagokionez, 2017ko hirugarren hiruhilekoan asko igo zen (90,1 puntu), baina laugarren hiruhilekoan 4 puntu egin ditu atzera (86,1 puntu). Kredituak lortzeko erraztasunari/zailtasunari dagokionez, aldiz, 2017ko azken hiruhilekoan 15,4 puntu igo da (61,8 puntua), hirugarren hiruhilekoan 46,4 puntu baitzituen.

Egoera ekonomikoari dagokionez, 2017ko laugarren hiruhilekoan polo positiboan jarri da berriro ere (+12,3) 15,9 puntu erreperatu ondoren. Izan ere, bigarren hiruhilekoaren polo positibotik (+10,1 puntu) polo negatibora pasa zen hirugarren hiruhilekoan (-3,6).





#### 4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2017

(Eragin positiboaren edo negatiboaren indizeak)

Faktoreak	IV. hiru hilekoa 2008 (*)	IV. hiru hilekoa 2009	IV. hiru hilekoa 2010	IV. hiru hilekoa 2011	IV. hiru hilekoa 2012	IV. hiru hilekoa 2013	IV. hiru hilekoa 2014	IV. hiru hilekoa 2015	I. hiru hilekoa 2016	II. hiru hilekoa 2016	III. hiru hilekoa 2016	IV. hiru hilekoa 2016	I. hiru hilekoa 2017	II. hiru hilekoa 2017	III. hiru hilekoa 2017	IV. hiru hilekoa 2017
Hipoteken kostuak	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4	38,4	28,4	90,1	86,1
Kreditua eskuratzeko zailtasuna edo erraztasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9	19,8	46,4	61,8
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3	-31,9	10,1	-3,6	12,3
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3	92,7	91,2	94,9	92,6
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0	-90,1
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3	-89,1
Lurzoruen erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4	4,8
Lurzoruen prezioak	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5	0,8
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	51,6	44,3	62,6	44,1	95,5	92,3	96,1	94,6

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena)

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiru hilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Egoera ekonomikoari lotutako faktorearekin batera, beste bi alderdi azpimarratu behar dira 2017ko hirugarren hiru hilekoan higiezinaren merkatuan eragin negatiboa izatekiko laugarren hiru hilekoan eragin positiboa izatera pasatzeagatik: lurzoru erabilgarria eta bere prezioa. Lurzoru erabilgarrian, indizearen 14,2 puntuko igoera egon da (+4,8 puntu) 2017ko hirugarren hiru hilekoarekiko (-9,4 puntu). Prezioari dagokionez, (+0,8 puntu 2017ko laugarren hiru hilekoan) 9,3 puntu hobetu da 2017ko laugarren hiru hilekoarekiko (-8,5 puntu).

Bestalde, 2017ko laugarren hiru hilekoan honako faktore hauek bakarrik nabarmentzen dira polo negatiboan jarraitzeagatik: etxebizitzak erosteko eta eraikitzeak laguntzak eta pizgarriak. Horrek, gainera, oso eragin negatiboa du merkatuan. Etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriari dagokionez, 87,1 puntu egin dute atzera (-90,1), hirugarren hiru hilekoan -3 puntu jaitsi ondoren. Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriek ere antzeko joera erakusten dute (-89,1), 85,8 puntu galdu baitute 2017ko hirugarren hiru hilekoarekiko (-3,3).

## 2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK

*Lurralde historiko guztietan, okerrera egien dute salmenten aurreikuspen-indizeak.*

2017ko laugarren hiru hilekoan sektorean antzemandako hobekuntzak gorabehera, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizean** okerrera perspektiba orokortua antzematen da. Oro har hartuta, salmenten aurreikuspen orokorraren indizeak okerrera egin du 2017ko hirugarren hiru hilekoko 79,5arekin alderatuta, oraingoan 63,0 puntura jaitsi baita (-16,5 puntu).





2017ko laugarren hiruhilekoan, aurreikuspenen atzerakada antzematen da operadore guztietan. Higiezin jabetzako agenteen salmenta-aurreikuspenen indizeari dagokionez: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 79,1 puntura iritsi zen, eta oraingoan, berriz, 63,8 puntura jaitsi da (-15,3 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere okerreranzko joera nabarmena ikusten da: 2017ko hirugarren hiruhilekoan, 79,9 puntu zituen indizeak; 2017ko laugarren hiruhilekoan, berriz, 62,3 puntu (-17,6 puntu).

Oro har, hiru lurralde historikoetan okertu da 2017ko laugarren hiruhilekoko salmenten aurreikuspena. 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, guztietan ikusi da beherakada nabarmena salmenten aurreikuspenean, 10 puntutik gorakoa, nahiz eta alde handiak dauden lurralde historikoaren arabera.

### 5taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

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 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
2016ko III. hiruhilekoa	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
2016ko IV. hiruhilekoa	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
2017ko I. hiruhilekoa.	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
2017ko II. hiruhilekoa	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9
2017ko III. hiruhilekoa	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>63,0</b>	<b>60,2</b>	<b>63,9</b>	<b>64,0</b>	<b>63,8</b>	<b>62,3</b>

Salmenta-aurreikuspenaren indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

2017ko laugarren hiruhilekoan, indizeak intentsitate handiagoz egin du atzera Bizkaian: 17,9 puntu jaitsi da (2017ko hirugarren hiruhilekoan, 81,8 puntu zituen, eta, oraingoan, 63,9 puntu). Araban, jaitsiera 10,6 puntukoa izan da (2017ko hirugarren hiruhilekoan 70,8 puntu edukizetik 2017ko laugarren hiruhilekoan 60,2 puntu edukitzera igaro da). Gipuzkoa 2017ko hirugarren hiruhilekoan 78,4 puntu edukizetik 2017ko azkeneko hiruhilekoan 64,0 puntu edukitzera igaro da (-14,4 puntu).



Aldaketa horiekin, txikiagoa da hiru lurraldeen artean salmenta-aurreikuspenaren indizeetan dagoen aldea: Arabak dauka salmenta-aurreikuspenaren indize txikiena (60,2 puntu), eta Gipuzkoak (64,0 puntu) eta Bizkaiak (63,9 puntu) Arabak baino 3,5 puntu gehiago daukate.

Aitzitik, 2016ko hilabete berarekiko azterketa eginez gero, hiru lurralde historikoetan erreperatu da indizea. Arabaren kasuan, igoera esanguratsua gertatu da: 2016ko laugarren hiruhilekoan 44,6 puntu zituen, eta laugarrenean, 60,2 (+15,6 puntu). Bizkaietan eta Gipuzkoan, ordea, gutxiago igo dira: Bizkaietan, +3,9 puntuko aldaketa egon da (63,9 puntu orainoan, eta 60,0 puntu 2016ko laugarrenean), eta, Gipuzkoan, +7,1 puntukoa (64,0 puntu orainoan, eta 56,9 puntu 2016ko laugarrenean).

***Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizean antzemandako igoerak gorabehera, EAEko etxebizitzaren prezioan ez da aldaketa esanguratsurik antzematen epe motzera, ez erabilitako etxebizitzari dagokienez, ez berriei dagokienez. Gipuzkoan bakarrik ikusten dira balio negatiboak***

**Prezioen bilakaera-aurreikuspenaren indizea** 0,9 puntutan igo da 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean (53,7 eta 54,6 puntu, hurrenez hurren). Era berean adierazi behar da 2017ko laugarren hiruhilekoko zifrak 2 eta 4 punturen artean gaintzen dituela 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetan jasotako zifrak (aldi horretan, 2016ko laugarren hiruhilekoan egon zen gehieneko zifra, 50,2 puntukoa), eta 2017. urte osoko baliorik altuena da.

Lurraldeei begiratuz gero, prezioen bilakaera-indizearen bilakaerak, oro har, Araban goranzko joera erakusten du, eta arinagoa Bizkaietan. Gipuzkoan, berriz, pixka bat atzera ari da egiten. Horrela, bada, Arabak 2017ko hirugarren hiruhilekoan 49,2 puntuko indize positiboa zuen, eta 2017ko laugarren hiruhilekoan 55,3 puntukoa (+6,1 puntu), 2016ko laugarren hiruhilekoan (52,8 puntu) baino 2,5 puntu gehiago. Gipuzkoan bakarrik ikusten da beherakada arin bat; azken hiruhilekoan, 1,3 puntutan jaitsi da indizea (57,5 eta 56,2 puntu 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren). 2016ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta (51,6 puntu), ordea, igoera bat ikusten da (+4,6 puntu). Bizkaietan Araban baino hazkunde txikiagoa ikusten da (53,1 puntu) 2017ko hirugarren hiruhilekoan baina 1,7 puntu altuagoa; indizearen igoerak (+4,2) indar handiagoa du 2016ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuz gero (53,1 puntu 2016ko laugarren hiruhilekoko 48,9ren ondoan).

Higiezinaren merkatuko agenteei begiratuta, perspektiba positiboak antzekoak dira higiezinaren jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean. Hala, 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea igo da higiezinaren jabetzako agenteen artean (+0,9 puntutan, 52,7 puntu edukizetik 53,6 puntu edukitzera igaro baita 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean). Sustatzaileen artean, igoera antzekoa da: +1,0 puntukoa, 54,7 puntu edukizetik 55,7 puntu edukitzera igaro baita 2017ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, hobekuntza handiagoa ikusten da bi establezimendu motetan. Higiezinaren jabetzako agenteei dagokienez, 2016ko laugarren hiruhilekoan 48,0



puntu erregistratu ziren, 2017ko hirugarren hiruhilekoan (53,6 puntu) baino 5,6 puntu gutxiago. Sustatzaileei dagokienez, berriz, 3,3 puntu errekuiperatu dira azken urtean, 2016ko laugarren hiruhilekoan 52,4 puntu baitzituzten, eta oraingo hiruhilekoan 55,7 puntu.

#### 6. taula. Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017

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 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
2016ko III. hiruhilekoa	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
2016ko IV. hiruhilekoa	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
2017ko I. hiruhilekoa.	52,7	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
2017ko II. hiruhilekoa	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
2017ko III. hiruhilekoa	53,7	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>54,6</b>	<b>55,3</b>	<b>53,1</b>	<b>56,2</b>	<b>53,6</b>	<b>55,7</b>

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartean dago.

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

Zentzu horretan, indizeen maila oso hurbil dago 53-56 puntuko atalasetik, 2004tik 2006ra erregistratu ziren 65 puntu inguruko edo hortik gorako zifretatik oso urrun.

***Apur bat jaitsi da sustapen berriak hasiko direlako aurreikuspena, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina hobetu da aurreko urtearekin alderatuta.***

Azkenik, nabarmendu beharra dago 2017ko laugarren hiruhilekoan apur bat jaitsi dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoan.

Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena % 7,9an zegoen 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta % 7,5ean 2017ko laugarren hiruhilekoan (-% 0,4). Azken hiruhilekoan jaitsi egin bada ere, ehunekotan 2,4 puntutan egin du hobera, iazko hiruhileko berarekin konparatuz gero (% 5,1 2016ko laugarren hiruhilekoan).



## 7. taula. Datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintzak abiaraziko direlako aurreikuspena. 2008-2017

(baitz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena Hiruhilekoa	EAE
	Orotara
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 IV. hiruhilekoa	17,1
2016ko I. hiruhilekoa	7,6
2016ko II. hiruhilekoa	9,4
2016ko III. hiruhilekoa	7,4
2016ko IV. hiruhilekoa	5,1
2017ko I. hiruhilekoa.	6,1
2017ko II. hiruhilekoa	8,0
2017ko III. hiruhilekoa	7,9
<b>2017ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>7,5</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko 4. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



## ALDERDI METODOLOGIKOAK

---

Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestak ematen duen informazioa etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei egindako hainbat galdera-sortatan oinarrituta dago. Agente eta erakunde horiek EAEn dute egoitza. Sustatzaileen taldea aztertu da, eta estatistiketan etxebizitzak eskaintzen dituztenak sartu dira (betiere, bost etxebizitzatik gorako sustapenak baldin badira). Era berean, higiezinaren agenteen laginetik ere informazioa jaso da.

Galdera-sortaren bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritutakoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezinaren jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak), bai erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldutakoak). Hiruhileko galdera-sortaren bidez, eragileek eman dezakete gaur egungo egoerari buruz eta higiezinaren merkatuari buruz duten iritzia.

Adierazi beharra dago etxebizitza-merkatuaren dinamikari eta etxebizitza-merkatuaren perspektibei buruzko ataletan ez dela batezbesteko mugikorren metodoa erabili; izan ere, higiezinaren jabetzako agenteen eta higiezinaren sustatzaileen arduradunen balorazioen emaitza zuzena ezarri da.

2017ko laugarren hiruhilekoko operazioari dagokionez, berariaz adierazi behar da 177 higiezin-agentziak eta 107 erakunde sustatzailek (5 etxebizitzatik gorako sustapenak izanez gero) osatutako laginetik atera direla datuak. Erakundeak eta agentziak hiruhilekoaren amaieran elkarrizketatu ziren. Horren harira, azkenik aipatzeko da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, 2011n handitu egin zela.



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK 2017ko 4. hiruhilekoa.

### Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta

#### AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA .....	2
2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO IKUSPEGIAK.....	8
ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	13
TAULEN AURKIBIDEA.....	14
GRAFIKOEN AURKIBIDEA .....	14

#### TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017 .....	3
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017 .....	4
3. taula. Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza saltzeko eragiketa gauzatzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2017.....	5
4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2017.....	8
5taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017 .....	9
6. taula. Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera. 2004-2017 .....	11
7. taula. Datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintzak abiaraziko direlako aurreikuspena. 2008-2017 .....	12

#### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2017 .....	6
--	---

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Berezia  
Donostia kalea, 1, 01010 Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefona: +34-945-01 69 61; Faxe: +34-945-01 98 56

WEBGUNA: [www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak](http://www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/)

Posta elektronikoa: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)