



Bigarren eskuko pisuen jabeek prezioa batez beste % 24 murriztu behar izan dute saldu ahal izateko

2014ko Martxoak 05

Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak egin duen higiezin eskaintzari buruzko estatistika-txostenaren arabera, etxebizitza erabili libreen prezioak beherakada handia izan du krisia hasi zenetik gaur egunera arte.

Txostenean, Euskadiko 173 higiezin-agentziak eta bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak dituzten 172 sustatzailek 2007ko laugarren lauhilekotik 2013ra emandako informazioa jaso du.

Azken urtean, metro koadro erabilgarriko batez besteko prezioak % 11ko beherakada izan du; hau da, 2007tik gertatutako urte arteko handiena. Mota horretako etxebizitzaren batez besteko prezioa % 27,2 murriztu da, 2013ko azken hiruhilekoan 3.171,7 eurokoa izateraino.

Denboraldi berean, aurrekoa baino gutxiago, baina etxebizitza eraiki berrien prezioa ere jaitsi egin da, eta metro koadroko 3.486,2 eurokoa izan da; hau da, 2007an baino % 15,2 txikiagoa.

Atzeraldiaren hasieratik gertatu den etengabeko prezio-jaitsierak ia berdin eta antzeko erritmoan eragin du hiru lurraldeetan. Ondorioz, **etxebizitza erabilien balioa 2003koaren pare kokatu da eta eraiki berriak 2005ekoen antzeko salneurrian eskaintzen dira.**

2007ko laugarren lauhilekoaren eta 2013ko laugarrenaren artean, Gasteizen eta Bilbon, etxebizitza berrien prezioa nabarmen jaitsi zen. Zehazki, murrizketa handiena Bilbon gertatu zen (-% 24,5), eta ondoren, Gasteizen (-% 20,8). Aldiz, Donostian prezioek gehiago eutsi diote (-% 14,7). Are gehiago, hiri horretan, azken urtean, etxebizitza eraiki berrien kotizazioa txikitu ordez igo ere egin da: % 1,8.

Etxebizitza erabiliei edo bigarren eskuko dagokienez, denboraldi berean, metro koadroko batez besteko prezioan atzerapauso handiena Gasteizek izan du: % 29,2rainokoa. Kopuru hori Donostiakoa (% 20,3) eta Bilbokoa (% 19,7) baino nabarmen handiagoa da, baina bi horiek berriki beherakada erritmo handiagoa izan dute prezioetan (2012ko laugarren lauhilekoaren eta 2013koaren artean, Donostian urte arteko jaitsiera -% 14,5ekoa izan da, eta Bilbon, -% 12,4koa; Gasteizen, berriz, -% 8,5ekoa).

Prezioen ebaluazioaz gain, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saileko azterketa estatistikoan, Euskadiko higiezin-agentziek pisuen salmenta-eppei buruz egindako



balorazioa ere jasotzen da. Testuinguru horretan, jabeek prezioaren inguruko espektatiba txikiagoa daukatenez saltzeko epea murriztu egin dela nabarmentzen da.

Euskadin, **bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko azken prezioa 271.800 eurokoa** izan da. Beraz, urte arteko jaitsiera % 12,2koa, 2012ko laugarren hiruhilekotik 2013kora (-37.700 euro). Higiezinaren sektoreko balorazioak erakusten duenez, **2013aren bukaeran, etxebizitza erabiliak saldu ahal izateko batez besteko denbora 10 hilabetekoa izan da, eta jabeek % 24 inguru jaitsi behar izan dituzte prezioak saldu ahal izateko**; aurreko urtean baino % 9,1 gehiago, alegia.

Etxebizitza berriei dagokienez, sustatzaile eta higiezin-agentziek eskaintako prezioa 283.800 eurokoa izan da 2013ko laugarren hiruhilekoan; urte artekoari dagokionez, % 6,1 txikiagoa. Kopuru absolututan, **sustatzaile eta higiezin-agentziek etxebizitza berri libreen prezioa, guztira, 18.400 euro jaitsi zuten azken 12 hilabeteetan.**

Arabian, etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 248.600 eurokoa izan da; etxebizitza erabiliena, berriz, 220.800 eurokoa. Etxebizitza erabilien jaitsiera (-% 8,8) berriena (-% 9,3) baino txikiagoa izan den lurralde bakarra da.

Bizkaian, etxebizitza berriak 283.300 eurotan eskaini dituzte, eta erabiliak 285.200 eurotan. Bigarrenak % 9,2ko urte arteko jaitsiera izan du.

Gipuzkoako batez besteko prezioak altuenak izan dira: etxebizitza berriena 295.100 eurokoa eta bigarren eskukoena 286.500 eurokoa. Azken hamabi hilabeteetan, berrien prezioa batez beste % 5,6 murriztu zen; bigarren eskukoena, berriz, % 18,7.

Azken hamabi hilabeteetan, Donostiako higiezin-agentziek eta sustatzaileek 11.800 euro jaitsi zuten etxebizitza berrien eskaintzaren prezioa; Bilbokoek 24.700 euro, eta Gasteizkoek, 36.700 euro. Batez besteko prezioa, Donostian, 389.000 eurokoa izan zen; Bilbon 326.100 eurokoa eta Gasteizen 245.300 eurokoa.

Sektore babestua

2013ko azken hiruhilekoan, sektore babestuak (BOE eta etxebizitza sozialak) 117.700 eurotan kokatu du batez besteko prezioa; hau da, metro koadro erabilgarriko 1.625 eurotan. Etxebizitza horien metro koadroko batez besteko prezioan oso aldaketa txikia gertatu da; zehazki, % 2,5 igo da aurreko urteko epe berarekin alderatuta.

2007-2013 denboraldi osoari dagokionez, etxebizitza libreen kasuan ez bezala, etxebizitza mota horretan metro koadroak % 22,8ko igoera izan zuen. Horrek etxebizitza babestuen eta libreen prezioen arteko aldea murriztu zuen. Hain zuzen ere, 2007ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza libre berrien metro koadroko batez besteko prezioa babestuen baino 3,1 aldiz handiagoa zen; 2013an, berriz, alde hori 2,1era jaitsi da.



Alokairuan jaitsiera txikiagoa

Etxebizitzaren prezioen beheranzko joerak alokairuetan eragin txikiagoa izan du; azken hamabi hilabeteetan, zenbatekoa % 3,6 bakarrik txikitu zen. Etxebizitza sozialaren edo babes ofizialeko etxebizitzaren alokairuaren jaitsiera oso antzekoa da (-%3,5).

Kopuru absolututan, 2013ko bukaeran, etxebizitza libreen alokairuaren batez besteko prezioa 825,4 eurokoa izan da; etxebizitza babestuenak, berriz, 333,1 eurokoa (370,3 euro alokairuko BOEak eta 180,3 euro etxebizitza sozialak).

Datu bereziki adierazgarrietako bat Araban alokairuko etxebizitzek izan duten jaitsiera handia da. 2007 eta 2013 artean, alokairua % 18,1 murriztu zen; Gipuzkoan, berriz, % 8,9 eta Bizkaian % 4,2. Beraz, alokairuaren salneurrietan aldaketa adierazgarria gertatu zen. 2007an, Araba zen batez besteko alokairu-prezio altuena zeukan lurraldea; 2013ko laugarren hiruhilekoan, berriz, beste lurraldeak baino askoz beherago kokatu da. Arabako prezioa 743,9 eurokoa izan da, Gipuzkoakoa 821,6 eurokoa eta Bizkaikoa 838,8 eurokoa. Bizkaian azken urtean jaitsiera txikiagoa izan duenez, 2013an alokairu handiena izan duen lurraldea da, Gipuzkoaren ordez. Izan ere, lurralde horrek izan zuen alokairu-prezio altuena 2007tik 2012ra bitartean.

2011 eta 2012 urteekin alderatuta, hobekuntza

Etxebizitzaren merkatuak ahulduta jarraitzen duen arren, 2013ko laugarren hiruhilekoko adierazleek nolabaiteko hobekuntza adierazten dute hiru lurraldeetan, aurreko urteekin alderatuta; bereziki, etxebizitza berrien salmentari dagokionez. Azken horietan, 2012an, hiruhilekoko batez beste 2,4 salmenta egitetik 2013an 2,7 egitera igaro dira. Etxebizitza erabilien kasuan ere, 2013an, salmentetan hobekuntza txiki bat gertatu da.

Bi kasuetan, hobekuntza horrek urtebeteko epean prezioak egonkortu edo pixka bat suspertuko direla aurreikusteak eragiten du, baina ez da nahikoa epe laburrean nabarmen gora egiteko. Gainera, Bizkaian eta Gipuzkoan prezioen bilakaera-indizean hobekuntza nabaritzen den arren, Araban, doitzeko joerari eusten diote.