

Higiezin en agentziei egindako galdetegiaren emaitzak

Egoitza-alokairuko
eskaintzaren bitartekaritza-
praktikak eta ikusgarritasuna

EDUKIEN AURKIBIDEA

1.- Helburua eta irismena	4
2.- Urtean merkaturatzen edo kudeatzen diren alokairuko etxebizitzaren kopurua	6
3.- Datu-baseko pertsonen aurrez egindako eskaintza	8
4.- Atarietan argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzaren ehunekoa	9
5.- Argitaratu gabe kudeatzen diren alokairuko etxebizitzaren bolumenaren joera	10
6.- Etxebizitza bat ez argitaratzeko arrazoiak	11
7.- Argitaratzen ez diren etxebizitzaren eta argitaratzera iristen direnen arteko antzekotasunak eta ezaugarri bereizgarriak	13
8.- Eskatzaileen zerrenden kudeaketako praktikak	15
9.- Ondorioak	16

Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa.	Egindako laginaren banaketa.....	5
2. grafikoa.	Gutxi gorabehera, zenbat alokairuko etxebizitza merkaturatzen edo kudeatzen ditu zuen agentziak urtean? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.....	6
3. grafikoa.	Etxebizitza bat alokairurako bere zorroan sartzen denean, zer maiztasunekin eskaintzen zaie lehenengo beren datu-basean edo eskatzaileen zerrendan agertzen diren pertsonen, higiezin atarietan edo bestelako kanal irekietan argitaratu baino lehen? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.	8
4. grafikoa.	Argitaratzen ez den eskaintza. Gutxi gorabehera, zure agentziak kudeatzen dituen alokairuko etxebizitzak zer ehuneko alokatzen da higiezin atarietan argitaratzera iritsi gabe? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.....	9
5. grafikoa.	Azken bi urteotan, argitaratu gabe merkaturatzen diren alokairuko etxebizitzak proportzioa handitu edo txikitu egin dela esango zenuke? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.....	10
6. grafikoa.	Etxebizitza bat ez argitaratzeko arrazoiak. Etxebizitza bat higiezin atarietan argitaratu gabe alokatzen denean, zein izan ohi dira arrazoi nagusiak?	11
7. grafikoa.	Higiezin atarietan argitaratzen diren antzeko etxebizitzekin alderatuta, nolakoak dira, oro har, zuzenean argitalpenik gabe alokatzen diren etxebizitzak?	13
8. grafikoa.	Etxebizitzak eskaintza eskatzaileen zerrendetan edo aurretzeko elkarrizketetan oinarrituta kudeatzen badute:	15

1.- Helburua eta irismena

Etxebizitzaren Euskal Behatokian aldiari-aldian egiten diren kontsulta- eta azterketa-lanen barruan, Euskadiko eta Estatuko higiezin agentzien lagin bati inkesta egin zaio. Lan hau 2026ko irailean egin da, higiezin agentzien ausazko lagin batean oinarrituta.

Lana alokairu-merkatuaren testuinguru bereziki konplexuan egin da; izan ere, eskariaren presio handia nabarmen murrizten ari da alokairuko etxebizitzaren eskaintza. Ildo horretan, duela urte batzuetatik hona, higiezin plataformetako iragarkien kopurua nabarmen murriztu da, eta udalerrri batzuetan balio ia nuluetan kokatu da.

Hala ere, eskari handiko testuinguruetan, zenbait agentziak eta eragilek interesa duten pertsonen datu-base edo poltsa propioekin lan egin dezakete, eta, etxebizitza bat beren eskaintzan sartzen dutenean, zuzenean harremanetan jartzen dira profil jakin batzuekin, higiezin atarietan edo beste kanal ireki batzuetan argitaratu aurretik. Testuinguru horretan, galdetegiaren helburua da bizitegi-alokairuko etxebizitzak eskuratzeko, zabaltzeko eta esleitzeko erabiltzen diren bitartekaritza-praktikak ezagutzea eta, bereziki, higiezin atarietatik kanpo gera daitekeen eskaintzaren zatira hurbiltzea.

Txostenak higiezin agentziei eta eragileei egindako galdetegiaren emaitzen irakurketa deskribatzailea aurkezten du. Euskadiko emaitzetan jartzea erabaki da arreta, bai eta gainerako autonomia-erkidegoak multzo agregatu bakarrean biltzean ere.

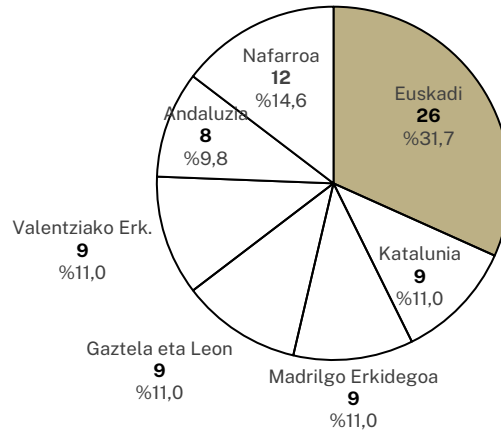
Txosten honen azterketa-oinarria Espainia osoan kokatutako 82 higiezin-agentziaren laginak osatzen du. Ehunekoak eremu bakoitzeko erantzunen guztizkoaren gainean kalkulatu dira. Kontsultatutako higiezin-agentzien ia guztiek autonomia-erkidego bakar batean egiten dute lan; beraz, erantzunen emaitzek, neurri handi batean, agentzia horiek autonomia-erkidego bakoitzeko alokairu-merkatuarekin lotutako kudeaketa-praktiken errealitateari buruz duten pertzepzioa islatzen dute.



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

Honako hau izan da galdetegiari erantzundako higiezin agentzien laginaren banaketa, autonomia-erkidegoen arabera:

1 grafikoa. Egindako laginaren banaketa



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

2. Urtean merkaturatzen edo kudeatzen diren alokairuko etxebizitzaren kopurua

Lagina osatzen duten 82 higiezin-agentzien multzoan jasotako datuek agerian uzten dute aztertutako higiezin-agentziek alokairuko etxebizitza kopuru txikia kudeatzen dutela urtero. Horrela, aztertutako hamar higiezin-agentzietatik seik baino gutxiago 35 etxebizitza merkaturatzen dituzte urtean:

- % 31,7k 10 etxebizitza baino gutxiago merkaturatzen edo kudeatzen ditu urtean.
- % 29,3k, berriz, 10 eta 24 etxebizitza artean.

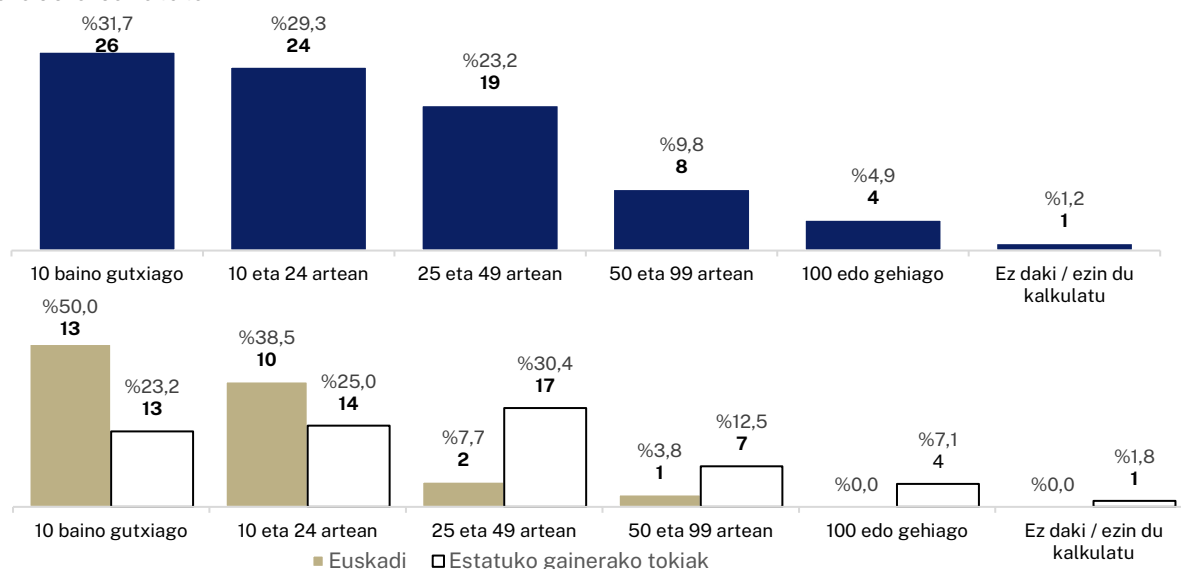
Kudeaketaren maila altuenean, honako hau ikusi da: higiezin agentzien % 23,2k urtean alokairuko 25 eta 49 etxebizitza artean kudeatzen ditu; % 9,8k 50 eta 99 etxebizitza artean; eta % 4,9k urtean 100 etxebizitza edo gehiago kudeatzen ditu.

Euskadin, higiezin agentzien profila txikiagoa da urtean kudeatzen duten etxebizitza kopuruari dagokionez. Izan ere, higiezin agentzien erdiek baino gehiagok urtean alokairuko 10 etxebizitza baino gutxiago kudeatzen dituzte, eta % 38,5ek 10 eta 24 etxebizitza artean. Horrenbestez, hamar higiezin-agentzietatik bederatzik ez dute gaintitzen urtero kudeatutako alokairuko 24 etxebizitzaren kopurua.

Espainiako gainerako tokietan, banaketa orekatuagoa da. Nolanahi ere, urtean kudeatutako alokairuko etxebizitzaren kopuruari dagokionez, tamaina txikiagoko higiezin agentziak ere nagusi dira; izan ere, ia erdiek urtean alokairuko 25 etxebizitza baino gutxiago kudeatzen dituzte:

- % 23,2k 10 etxebizitza baino gutxiago kudeatzen ditu.
- % 25,0k, berriz, 10 eta 24 etxebizitza artean.

2. grafikoa. Gutxi gorabehera, zenbat alokairuko etxebizitza merkaturatzen edo kudeatzen ditu zuen agentziak urtean? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

Kudeaketa-bolumen handieneko tarteei dagokienez, Estatuko higiezin agentzien % 30,4k urtean alokairuko 25 eta 49 etxebizitza artean kudeatzen ditu; Euskadin, berriz, kontsultatutako higiezin agentzien % 7,7k baino ez du kudeatzen kopuru hori.

Bestalde, urtean 50 alokairuko etxebizitza edo gehiago kudeatzen dituzten agentziek Estatuko gainerako lurraldeetako guztizkoaren % 19,6 osatzen dute, eta Euskadin, berriz, % 3,8.

3. Datu-baseko pertsoneri aurrez egindako eskaintza

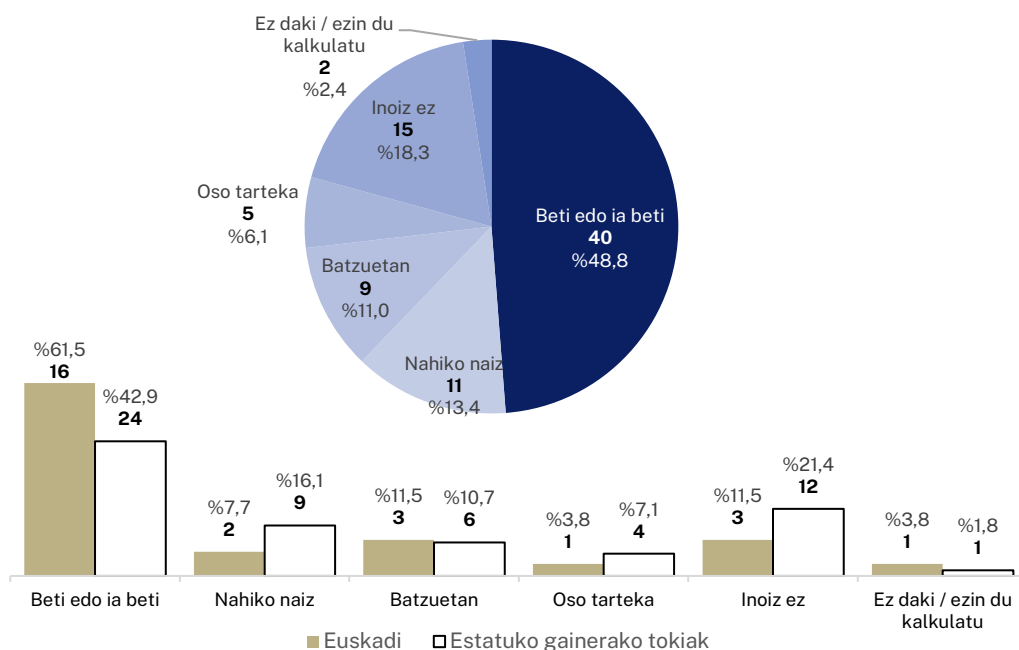
Estatu osoko 82 higiezin-agentzien artean egindako kontsultan, agentzien ia erdiek (% 48,8k) beti edo ia beti eskaintzen dizkiete etxebizitzak lehenik beren datu-basean dauden pertsoneri, kanal irekietan argitaratu aurretik. Maiztasun nahiko handiarekin egiten dutenen % 13,4a ere kontuan hartuz gero, praktika horrek inkestari erantzundako Espainiako higiezin-agentzien % 62,2 erabiltzen du. Aldiz, agentzien % 18,3k adierazi du ez duela inoiz kudeaketa-praktika hori erabiltzen, eta % 6,1ek oso gutxitan egiten duela.

Azpimarratzekoa da etxebizitzak kanal irekietan argitaratu aurretik beti edo ia beti beren datu-basean dauden pertsoneri eskaintzeko praktika ohikoagoa dela Euskadin: % 61,5ek beti edo ia beti egiten du, eta % 7,7k nahiko maiz. Beraz, Euskadiko hamar higiezin-agentzietatik zazpik ohikotasunez erabiltzen dute informazioa iragarki bidez modu irekian ez argitaratzeko praktika hori.

Espainiako gainerako lurraldeetan ere, etxebizitza-agentziek alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren kudeaketan egiten duten praktika hori gehiengo da, baina ez hain ohikoa: % 42,9k beti edo ia beti eskaintzen dizkie etxebizitzak lehenbizi beren datu-basean dauden pertsoneri, kanal irekietan argitaratu aurretik, eta % 16,1ek nahiko maiz egiten du hori. Hortaz, hamar higiezin-agentzietatik seik praktika mota horren alde egiten dute.

Aurretiazko zerrendetan daudeneiberen etxebizitzak “inoiz ez” dizkietela eskaintzen adierazi eta beren eskaintza guztia iragarkietan argitaratzen duten higiezin agentziek pisu handiagoa dute Espainiako gainerako tokietan (% 21,4), Euskadin baino (% 11,5).

3. grafikoa. Etxebizitza bat alokairurako bere zorroan sartzen denean, zer maiztasunekin eskaintzen zaie lehenengo beren datu-basean edo eskatzaileen zerrendan agertzen diren pertsoneri, higiezin atarrietan edo bestelako kanal irekietan argitaratu baino lehen? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

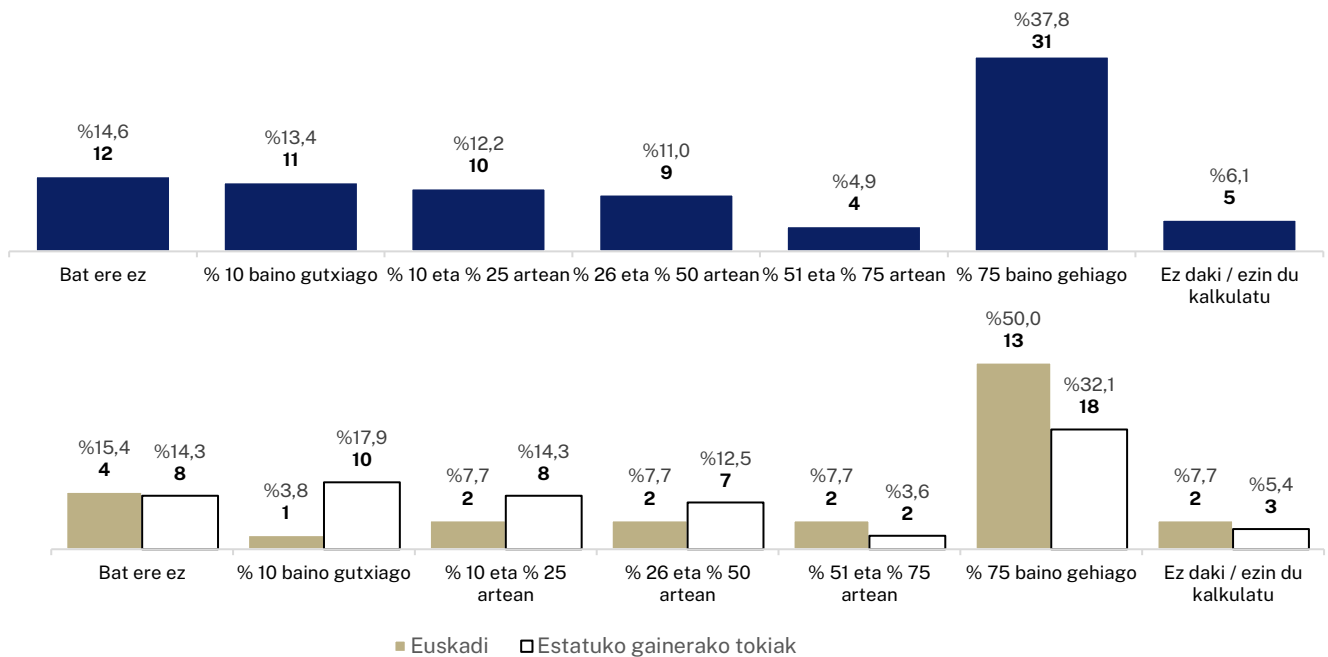
4. Atarietan argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzaren ehunekoa

Azterketaren beste emaitza garrantzitsu bat da argitaratu gabeko etxebizitza horiek zenbaterainoko hedapena edo intentsitatea duten Euskadiko higiezin agentzien etxebizitza-zorroaren guztizkoarekiko.

Inkestari erantzun dioten 82 higiezin agentzien artean, kategoriarik ohikoena honako hau da: kudeatutako etxebizitzaren % 75 baino gehiago argitaratu ere egin gabe alokatzen dira, hau da, etxebizitza guztien % 37,8.

Euskadin joera hori nabarmenagoa da: Euskadiko higiezin agentzien % 50,0k dio etxebizitzaren % 75 baino gehiago argitaratu gabe alokatzen dela, eta % 7,7k proportzio hori % 51 eta % 75 artean kokatu du. Espainiako gainerako erkidegoetan, ehuneko baliokideak % 32,1 eta % 3,6 dira, hurrenez hurren.

4. grafikoa. Argitaratzen ez den eskaintza. Gutxi gorabehera, zure agentziak kudeatzen dituen alokairuko etxebizitzaren zer ehuneko alokatzen da higiezin atarietan argitaratzera iritsi gabe? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

5. Argitaratu gabe kudeatzen diren alokairuko etxebizitzaren bolumenaren joera

Inkestaren emaitzen arabera, praktika horrek azken urteotan eragin handiagoa lortzeko joera izan du. Oro har, argitaratu gabe alokatutako etxebizitzaren ehunekoak gora egin duela ikusten da, bai Euskadin, bai aztertutako gainerako autonomia-erkidegoetan.

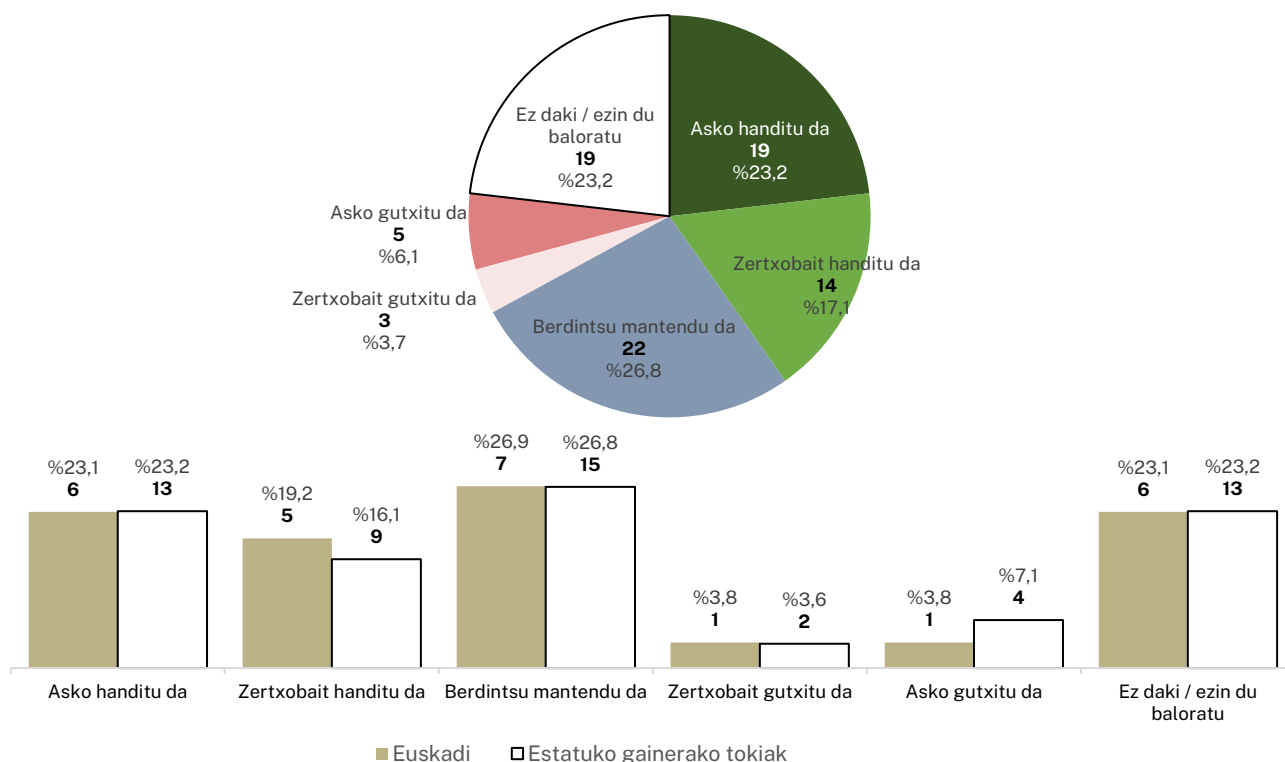
Kontsultatutako higiezinaren 82 agentzien artean, % 40,3k uste du iragarki bidez argitaratu gabe merkaturatutako etxebizitzaren proportzioa handitu egin dela azken bi urteotan:

- Kontsultatutako higiezin-agentzien % 23,2k adierazi du asko handitu dela.
- Higiezin-agentzien % 17,1ek adierazi du zertxobait handitu dela.

Bestalde, kontsultatutako higiezin-agentzien % 26,8k uste du azken urteetan ia ez dela aldaketarik izan.

Euskadiko eta Espainiako gainerako lurraldeetako emaitzak antzekoak dira, eta biek bat datoz uste honekin: argitaratu gabe alokatutako etxebizitzaren ehunekoak gora egiteko joera dago. Euskadin, higiezin-agentzien % 42,3k praktika horren gorakada antzeman du; Espainiako gainerako lurraldeetan, berriz, ehuneko hori % 39,3koa da kontsultatutako higiezin-agentzien artean.

5. grafikoa. Azken bi urteotan, argitaratu gabe merkaturatzen diren alokairuko etxebizitzaren proportzioa handitu edo txikitu egin dela esango zenuke? Lagin osoaren datuak, Euskadi eta Estatuko gainerako lurraldeen arabera banatuta.



Iturria: higiezinaren agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

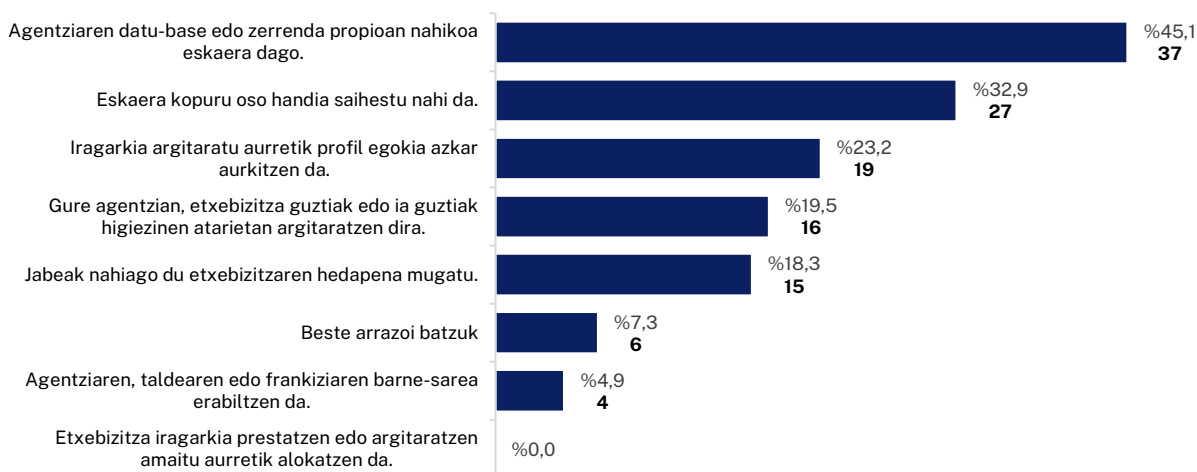
6. Etxebizitza bat ez argitaratzeko arrazoiak

Kontsultatutako higiezin-agentzien artean, **etxebizitza bat hasiera batean ez argitaratzeko gehien aipatzen den arrazoiak agentziaren datu-base edo zerrenda propioan nahikoa eskaera egotea** da. Guztizkoaren % 45,1ek aipatu du arrazoi hori. Horren atzetik dago eskaera kopuru oso handia saihesteko asmoa; hain zuzen ere, higiezin-agentzien % 32,9k aipatu du arrazoi hori. Iragarkia argitaratu aurretik profil egokia azkar aurkitzea erantzunen % 23,2tan agertzen da, eta jabeak hedapena mugatu nahi izatea, berriz, % 18,3tan.

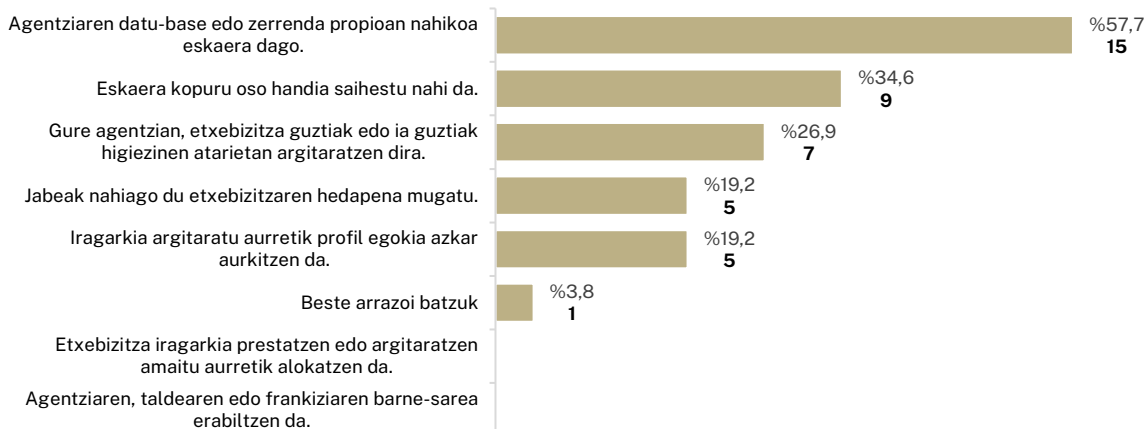
Euskadiko higiezin-agentziek aipatutako arrazoiaren artean, agentziaren datu-base propioan dagoen eskaera ere bereziki nabarmentzen da, iragarkiak ez argitaratzea azaltzen duen funtsezko faktore gisa. Hala, Euskadiko higiezin-agentzien % 57,7k aipatzen du arrazoi hori, Espainiako gainerako lurraldeetako % 39,3ren aldean. Beraz, Euskadin dagoen eskari handiaren ondorioz, Euskadiko 10 higiezinetatik 6k eskaintzak ez argitaratzea erabakitzen dute. Beste arrazoi batzuek, hala nola eskaera kopuru handia saihesteak, antzeko ehunekoak dituzte: % 34,6 Euskadin, eta % 32,1 Estatuko gainerako tokietan.

Profil egokia azkar aurkitzea zertxobait gutxiago aipatzen da Euskadin (% 19,2), gainerako autonomia-erkidegoetan baino (% 25,0). Euskadiko agentzien % 26,9k adierazi du beren etxebizitza guztiak edo ia guztiak argitaratzen dituztela; Espainiako gainerako lurraldeetan, berriz, % 16,1ek aipatu du hori.

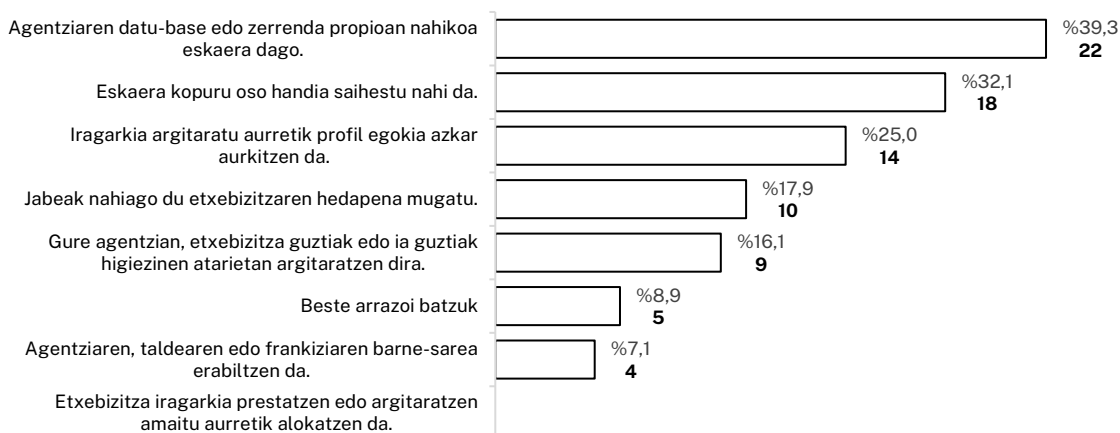
6. grafikoa. Etxebizitza bat ez argitaratzeko arrazoiak. Etxebizitza bat higiezinaren atarietan argitaratu gabe alokatzen denean, zein izan ohi dira arrazoi nagusiak?



Euskadi



Estatuko gainerako tokiak



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

7.- Argitaratzen ez diren etxebizitzak eta argitaratzera iristen direnen arteko antzekotasunak eta ezaugarri bereizgarriak

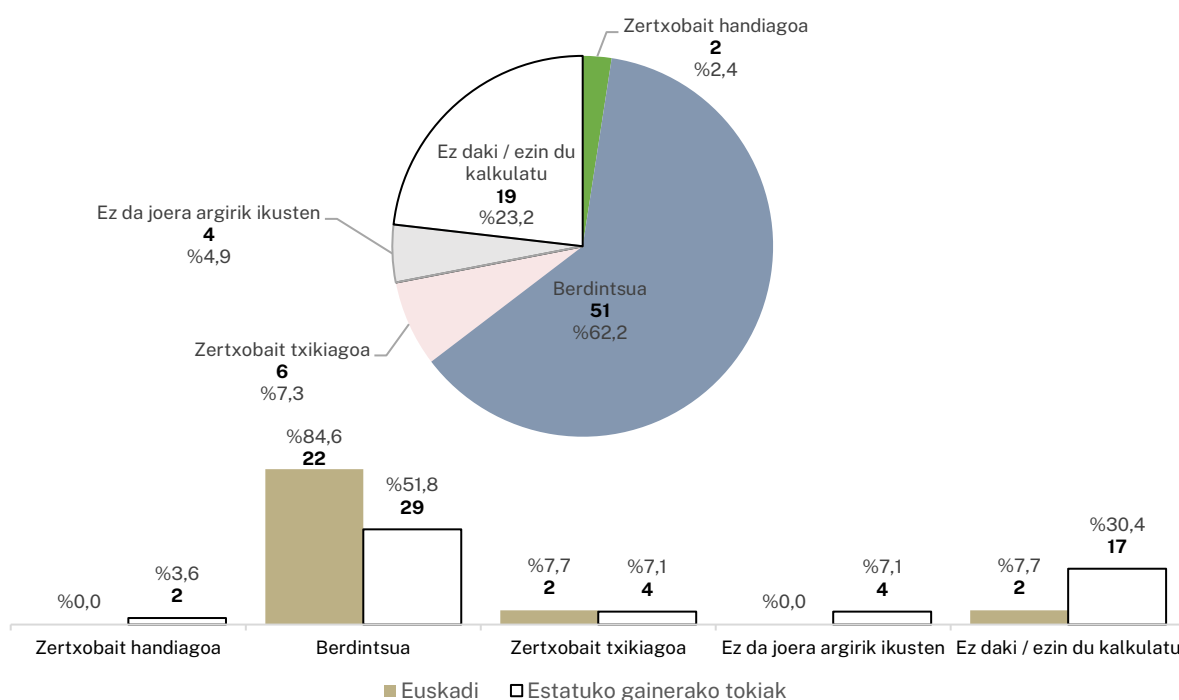
7.1. Argitaratu gabe zuzenean alokatutako etxebizitzak prezioa

Ez da alde nabarmenik antzematen argitaratu beharrik gabe zuzenean alokatutako etxebizitzak eta argitaratu ondoren alokatutako etxebizitzak prezioen artean. Horrela, Estatu osoan kontsultatutako higiezinak 82 agentzien artean, % 62,2k uste du alokairuaren prezioa berdintsua dela bi kasuetan. Higiezin-agentzien % 7,3k uste du argitaratu gabe alokatutako etxebizitzak prezioa zertxobait baxuagoa dela, eta % 2,4k, berriz, zertxobait handiagoa.

Euskadin ere, higiezin-agentzien gehiengo zabalak adierazten du antzekoak direla iragarritako etxebizitzak eta argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzak prezioak. Hala adierazi du kontsultatutako Euskadiko higiezin-agentzien % 84,6k; ehuneko hori Estatuko gainerako lurraldeetako higiezin-agentzien artean jasotakoa baino handiagoa da (% 51,8). Argitaratu gabe zuzenean alokatutako etxebizitzak prezioa zertxobait baxuagoa dela adierazten duten higiezin-agentzien ehuneko antzekoa da bi eremuetan: % 7,7koa Euskadin, eta % 7,1koa Estatuko gainerako lurraldeetan.

7. grafikoa. Higiezinak atarietan argitaratzen diren antzeko etxebizitzekin alderatuta, nolakoak dira, oro har, zuzenean argitalpenik gabe alokatzen diren etxebizitzak?

Alokairu-prezioari dagokionez



Iturria: higiezinak agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

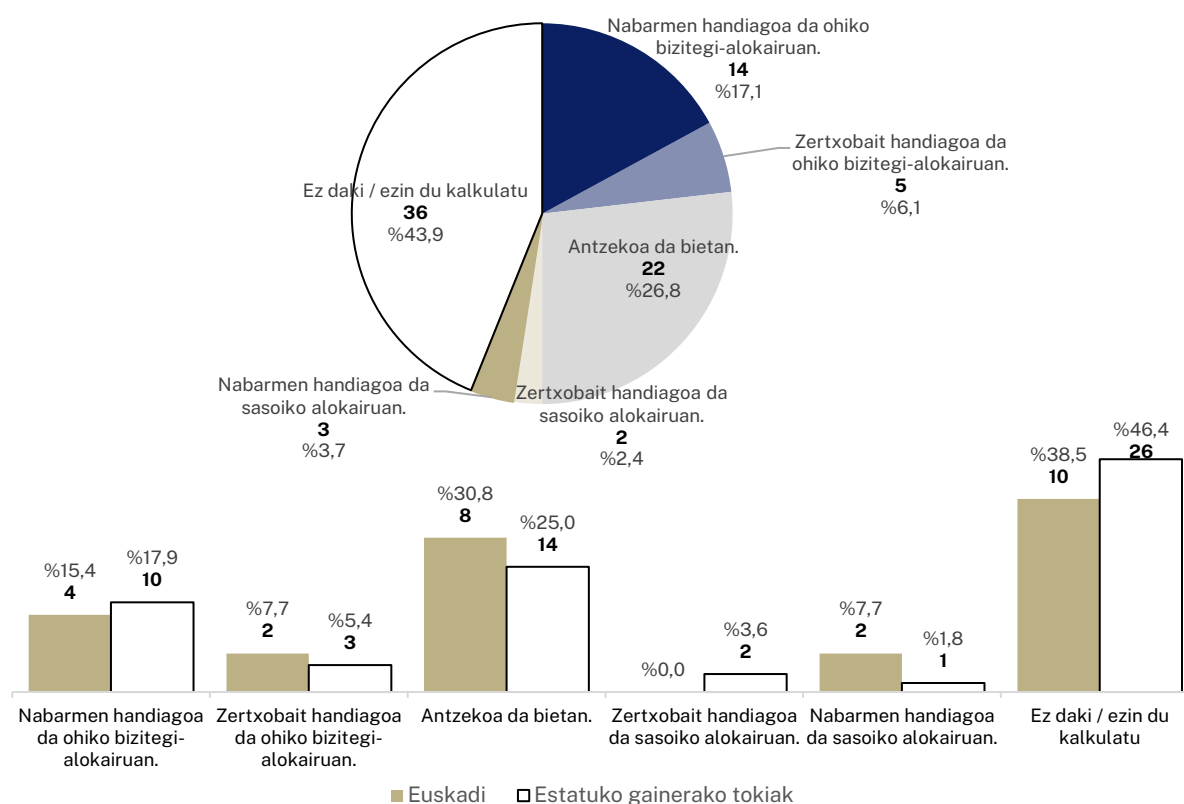
7.2. Argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzaren proportzioa. Alokairu motaren arabera aldeak.

Inkestari erantzundako 82 higiezin-agentzien artean, erantzunik ohikoena ohiko bizitegi-alokairuaren eta sasoiko alokairuaren artean argitaratzen ez diren etxebizitzaren proportzioan dauden aldeak kalkulatzeko informazio nahikorik ez izatea da: % 43,9k ez daki edo ezin du baloratu.

Horrez gain, higiezin-agentzien % 26,8k uste du argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzaren proportzioa antzekoa dela bi alokairu motetan. Kontsultatutako higiezin-agentzien % 23,2k baino ez du uste etxebizitzak ez argitaratzeko praktika ohikoagoa dela ohiko bizitegi-alokairuan. Ehuneko horren barruan, % 17,1ek adierazi du alde hori nabarmena dela, eta % 6,1ek, berriz, zertxobait handiagoa dela.

Lurraldeen arteko aldeak neurrizkoak dira. Euskadin, kontsultatutako higiezin-agentzien % 30,8k uste du argitaratzen ez diren etxebizitzaren proportzioa antzekoa dela ohiko bizitegi-alokairuan eta sasoiko alokairuan; % 23,1ek, berriz, ohiko bizitegi-alokairuan proportzio hori handiagoa dela uste du. Espainiako gainerako lurraldeetan, ehunekoek ez dute alde esanguratsurik erakusten.

Zure ustez, argitaratu gabe alokatzen diren etxebizitzaren proportzioa desberdina al da alokairu motaren arabera?



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

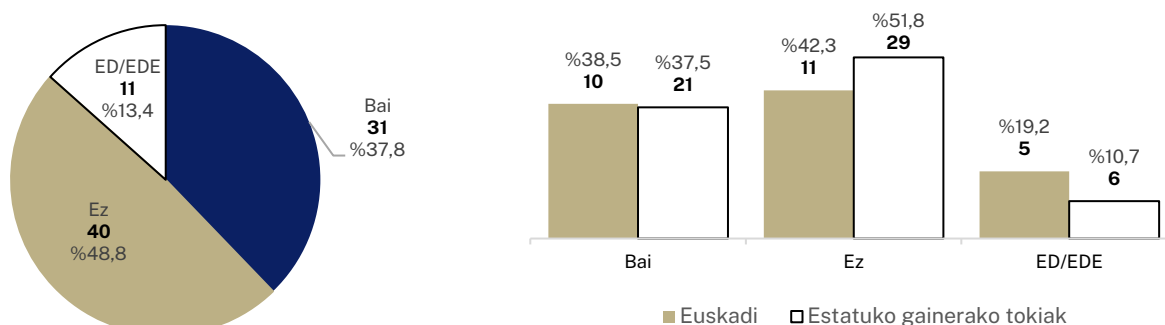
8. Eskatzaileen zerrenden kudeaketako praktikak

Inkestari erantzundako higiezin-agentzien % 37,8k adierazi du iragarki bakoitzeko dei kopurua zenbatzen zuela, eskatzaileen zerrendetan edo aurretiazko elkarrizketetan oinarritutako kudeaketa-sistema ezarri aurretik. % 48,8k erantzun du ez zuela halakorik egiten, eta % 13,4k ez daki edo ez du erantzun.

Baiezko erantzunen proportzioa ia berdina da Euskadin eta Espainiako gainerako lurraldeetan: % 38,5koa, eta % 37,5koa.

8. grafikoa. Etxebizitzaren eskaintza eskatzaileen zerrendetan edo aurretiazko elkarrizketetan oinarrituta kudeatzen badute:

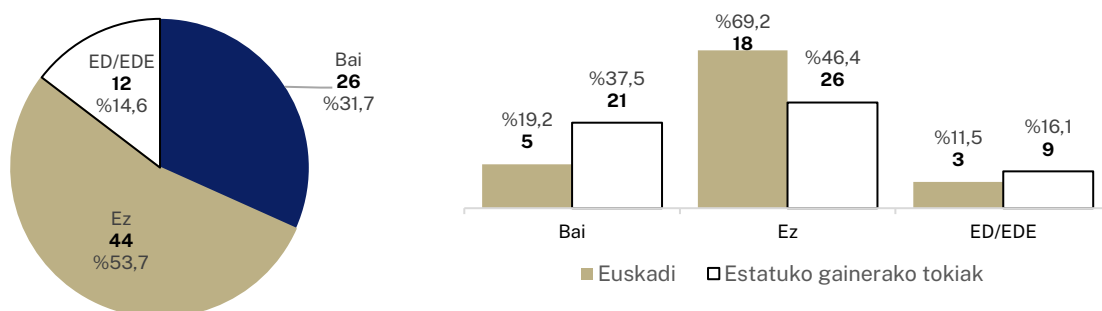
a) Erabaki hori hartu aurretik, iragarki bakoitzeko dei kopurua zenbatzen al zenuten?



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

Egindako inkesta guztien artean, guztizkoaren % 31,7k uste du kudeaketa pertsonalizatuaren helburua kudeaketaren eraginkortasuna hobetzea, iragarkien gehiegizko saturazioa saihestea eta bisitak erraztea dela. % 53,7k ez du motibazio hori identifikatzen, eta % 14,6k ez daki edo ez du erantzun. Euskadin, eraginkortasunarekin lotutako motibazio horrek garrantzi erlatibo txikiagoa du (% 19,2); Espainiako gainerako lurraldeetan, berriz, handiagoa da (% 37,5).

b) Iragarkia argitaratu beharrean kudeaketa pertsonalizatua egitearen arrazoiak kudeaketaren eraginkortasuna hobetzea al da, iragarki bakoitzaren gehiegizko saturazioa saihesteko eta bisitak bideragarriago egiteko?



Iturria: higiezin agentziei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Geuk egina

9. Ondorioak

Txostenak bizitegi-alokairuaren merkatuan bitartekaritza egiteko praktikak aztertzen ditu, 2026ko irailean 82 higiezin-agentziari egindako inkestaren bidez: horietatik 26k Euskal Autonomia Erkidegoan jarduten dute, eta 56k beste autonomia-erkidego batzuetan.

Txostenaren helburua ez da dagoen eskaintza osoa kuantifikatzea, baizik eta etxebizitzak nola eskuratzen eta merkaturatzen diren ezagutzea eta, bereziki, higiezin atarietan argitaratu gabe, datu-baseen, aurretiazko kontaktuen edo zuzeneko kudeaketen bidez bideratzen den merkatuaren zati horretara hurbiltzea.

Nolanahi ere, azpimarratu behar da laginaren tamaina kontuan hartuta ez dela azterlan estatistikoa; beraz, emaitzak sektorearen joera eta pertzepzio gisa interpretatu behar dira. Bereziki baliagarriak dira iragarkietan soilik oinarritutako estatistikek hautematen ez dituzten mekanismoak ulertzeko.

Jarraian, azterlanaren ondorio nagusiak laburbilduko ditugu. Emaitza horiek eskariaren presio handia jasaten duen alokairu-merkatuaren testuinguruan kokatu behar dira; merkatu horretan, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak daude, eta Euskadiko udalerri ugarian eskuragarri dagoen eskaintza ez da oraindik nahikoa. Euskadiko politika publikoak eskaintzaren eta eskariaren gainean aldi berean esku hartzen saiatzen ari dira, etxebizitzarako sarbide eraginkorra izatea informazioak zirkulatzeko duen moduaren eta merkatura benetan iristen den eskaintzaren zatiaren mende ere badago.

- 1- **Iragarritako etxebizitzaren eskaintzak alokairu-merkatuan bitartekaritza egiten duten higiezin-agentzien benetako eskaintzaren zati bat baino ez du adierazten, bai Euskadin, bai gainerako autonomia-erkidegoetan.** Azterlanaren ondorio nagusia da alokairuko etxebizitzaren proportzio esanguratsu bat ez dela higiezin atarien bidez iragartzera iristen. Beraz, une jakin batean eskuragarri dagoen iragarki kopuruak ez du zertan merkatuaren jarduera osoa islatu; aurrez maizterrik aurkitu ez duen eskaintzaren zatia baino ez du erakusten.
- 2- **Euskadin, bitartekaritza aurretiazko harreman eta kontaktuetan oinarritzen da bereziki.** Euskadiko higiezin-agentzien % 61,5ek beti edo ia beti eskaintzen dizkiete etxebizitzak beren datu-baseetan dauden pertsoneri, argitaratu aurretik, eta beste % 7,7k nahiko maiz egiten du. Guztira, hamar agentzietatik zazpi inguruk ohikotasunez erabiltzen dute prozedura hori; proportzio hori Estatuko gainerako lurraldeetan ikusitakoa baino handiagoa da.

3. **Argitaratu gabeko eskaintza ez da bazterreko praktika.** Euskadiko agentzien erdiek adierazi dute kudeatzen dituzten alokairuko etxebizitzaren % 75 baino gehiago iragarki bidez argitaratu gabe esleitzen dela. Eta horri % 51 eta % 75 arteko tartea gehitzen badiogu, alokairu-merkatuan bitartekaritza egiten duten Euskadiko hamar higiezin-agentzietatik ia seik beren alokairuko zorroaren erdia baino gehiago higiezinaren atarrietatik kanpo kudeatzen direla ondorioztatuko dugu.
4. **Merkaturatzeko modu horrek gero eta presentzia handiagoa duela dirudi.** Euskadiko agentzien % 42,3k uste du argitaratu gabe alokatutako etxebizitzaren proportzioa handitu egin dela azken bi urteotan. Ez da, beraz, finkatuta dagoen praktika hutsa; hori beharrez, baizik eskaria handitu ahala eta errentaria aurkitzeko behar den denbora laburtu ahala, areagotzen ari den joera da.
5. **Eskaera handia da aurretiazko merkatu hori benetan bultzatzen duena.** Euskadiko higiezin-agentzien % 57,7k adierazi du nahikoa eskaera duela bere datu-basean bertan; Estatuko gainerako agentzien artean, berriz, % 39,3k adierazi du hori. Etxebizitza batek dei edo zuzeneko kontaktu baten bidez maizterra aurki dezakeenean, argitaratzea ez da ezinbesteko urratsa izaten merkaturatze-prozesuan.
6. **Alokairua kudeatzen duten Euskadiko agentziak, oro har, tamaina txikikoak dira.** Erdiak urtean hamar etxebizitza baino gutxiago merkaturatzen ditu, eta % 38,5ek hamar eta hogeita lau etxebizitza artean kudeatzen ditu. Ondorioz, hamarretik ia bederatzik ez du urtean hogeita lau eragiketako kopurua gainditzen. Horrela, merkatu atomizatua osatzen da: zorro txikiak dituzten eragileek osatzen dute, baina jasotzen duten eskaintza urria azkar xurgatzeko gai diren kontaktu-sareak dituzte.
7. **Euskadiko higiezin-agentzien gehiengo zabalak adierazten du antzekoak direla iragarritako etxebizitzaren eta argitaratu gabe alokatzen direnen prezioak.** Halaxe adierazi du kontsultari erantzundako Euskadiko higiezin-agentzien % 84,6k. Euskadiko higiezin-agentzien % 88,5ek uste du iragarkirik gabe merkaturatutako etxebizitzaren prezioa gutxi gorabehera berdina dela higiezinaren atarietan argitaratutako antzeko beste etxebizitzaren prezioarekin. Higiezin-agentzien % 7,7k baino ez du ikusten prezio zertxobait baxuagoa iragarri gabeko etxebizitzetan, eta % 3,8k, berriz, zertxobait handiagoa dela uste du. Zuzeneko bitartekaritzak eragiketa arintzen du, baina, oro har, ez du prezio-segmentu desberdinik sortzen.

8. **Etxebizitzak iragarkirik gabe zuzenean kudeatzeak eskariaren presioa administratzeko beharrari ere erantzuten dio.** Euskal agentzien % 34,6k dio ez argitaratzeko arrazoi bat dela gehiegizko eskaera-bolumena saihestea. Erantzun operatiboa edo kudeaketakoa izango litzateke, iragarki bakar batek agentziak arrazoizko moduan kudeatu ditzakeen baino kontaktu, bisita eta hautagaitza gehiago sor ditzakeen merkatuan.
9. **Ez dago nahikoa ebidentziarik praktika hori alokairu-modalitate jakin bati egozteko.** EAEn, higiezin-agentzien % 30,8k uste du argitaratzen ez diren etxebizitzaren proportzioa antzekoa dela ohiko alokairuan eta sasoiko alokairuan; % 23,1ek, berriz, handiagoa dela antzematen du ohiko bizitegi-alokairuan.
10. **Azkenik, ondorio nagusia higiezin-agentzien jardueratik harago doa, eta etxebizitza eskuratzeko aukerari eragiten dio.** Eskaintza urria duen merkatuan, datu-base batean agertzeak, aurretiaz elkarrizketa edukitzeak edo agentzia batekin harremanak izateak sekula publiko egiten ez diren aukeretarako sarbidea zehaztu dezake. Horrenbestez, azterlanak bizitegi-tentsioaren dimentsio ez oso ikusgarria erakusten du: zenbat etxebizitza eskaintzen diren eta zer preziotan dagoen arazoaz gain, informazioa nork jasotzen duen eta etxebizitza horiengatik lehiatzeko benetako aukera nork duen ere agertzen da.