



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Etxebizitza-inbertsioaren errentagarritasuna Euskadin



Aurkibidea

0.	Etxebizitza inbertsio gisa versus beste aktibo finantzario batzuk	3
1.	Etxebizitzaren prezioaren eta burtsa-indize nagusien bilakaera	6
1.1.	Etxebizitza librearen prezioaren bilakaera 2000-2020 aldian, Euskadin eta Lurralde Historikoetan (€/m ²)	6
1.2.	Alokairu librearen prezioaren bilakaera 2000-2020 aldian, Euskadin (2019ko ekaineko AMEren datuetan oinarritutako zenbatespena)	6
1.3.	Burtsa-indize nagusien bilakaera	7
2.	Azterketa konparatua erosketa/salmentako egoera desberdinetan	12
2.1.	Inbertsioaren errentagarritasunaren azterketa konparatua	12
3.	Ondorioak	15

Eranskin estatistikoa



0. Etxebizitza inbertsio gisa versus beste aktibo finantzario batzuk

Estatuko gainerako erkidegoen antzera, eta azken hamarkadan alokairuko etheen kopurua nabarmen hazi den arren, euskal familia gehienak beren jabetzako etxebizitzetan bizi dira, eta etxebizitza horiek osorik edo partzialki ordainduta daude. Familia askok bigarren edo hirugarren etxebizitza bat ere badute.

Hala, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak argitaratutako azken datuek agerian uzten dute zein handia den ohiko etxebizitzaz gain beste etxebizitza bat duten familien kopurua. 200.000 familiak baino gehiagok dute bigarren higiezin-aktibo hori etxebizitza nagusiaz aparte, euskal familietako lautik batek.¹

Inbertsio-erabakien izaera irrazionala: atzeraldi handiak utzi zizkigun ikaskuntzei buruzko oharra

2008ko Atzeraldi Handiak, XXI. mendeko lehen hamarkadako higiezin burbuilaren eztandak eragina, agerian utzi zuen kulturaren oinarritzko postulatu asko irrazionalak direla; izan ere, kultura horren arabera, etxebizitzaren prezioa beti hazten da epe ertain eta luzera, eta "adreibila" da inbertsiorik onena edozein motatako inbertsio-profilerako.

Krisi horren ondorengo azterketek adostasun handia erakutsi zuten inbertsio posibleen artean onena eta seguruena etxebizitza zela planteatzen zuen kultura horri Atzeraldi Handiaren erantzukizunaren zati handi bat egozteko orduan esparru instituzional baten barruan; esparru horrek defizit nabarmena erakutsi zuen etxebizitzaren merkatua eta hura elikatu zuen finantza-sistema kontrolatzeko eta zaintzeko sistemetan.

Horrela, bigarren eta ondorengo etxebizitzetako inbertsioa aukera errentagarri eta segurutzat hartu izan da gure inguruan. Hala ere, uste hori zalantzan dago higiezin burbuila lehertu zenetik eta 2008ko krisiaren hasieratik.

Nazioarteko zenbait adituk, hala nola George A. Akerlof² Nobel saridunak eta Robert J. Shiller-ek (bere izena daraman etxebizitzaren prezioen adierazlerik berritzaileenaren sortzailea), etxebizitzetan inbertitzeak hutsik ez zuelako uste irrazionalaren ondorioz sorturiko higiezin burbuilaren eztandari leporatu zioten Atzeraldi Handia, honako hau adieraziz: "...2000ko hamarkadaren hasieran, etxeetan inbertitzea ideia bikaina zela zabaldu zen AEBetako eta beste herrialde askotako herritarren irudimenean. Prezioak handitu ez ezik, higiezinetako inbertsioak ere goraldi nabarmena izan zuen. Animalia-espirtuak nonahi erosten ikus zitezkeen".

Estatuko etxebizitzaren merkatuari buruzko berariazko ikuspegiari dagokionez, Garcia Montalvo³ irakasleak eta beste autore batzuek diote itxaropen irrealetan oinarritzen den errealitate hori bera dela, Espainiako higiezin burbuila handiaren sortzailea.

¹ Informe-otras_viviendas_ENDV2019-es.pdf (euskadi.eus)

² Beste hainbat lanen artetik ezagunena: "Animal Spirits: cómo influye la psicología humana en la economía". Grupo Planeta

³ El mercado inmobiliario y las burbujas a pares | Economía | EL PAÍS (elpais.com)

Pandemiaren ondoren higiezin merkatua berreskuratzeko itxaropenak

Irakaspen horiek ikasita ere, familien finantza-kulturak, oraindik ere, lehentasuna ematen dio etxebizitzari, errenta ertain eta handiak dituzten etxeetan dirua aurrezteko aukera gisa. Etxebizitza aktibo nagusia duten jaraunspen- eta oinordetza-prozesuen logikak berak eragiten du, kasu askotan, eredu horrek hurrengo belaunaldietan jarraitzea.

Beste aktibo batzuetan, bereziki finantza-aktiboetan inbertitzeko behar den finantza-kultura ere oztopo handia da etxebizitzaren ordezkari aukera hori hautatzeko. Pertsona eta familia askorentzat ez da erraza finantza-erabakien konplexutasuna ulertzea; izan ere, erabaki horiek jarraipen eta arreta handiagoa eskatzen dute; etxebizitza bat erostearen sinpletasunarekin eta berehalakotasunarekin alderatuta, aktiboaren eta bonuen merkatua oso konplexua da.

Horrez gain, finantza-aktiboetan egindako inbertsioa Espainian oso lotuta egon da nazioarteko burtsa-multzoaren portaera txarrena izan duen Estatuko burtsarekin; izan ere, banketxe handiek pisu handia izan dute, eta azken hamar urte hauetan nabarmen jaitsi dira haien balioak. Zor subiranoaren bonuen eta gordailuen interes-tasa murriztuak ere beste inbertsio-aukera batzuk bilatzeko pizgarriak dira.

Euskadin, esparru instituzionalak eta pizgarri monetario eta fiskalen sistemak etxebizitza jabetzan eskuratzeko aukera sustatzen jarraitzen dute (tasa negatiboak, hipoteka-bermea duen kreditu bidez erosteko enkariei eustea, etab.).

Era berean, metropoli-eremuetan eta eremu turistikoetan etxebizitzaren alokairuaren prezio altuak eta estatuko eta atzerriko inbertitzaileek eremu horietan etxebizitza erosteko erakutsi duten interes berri eta inkrementalak, etxebizitza inbertsio oso ona izan daitekeela sinestarazten dute.

Badira beste aukera batzuk, eta etxebizitza ez da beti errentagarria

Beraz, txosten honen helburua, besterik gabe, agerian uztea da ez dela beti etxebizitzan inbertitzea aukerarik errentagarria. Horrela, pertsonen, eta bereziki gazteenen, finantza-kultura hobetzen saiatu beharko litzateke, beren bizitzan zehar inbertsio-erabakiak oinarri sendagoen eta arrazionalagoen bidez planteatu ahal izateko.

Horretarako, funtsezkoa da informazio gardena eta ez interesatua izatea. Higiezin burbuilaren eztearen aurreko urteetan, ez zen erraza izan informazio-mota hori eskuratzeko, García Montalvo⁴ "higiezin-fedeari" buruzko balantze batean argitzen zuen moduan. Balantze horretan ez ziren jaramonik egin nazioarteko erakundearen eta nazioarteko egunkariaren, esaterako, The Economist egunkariaren ohartarazpenei, 2003an Espainiako higiezin burbuilaz ohartarazten zutenei.

Atzeraldi Handiak Euskadin aurreko hamarkadan etxebizitzaren merkatuan izan duen eraginak, etxebizitzaren prezioaren eta egindako transakzioen kopuruaren beheranzko joera eragin du eta, azken urteetan hobekuntza izan den arren, krisiaren aurreko mailak ez dira berreskuratu.

⁴ De la Quimera inmobiliaria al colapso financiero. Iragarritako amaiera baten kronika. José García Montalvo.

Testuinguru horretan, errentagarritasunen arteko konparazioak etekin handiagoa ematen dio errenta aldakorreko finantza-aktibo jakin batzuetako inbertsioari etxebizitzako inbertsioari baino. Hala ere, bi produktuen izaera eta ezaugarriak desberdinak direnez, errentagarritasunari buruz bakarrik egindako konparazioa ez da guztiz egokia.

Konparazio zabalago batek, besteak beste alderdi hauek hartu beharko lituzke kontuan: aktiboen aldakortasuna, likidezia, gastuak eta komisioak, fiskalitatea eta abar. Alderdi horien artean desberdintasun handiak egon daitezke eta aldatu egin daitezke inbertsio-aldian zehar, eta ez dago horiei buruz konparatzeko moduko informazio edo daturik.

Halaber, ezin da alde batera utzi produktuen errentagarritasuna nabarmen aldatzen dela hautatutako aldien arabera; horregatik, ikuspegi zabala lortzeko, testuinguru eta ziklo ekonomiko desberdinei dagozkien hainbat aldi aukeratu dira.

Nolanahi ere, etxebizitzaren errentagarritasunak, beste inbertsio-aukera batzuekin alderatuta, nolako bilakaera izan duen ikustea da txostenaren helburua; horretarako, gure gizartean hainbat eta hainbat urtez nagusi izan diren eta etorkizunerako inbertsiorik onena etxebizitzako inbertsioa dela dioten ohiko apriorismoak egiatik zer duten eta zer ez duten aztertu behar du. Inbertsioari buruzko erabakiak inbertitzaile bakoitzaren profil espezifikoan oinarritu behar direla ikustea da kontua, etxebizitza erostea ahalik eta inbertsiorik onena dela dioen kultura zalantzan jarritz. Askotariko aldagaiak eta faktoreak hartu beharko lirateke kontuan euskal familia gehienentzat hain garrantzitsua den erabaki batean: ehunka mila euro bigarren eta ondorengo etxebizitzak erosteko erabiltzea.

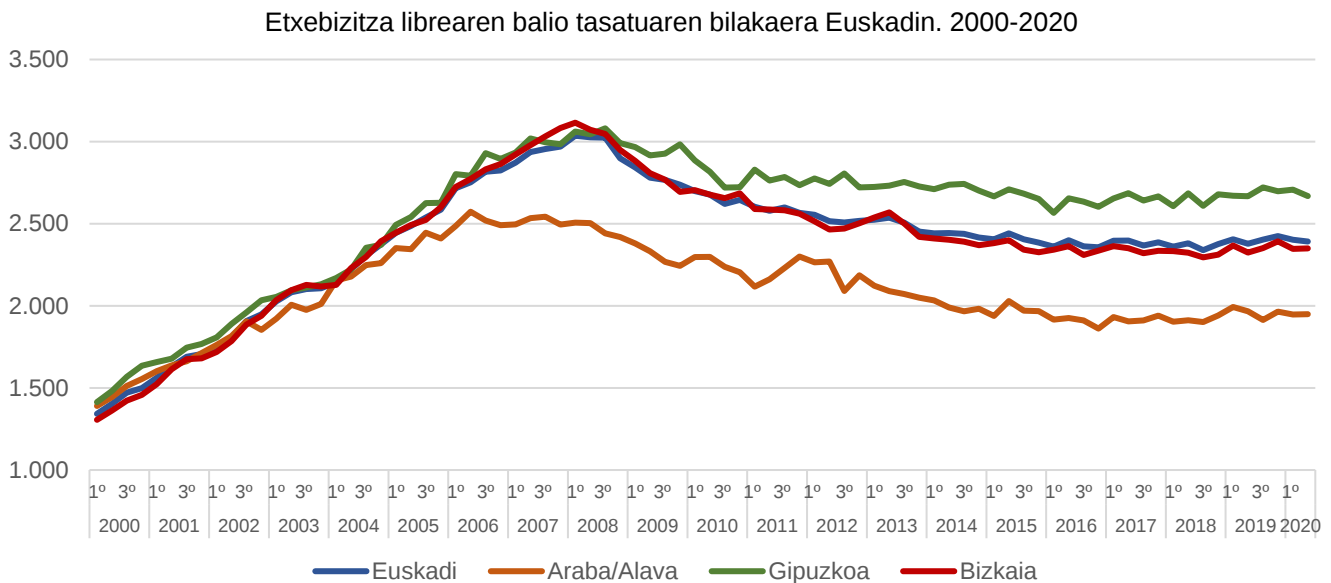
Inbertsio-aukera bera egokiagoa edo desegokiagoa izan daiteke honako faktore hauen arabera: familiaren etorkizuneko diru-sarreraren igurikimenak edo aurreikuspenak, arriskuarekiko higuinagarritasun-mailak, aktiboen eta aurrezkien zenbateko osoa, hura osatzen duten pertsonen adina, aktiboen errentagarritasunak izatea espero duen bilakaerari buruzko igurikimenak, itzulera ekonomikoaren aldagai gehigarriak kontuan hartuta, hala nola transakzio-kostuak eta alderdi fiskalak.

Produktu bakoitzari lotutako faktore eta parametro desberdinen ondorioz, gaitasun finantzarioagatik, kudeatzeko gaitasunagatik, ezagutzengatik eta abarregatik inbertsio-profil jakin baterako egokia dena ez da oso egokia beste batzuetarako, eta ez da ahaztu behar azterketa honetarako etxebizitzaren batez besteko prezioak eta burtsa-indize nagusien bilakaera hartu direla erreferentzia gisa, horien balioek ikuspegi orokorra ematen baitute.

Nolanahi ere, oinarritzko printzipioak kontuan hartuz gero, esaterako, arriskuak dibertsifikatzea eta higiezin balio-handitze etengabearen oinarritutako finantza-aberastasunaren ameskeriari aurre egitea, zuhurtasun-printzipioa alde batera utzita, inoiz gertatuko ez ziren higiezin- eta finantza-krisiek epe luzean izan dezaketen eragina mugatzen lagunduko lukete.

1. Etxebizitzaren prezioaren eta burtsa-indize nagusien bilakaera

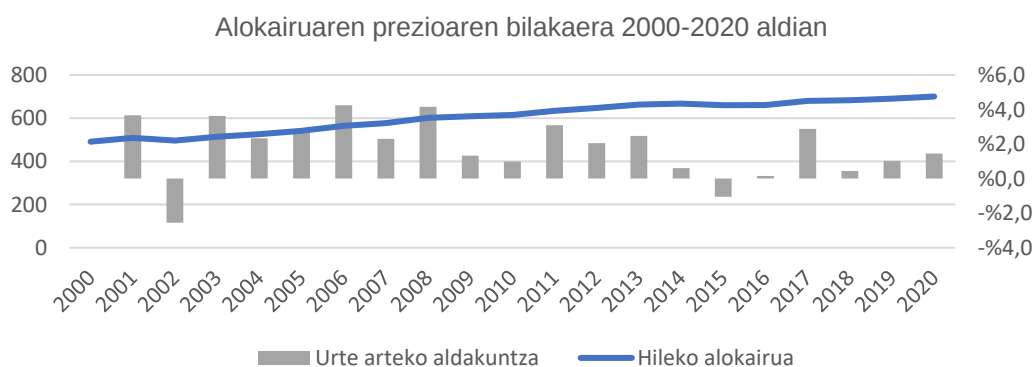
1.1.- Etxebizitza librearen prezioaren bilakaera 2000-2020 aldian, Euskadin eta Lurralde Historikoetan (€/m²)



Mugarri nagusiak:

- **2000-2008 aldia:** Etxebizitzaren prezio tasatuak goranzko joera izaten jarraitu zuen, 2008ko lehen hiruhilekoan balio maximoa lortu arte (3.035,8 €/m²).
- **2008-2020 aldia:** 2008tik aurrera, prezioek beheranzko joera handia izango zuten 2010era arte. Gero, moteldu egin zen, eta gorakada txikiak tartekatuz, 2018 arte iraun zuen. Urte horretan izan zen aldi horretako minimoa (2.339,3 €/m² hirugarren hiruhilekoan). 2018aren amaieran eta 2019an, etxebizitzaren prezioa igo egin zen berriro, baina goranzko joera finkatzen duen jarraipenik gabe.

1.2.- Alokairu librearen prezioaren bilakaera 2000-2020 aldian, Euskadin (2019ko ekaineko AMEren datuetan oinarritutako zenbatespena)



1.3.- Burtsa-indize nagusien bilakaera

Burtsa-indizeek balio-multzo baten prezioaren aldakuntza jasotzen dute eta, burtsaren eta ekonomiaren bilakaerari buruzko erreferentzia diren arren, indize gehienek ez dituzte kontuan hartzen dibidenduak; beraz, haien errentagarritasunak sarrera- eta irteera-balioen arteko diferentzia baino ez du kontuan hartzen.

2000-2020 aldiko mugarri nagusiak

2000ko urtarriletik 2020ko azarora bitartean burtsa-indizeek oso portaera desberdina izan duten arren, oro har, joera hauek ikusi dira:

- **2000-2002 aldia** ↓: Merkatuen krisia, batez ere, garai labor batean hazkunde handia izan zuten enpresa teknologikoen burbuilaren eztandak eragindakoa.
- **2003-2007 aldia** ↑: 2002. urtearen amaieratik, indize nagusiek goranzko joera izan dute, eta 2007an higiezinaren burbuilak porrot egin zuen Bearn Stearnsen subprime funtsen porrotarekin; horren ondoren etorri zen Lehman Brothersen porrota.
- **2007-2008 aldia** ↓: Beherakada handiak izan ziren subprime-krisiaren eta ondorengo finantza-krisiaren ondorioz. Krisiak Lehman Brothersen porrotean izan zuen puntu kritikoa.
- **2009-2019 aldia** ↑: Aldi horretan ezarri ziren indizeen arteko alderik handienak eta, nahiz eta merkatuak berreskuratzeko joera orokorra izan, ibilbidea ezegonkorragoa da Europako indizeetan, eta bereziki erratikoa da Ibex35aren kasuan; izan ere, Ibex35 horrek aldian behin beheraldi handiak izaten ditu, eta indize hori ez da inoiz iristen krisiaren aurreko balioetara.
- **2020. urtea** ↓ ↑: COVID19 krisiak eragina izan du indize nagusien 2020ko bilakaeran, ziurgabetasun handiko agertokia sortu baitu merkatuetan. Hala ere, oro har, lehen hiruhilekoan hasierako jaitsiera orokor bat izan ondoren, berriro ere goranzko fase sendoak erregistratu dira.

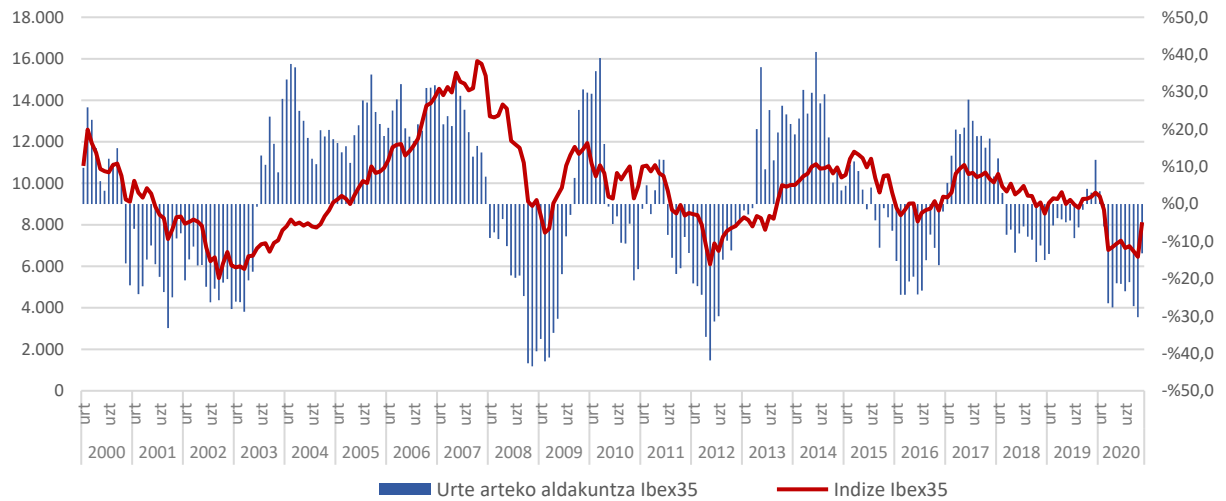
Oro har, burtsa-indize nagusi gehienek aldaketa positiboak izan dituzte 2000-2020 aldian, baina dibergentzia handiak izan dituzte balio-handitzean.

- Aldi horretan, AEBetako indize nagusiek lortu dute balio-handitze handiena.
- Hala ere, Europako indize nagusietako bik, IBEX35-ek eta CAC40 frantsesak, behera egin dute 2000ko urtarrilean zuten balioarekiko

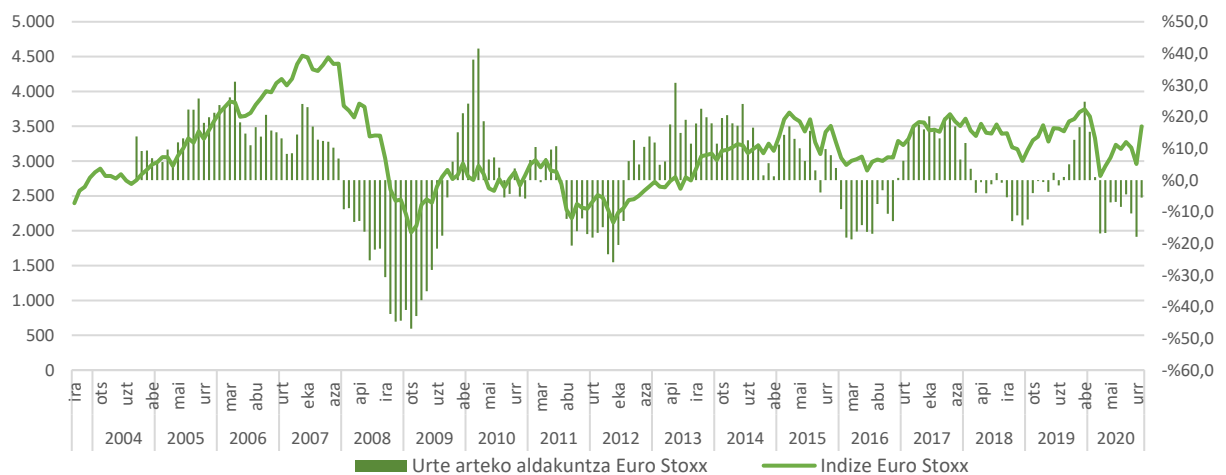
Burtsa-indize nagusien bilakaera 2000-2020 aldian (itxiera-prezioa)

EUROPAKO INDIZEAK

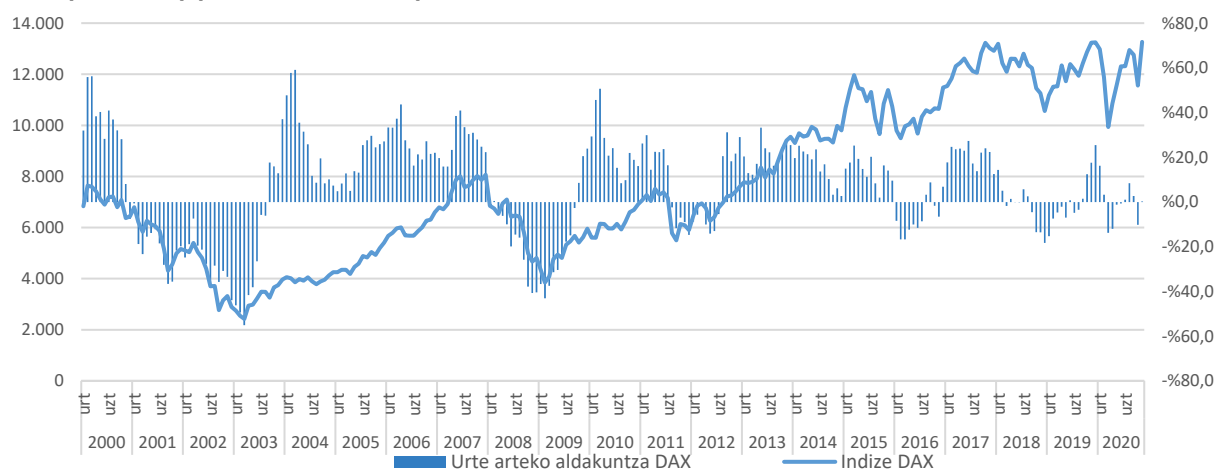
IBEX 35



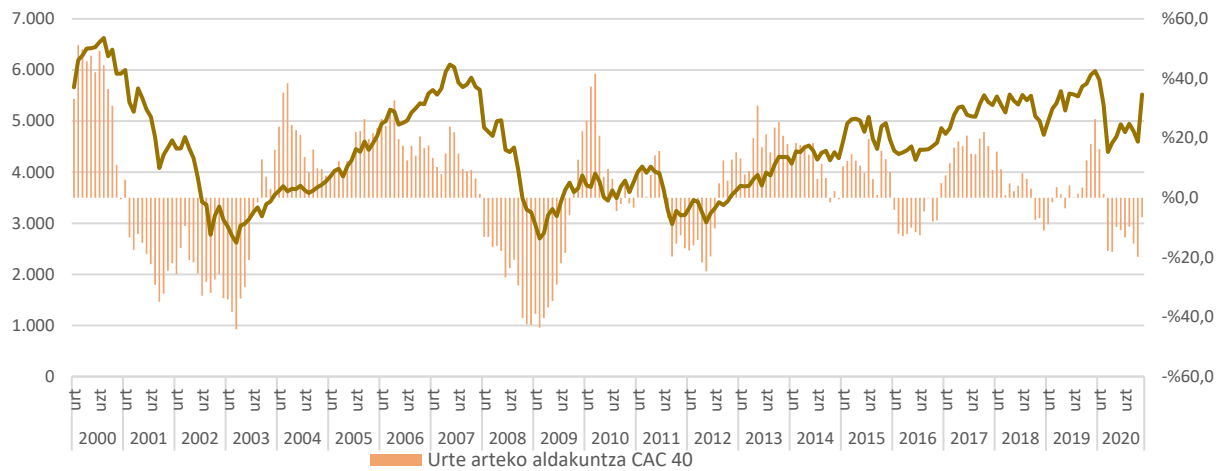
Euro Stoxx



DAX (Alemania) (dibidenduak barne)

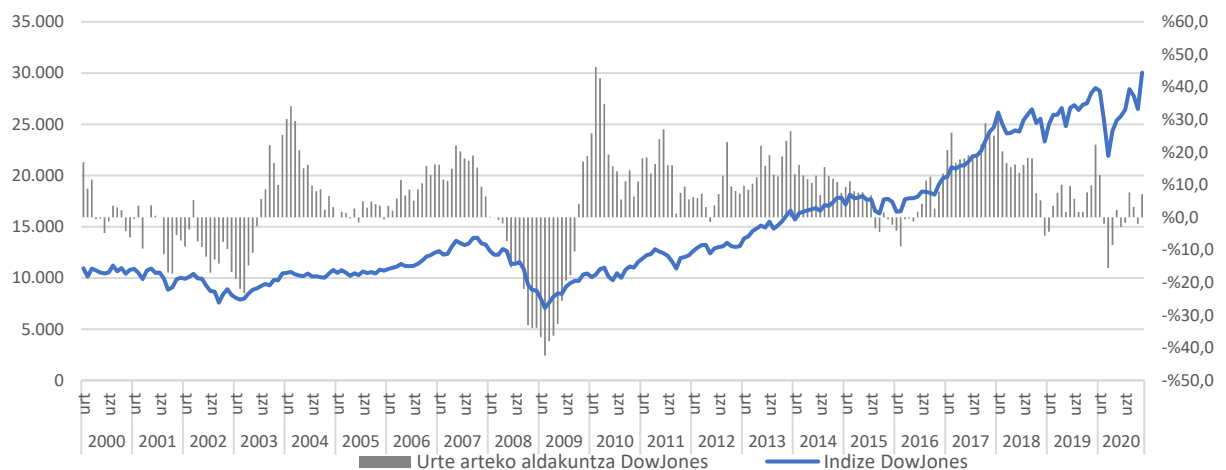


CAC40 (Frantzia)

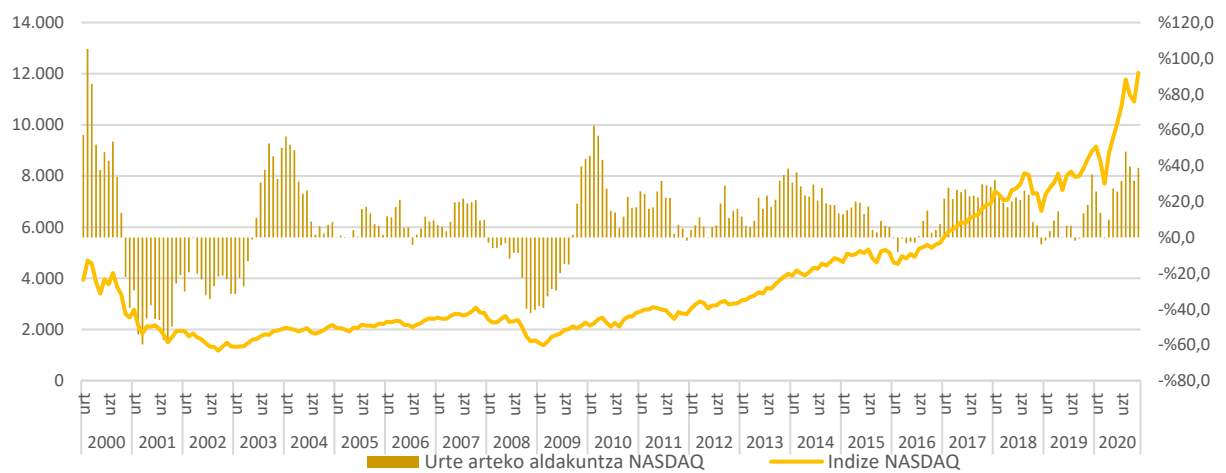


AEB-ETAKO INDIZEAK

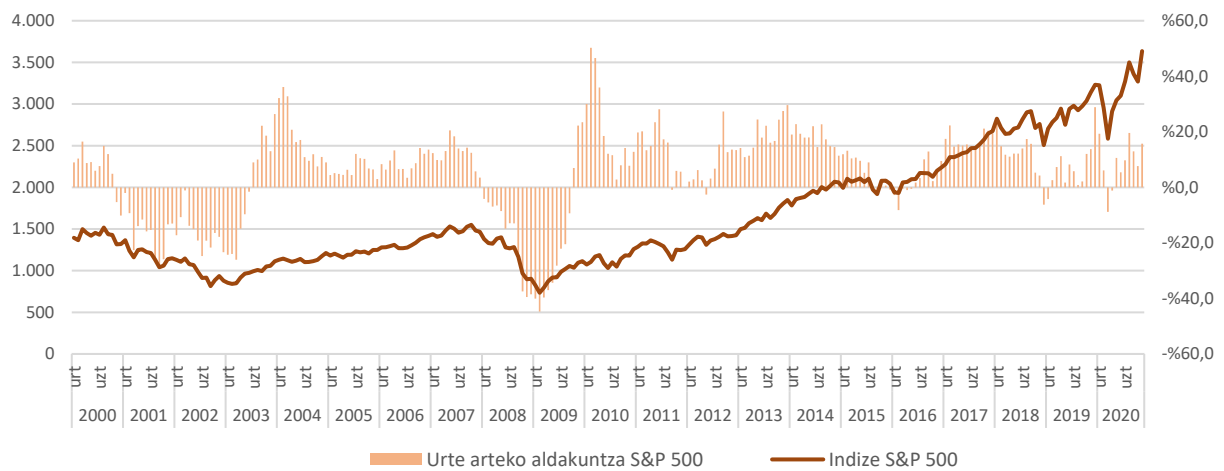
Dow Jones



Nasdaq

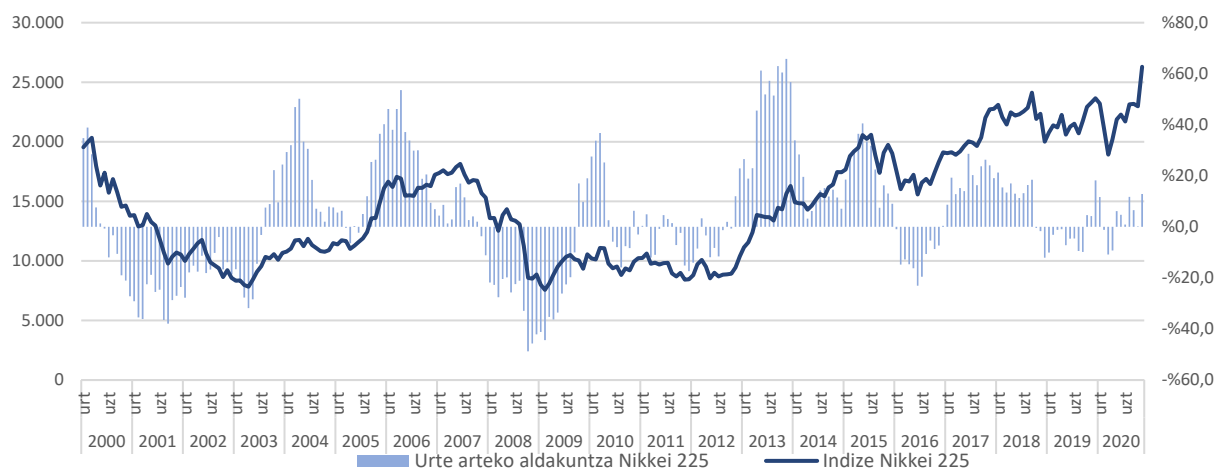


S&P 500

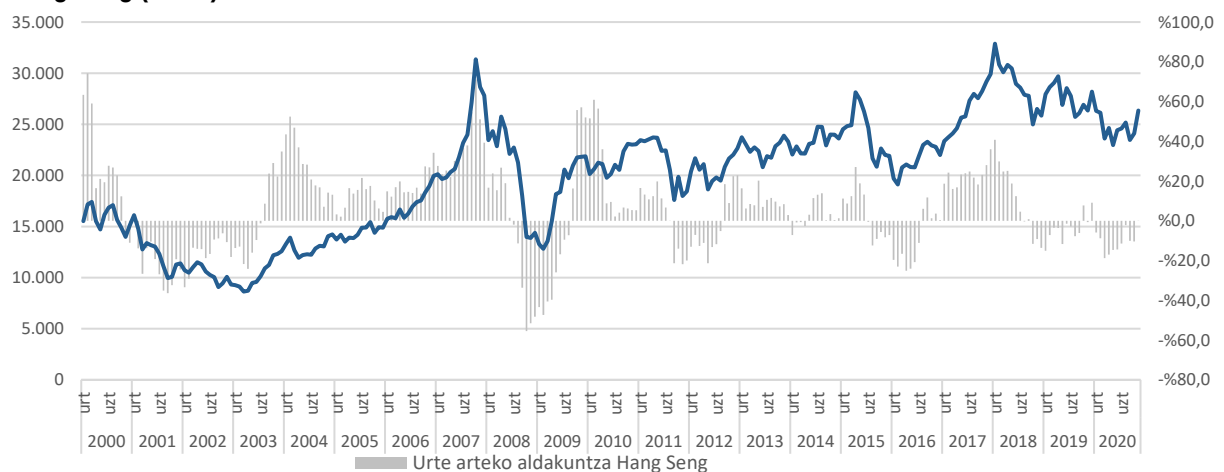


ASIAKO INDIZEAK

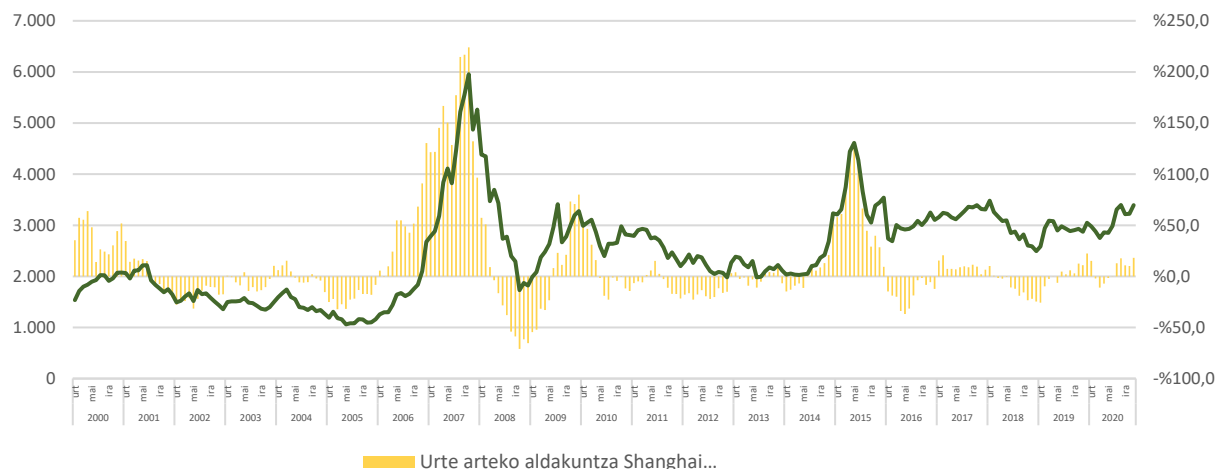
Nikkei



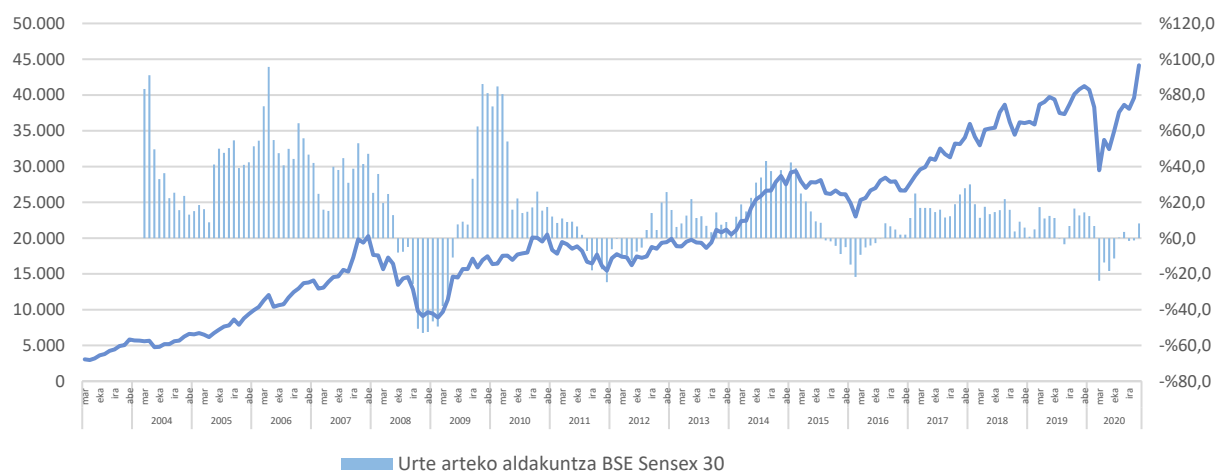
Hang Seng (Txina)



Shanghai Composites (Txina)



BSE Sensex (India)



2. Azterketa konparatua erosketas/salmentako egoera desberdinetan

2.1.- Inbertsioaren errentagarritasunaren azterketa konparatua

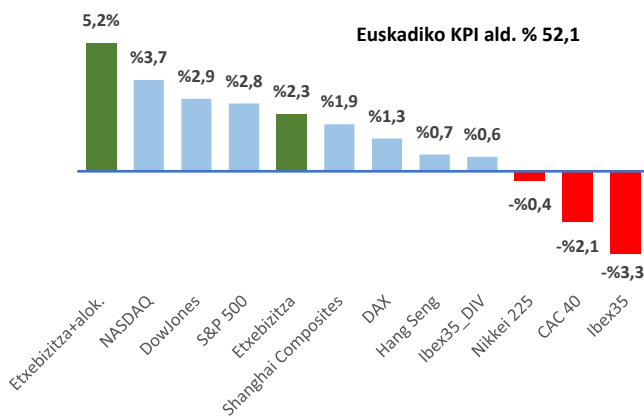
Ondoren, etxebizitzaren errentagarritasuna alderatuko dugu burtsa-indize nagusiekin, salerosketako egoera desberdinetan. Produktuen errentagarritasuna kalkulatzeko, interes konposatuaren formula aplikatu eta inflazioaren eragina deskontatu da, hau da, sortutako etekina urtero kapitalizatu da, eta erosketa-balioak eguneratu egin dira, dagokion aldiko Euskadiko KPI orokorraren aldaketa kontuan hartuta.

Bestalde, aktiboek sortutako gainbalioaz gain (erosketa-balioaren eta salmenta-balioaren arteko diferentzia), finantza-inbertsioek eta etxebizitzak etekin gehigarriak sor ditzakete dibidendu edo alokairu gisa. Azterketa horretan ikuspegi hori sartzeko, etxebizitzaren errentagarritasunaren zenbatespena sartu da, alokairuak aldi bakoitzean sortutako errendimenduaren zenbatespena kontuan hartuta. Gainera, burtsa-indize gehienek ez dute kontuan hartzen dibidenduen errendimendua; hala ere, hiru aukeratu dira dibidenduak osatzen dituzten enpresetan banatutako dibidenduei balioa emateko (Gross edo Total Return Index - GR/TR), zehazki DAX, Ibex total return index eta Dow Jones U.S. Select Dibidend Total Return.

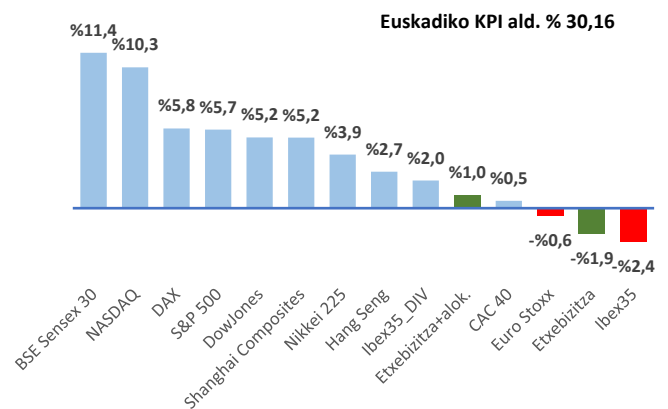
1. hipotesia. 2020ko abenduko salmenta^o eta 2000 / 2005 / 2010 / 2015eko urtarrileko erosketa

Produktuen urteko errentagarritasuna, inflazioaren eragina kenduta

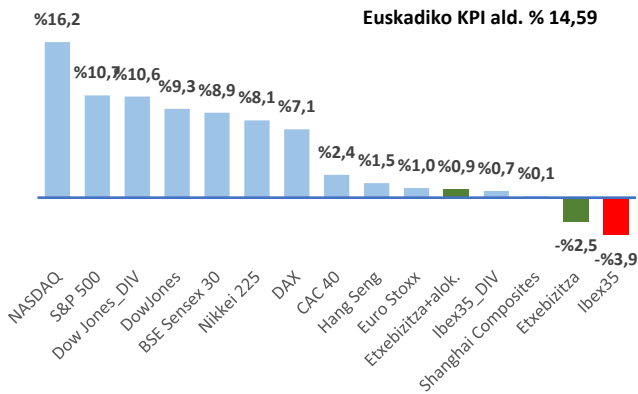
Erosketa 2000ko urt. - Salmenta 2020ko urt.



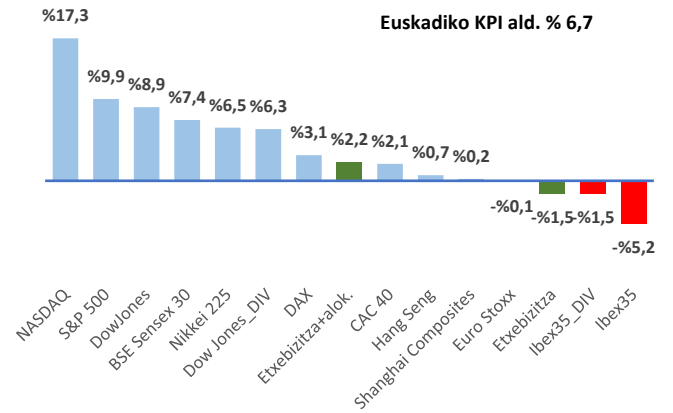
Erosketa 2005eko urt. - Salmenta 2020ko abe.



Erosketa 2010eko urt. - Salmenta 2020ko abe.



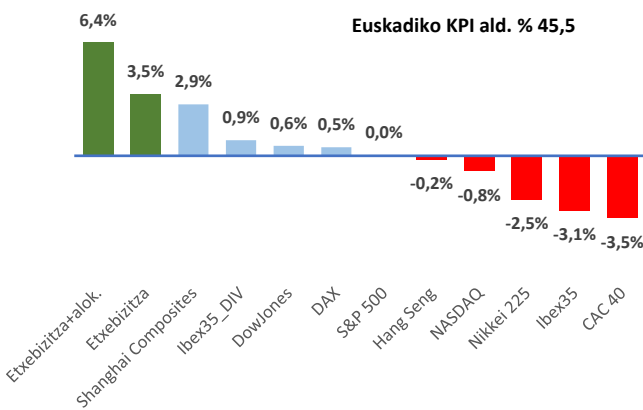
Erosketa 2015eko urt. - Salmenta 2020ko abe.



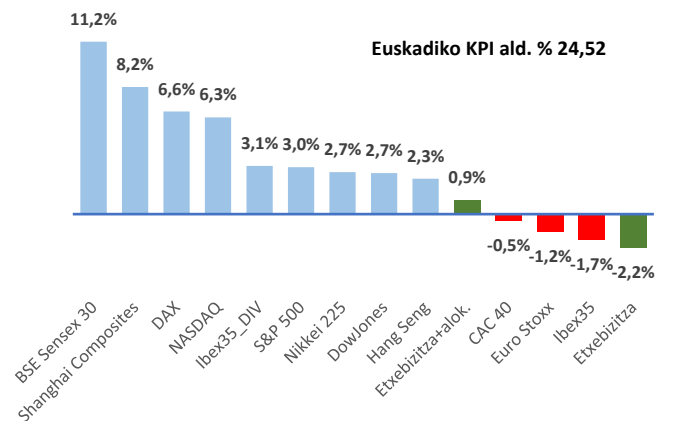
2. hipotesia. 2015eko abenduak salmenta eta 2000 / 2005 / 2010eko urtarileko erosketa

Produktuen urteko errentagarritasuna, inflazioaren eragina kenduta

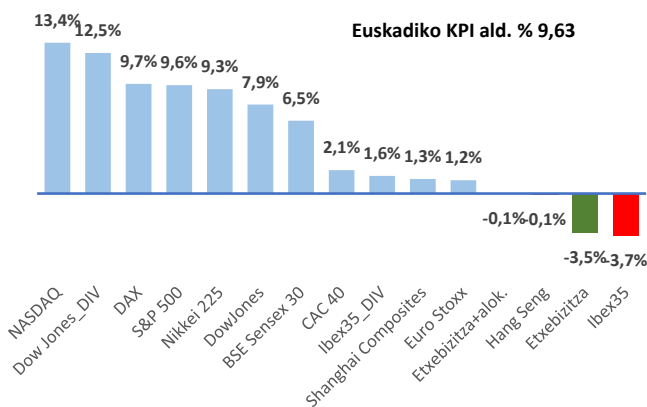
Erosketa 2000ko urt. - Salmenta 2015eko abe.



Erosketa 2005eko urt. - Salmenta 2015eko abe.



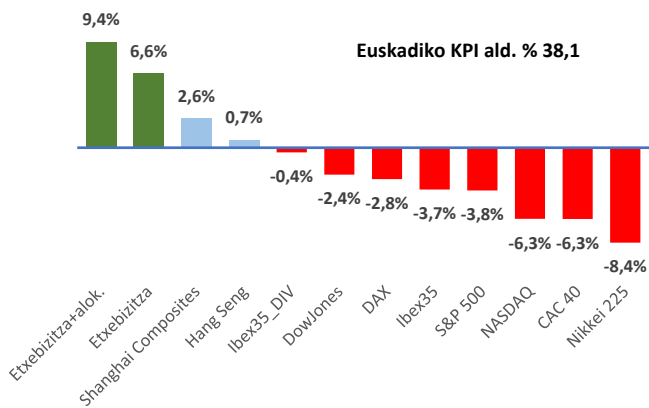
Erosketa 2010eko urt. - Salmenta 2015eko abe.



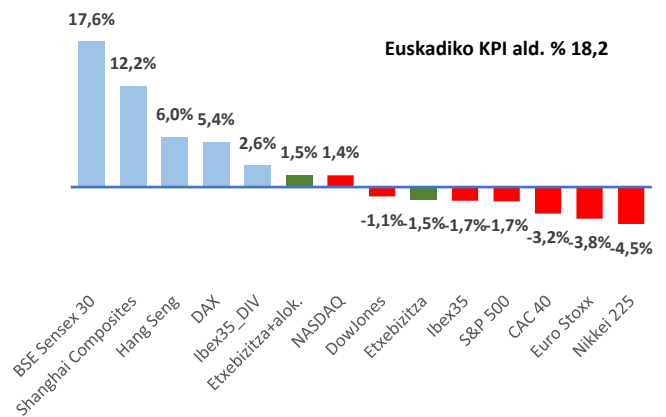
3. hipotesia. 2010eko abenduak salmenta eta 2000 / 2005eko urtaririleko erosketa

Produktuen urteko errentagarritasuna, inflazioaren eragina kenduta

Erosketa 2000ko urt. - Salmenta 2010eko abe.



Erosketa 2005eko urt. - Salmenta 2010eko abe.



3. Ondorioak

Txostenaren hasieran adierazi den bezala, helburua ez da inbertsiorik onena zein den zehaztea, hori kasu bakoitzean beste parametro osagarri askoren mende baitago. Hala ere, aktibo bakoitzak kontuan hartutako egoera bakoitzean duen errentagarritasunari buruzko datuek erakusten dute:

- Burtsa-indize gehienek errentagarritasun hobea dute etxebizitzako inbertsioarekin alderatuta, etxebizitza 2000. urtean erosi zen kasuetan izan ezik.
- Alde horretatik, etxebizitzan inbertitzea izan da epe luzeko inbertsiorik errentagarrienetako bat, baldin eta erosketa 2000. urte inguruan edo lehenago egin bazen, prezioek goranzko joera bizkorra erakusten zutenean eta 2008an lortutako balio maximoetatik urrun zeudenean.
- Higiezinaren krisiaz geroztik etxebizitzaren prezioak ez dira goranzko joera argira itzuli eta, haren ondorioz, urte horien ondorengo inbertsioek lortutako gainbalioak askoz txikiagoak dira eta etxebizitzak errentagarritasun negatiboa izan du, inflazioaren eragina deskontatu ondoren, erosketa 2005ean, 2010ean edo 2015ean egin zen kasuetan.
- Hala ere, 2010ean erosteko eta 2015ean saltzeko aukera izan ezik, etxebizitzako inbertsioak errentagarritasun positiboa eskaintzen du kasu guztietan, baldin eta alokairuaren errendimendua kontuan hartzen bada.
- Burtsa-indizeen kasuan, gehienek errentagarritasun positiboak dituzte epe ertain eta luzera. Planteatutako egoerarik okerrera 2010eko aktibo-salmentarena izan zen, merkatuak Lehman Brothersen porrotaren ondoren ibilbide erratikoan sartuta zeudenean.
- Hala ere, nabarmentzekoa da, oro har, errentagarritasun onenak AEBetako indizeek edo ekonomia emergenteei dagozkienek eskaintzen dituztela; gure inguruetik gertuen dauden indizeek, Alemaniako DAXek izan ezik, askoz errentagarritasun txikiagoa izan dute, batez ere IBEX35 eta Frantziako CAC40 indizeek. Indize horiek balio txikiagoa dute gaur egun 2000ko urtarilean zutena baino.
- Gertaerak gertaera, familien finantza-kulturak, oraindik ere, lehentasuna ematen dio etxebizitzari, errenta ertain eta handiak dituzten etxeetan dirua aurrezteko aukera gisa. Etxebizitza aktibo nagusia duten jaraunspen- eta oinordetza-prozesuen logikak berak eragiten du, kasu askotan, eredu horrek hurrengo belaunaldietan jarraitzea.

- Beste aktibo batzuetan, bereziki finantza-aktiboetan inbertitzeko behar den finantza-kultura ere oztopo handia da etxebizitzaren ordezkari aukera hori hautatzeko. Pertsona eta familia askorentzat ez da erraza finantza-erabakien konplexutasuna ulertzea; izan ere, erabaki horiek jarraipen eta arreta handiagoa eskatzen dute; etxebizitza bat erostearen sinpletasunarekin eta berehalakotasunarekin alderatuta, aktiboen eta bonuen merkatua oso konplexua da.
- Inbertsioari buruzko erabakiak inbertitzaile bakoitzaren profil espezifikoan oinarritu behar direla ikustea da kontua, etxebizitza erostea, edozein lekutan eta edozein kasutan, ahalik eta inbertsiorik onena dela dioen kultura zalantzan jarritz.
- Inbertsio-aukerak egokiagoak edo desegokiagoak izan daitezke honako faktore hauen arabera: familiaren etorkizuneko diru-sarreraren igurikimenak edo aurreikuspenak, arriskuarekiko higuinarratasun-mailak, aktiboen eta aurrezkien zenbateko osoa, hura osatzen duten pertsonen adina, aktiboen errentagarritasunak izatea espero duen bilakaerari buruzko igurikimenak, itzulera ekonomikoaren aldagai gehigarriak kontuan hartuta, hala nola transakzio-kostuak eta alderdi fiskalak.

ERANSKIN ESTATISTIKOA

Etxebizitzaren balio tasatuaren bilakaera Euskadin 2000-2020 aldian (€/m²)

Urtea	Hiruhilekoa	EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
2020	2.	2.391,3	1.949,1	2.668,5	2.349,7
	1.	2.401,9	1.947,0	2.707,5	2.346,9
	4.	2.424,4	1.964,2	2.697,4	2.392,1
2019	3.	2.402,8	1.914,1	2.721,1	2.351,6
	2.	2.378,3	1.966,8	2.667,4	2.324,4
	1.	2.405,6	1.993,1	2.670,3	2.367,4
2018	4.	2.375,6	1.941,5	2.679,5	2.311,9
	3.	2.339,3	1.901,0	2.609,2	2.294,6
	2.	2.381,2	1.911,7	2.685,2	2.323,1
2017	1.	2.360,4	1.902,9	2.607,4	2.332,7
	4.	2.387,0	1.940,6	2.666,6	2.335,2
	3.	2.366,8	1.910,5	2.640,7	2.320,8
2016	2.	2.396,9	1.905,1	2.686,2	2.350,5
	1.	2.396,8	1.931,1	2.653,5	2.363,6
	4.	2.356,2	1.860,8	2.603,0	2.336,1
2015	3.	2.361,9	1.911,1	2.634,6	2.309,9
	2.	2.399,3	1.925,4	2.654,7	2.363,7
	1.	2.360,2	1.916,1	2.566,3	2.342,0
2014	4.	2.384,4	1.967,3	2.650,4	2.326,1
	3.	2.405,1	1.970,3	2.682,6	2.341,4
	2.	2.441,2	2.029,1	2.709,3	2.398,9
2013	1.	2.405,1	1.938,3	2.666,8	2.382,2
	4.	2.416,1	1.982,1	2.701,7	2.369,2
	3.	2.438,6	1.966,4	2.742,8	2.390,7
2012	2.	2.443,4	1.990,3	2.737,3	2.402,7
	1.	2.441,0	2.033,0	2.710,2	2.409,9
	4.	2.451,6	2.049,4	2.726,6	2.419,6
2011	3.	2.506,3	2.072,2	2.754,1	2.501,7
	2.	2.536,7	2.088,9	2.732,2	2.568,5
	1.	2.524,1	2.122,9	2.724,0	2.538,0
2010	4.	2.517,5	2.186,3	2.721,3	2.503,0
	3.	2.507,5	2.090,2	2.805,5	2.470,9
	2.	2.515,0	2.269,5	2.742,4	2.464,5
2009	1.	2.553,9	2.265,0	2.775,7	2.514,8
	4.	2.566,1	2.299,5	2.734,7	2.560,9
	3.	2.599,1	2.230,4	2.784,2	2.581,6
2008	2.	2.578,5	2.161,2	2.762,8	2.586,8
	1.	2.603,5	2.116,7	2.829,4	2.589,4
	4.	2.645,1	2.204,7	2.721,6	2.685,0
2007	3.	2.620,6	2.237,6	2.719,7	2.655,4
	2.	2.676,8	2.297,8	2.816,9	2.677,4
	1.	2.698,8	2.297,0	2.885,3	2.704,3
2006	4.	2.738,0	2.243,7	2.983,0	2.694,1
	3.	2.767,3	2.267,3	2.926,5	2.767,6
	2.	2.780,6	2.332,5	2.916,2	2.807,8
2005	1.	2.843,1	2.380,1	2.966,6	2.882,8
	4.	2.898,2	2.418,9	2.990,9	2.948,8
	3.	3.023,7	2.441,3	3.080,8	3.046,8
2004	2.	3.025,9	2.503,5	3.044,6	3.071,7
	1.	3.035,8	2.506,6	3.061,6	3.115,1
	4.	2.969,5	2.495,3	2.983,8	3.082,8
2003	3.	2.954,6	2.542,4	2.996,2	3.031,9
	2.	2.936,4	2.533,6	3.018,9	2.978,1
	1.	2.872,4	2.495,4	2.933,1	2.921,9
2002	4.	2.824,1	2.491,4	2.894,3	2.863,2
	3.	2.816,2	2.518,9	2.929,2	2.831,4
	2.	2.752,6	2.573,0	2.792,0	2.772,7
2001	1.	2.716,0	2.485,9	2.802,0	2.723,8
	4.	2.585,7	2.410,0	2.627,6	2.601,5
	3.	2.537,5	2.445,0	2.625,0	2.523,3
2000	2.	2.486,2	2.344,8	2.540,3	2.491,6
	1.	2.444,6	2.351,9	2.492,9	2.445,1
	4.	2.373,7	2.260,2	2.370,7	2.393,8
2000	3.	2.305,3	2.248,4	2.353,3	2.298,4
	2.	2.222,1	2.177,9	2.221,2	2.229,9
	1.	2.143,9	2.154,3	2.168,8	2.127,2
2000	4.	2.107,2	2.010,9	2.131,4	2.117,5
	3.	2.102,4	1.975,6	2.111,5	2.127,2
	2.	2.082,8	2.006,2	2.094,0	2.095,5
2000	1.	2.026,6	1.921,5	2.054,1	2.034,3
	4.	1.948,3	1.853,3	2.034,2	1.939,0
	3.	1.906,8	1.905,0	1.959,4	1.885,2
2000	2.	1.806,6	1.815,7	1.889,6	1.784,9
	1.	1.750,3	1.761,6	1.807,4	1.718,9
	4.	1.706,3	1.712,2	1.767,5	1.679,8
2000	3.	1.689,2	1.662,8	1.745,0	1.674,9
	2.	1.630,5	1.636,9	1.677,7	1.613,8
	1.	1.562,1	1.601,6	1.657,8	1.523,3
2000	4.	1.498,5	1.554,6	1.635,3	1.457,3
	3.	1.471,6	1.512,3	1.568,0	1.423,0
	2.	1.403,2	1.444,1	1.480,8	1.361,9
	1.	1.342,1	1.390,0	1.413,5	1.305,7

Balio maximoa

Balio minimoa

Alokairuaren prezio zenbatetsiaren bilakaera

Utea	Hileko errenta	Urteko errenta	Ald. %
2020	700	8.400	% 1,4
2019	690	8.280	% 1,0
2018	683	8.196	% 0,4
2017	680	8.160	% 2,9
2016	661	7.932	% 0,2
2015	660	7.920	-% 1,0
2014	667	8.004	% 0,6
2013	663	7.956	% 2,5
2012	647	7.764	% 2,1
2011	634	7.608	% 3,1
2010	615	7.380	% 1,0
2009	609	7.308	% 1,3
2008	601	7.212	% 4,2
2007	577	6.924	% 2,3
2006	564	6.768	% 4,3
2005	541	6.492	% 2,9
2004	526	6.312	% 2,3
2003	514	6.168	% 3,6
2002	496	5.952	-% 2,6
2001	509	6.108	% 3,7
2000	491	5.892	

Finantza-produktuen errentagarritasuna salerosketako egoera desberdinetan

Salmenta 2020ko abenduan eta erosketa 2000ko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
Etxebizitza+alokairua	% 341,4	% 7,3	% 5,2
NASDAQ	% 227,1	% 5,8	% 3,7
DowJones	% 179,8	% 5,0	% 2,9
S&P 500	% 169,4	% 4,8	% 2,8
Etxebizitza	% 147,2	% 4,4	% 2,3
Shanghai Composites	% 126,3	% 4,0	% 1,9
DAX	% 100,7	% 3,4	% 1,3
Hang Seng	% 75,3	% 2,7	% 0,7
Ibex35_DIV	% 72,1	% 2,6	% 0,6
Nikkei 225	% 40,5	% 1,6	-% 0,4
CAC 40	-% 1,9	-% 0,1	-% 2,1
Ibex35	-% 25,5	-% 1,4	-% 3,3

Salmenta 2020ko abenduan eta erosketa 2005eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
BSE Sensex 30	% 628,4	% 13,2	% 11,4
NASDAQ	% 524,9	% 12,1	% 10,3
DAX	% 222,4	% 7,6	% 5,8
S&P 500	% 218,0	% 7,5	% 5,7
DowJones	% 191,8	% 6,9	% 5,2
Shanghai Composites	% 191,4	% 6,9	% 5,2
Nikkei 225	% 141,0	% 5,7	% 3,9
Hang Seng	% 98,5	% 4,4	% 2,7
Ibex35_DIV	% 79,5	% 3,7	% 2,0
Etxebizitza+alokairua	% 52,0	% 2,7	% 1,0
CAC 40	% 41,8	% 2,2	% 0,5
Euro Stoxx	% 19,0	% 1,1	-% 0,6
Etxebizitza	-% 4,1	-% 0,3	-% 1,9
Ibex35	-% 12,5	-% 0,8	-% 2,4

Salmenta 2020ko abenduan eta erorsketa 2010eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
NASDAQ	% 500,2	% 17,7	% 16,2
S&P 500	% 249,8	% 12,1	% 10,7
Dow Jones_DIV	% 245,6	% 11,9	% 10,6
DowJones	% 204,0	% 10,6	% 9,3
BSE Sensex 30	% 191,9	% 10,2	% 8,9
Nikkei 225	% 169,1	% 9,4	% 8,1
DAX	% 144,6	% 8,5	% 7,1
CAC 40	% 48,5	% 3,7	% 2,4
Hang Seng	% 35,3	% 2,8	% 1,5
Euro Stoxx	% 27,9	% 2,3	% 1,0
Etxebizitza+alokairua	% 25,9	% 2,1	% 0,9
Ibex35_DIV	% 23,7	% 2,0	% 0,7
Shanghai Composites	% 16,2	% 1,4	% 0,1
Etxebizitza	-% 13,2	-% 1,3	-% 2,5
Ibex35	-% 26,3	-% 2,7	-% 3,9

Salmenta 2020ko abenduan eta erorsketa 2015eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
NASDAQ	% 178,0	% 18,6	% 17,3
S&P 500	% 88,3	% 11,1	% 9,9
DowJones	% 78,3	% 10,1	% 8,9
BSE Sensex 30	% 63,6	% 8,6	% 7,4
Nikkei 225	% 55,3	% 7,6	% 6,5
Dow Jones_DIV	% 53,7	% 7,4	% 6,3
DAX	% 28,3	% 4,2	% 3,1
Etxebizitza+alokairua	% 21,9	% 3,4	% 2,2
CAC 40	% 20,6	% 3,2	% 2,1
Hang Seng	% 11,1	% 1,8	% 0,7
Shanghai Composites	% 8,2	% 1,3	% 0,2
Euro Stoxx	% 6,0	% 1,0	-% 0,1
Etxebizitza	-% 2,6	-% 0,4	-% 1,5
Ibex35_DIV	-% 2,6	-% 0,4	-% 1,5
Ibex35	-% 22,4	-% 4,1	-% 5,2

Salmenta 2015eko abenduan eta erosketa 2000ko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
Etxebizitza+alokairua	% 293,6	% 8,9	% 6,4
Etxebizitza	% 151,5	% 5,9	% 3,5
Shanghai Composites	% 130,6	% 5,4	% 2,9
Ibex35_DIV	% 67,4	% 3,3	% 0,9
DowJones	% 59,3	% 3,0	% 0,6
DAX	% 57,2	% 2,9	% 0,5
S&P 500	% 46,6	% 2,4	% 0,0
Hang Seng	% 41,1	% 2,2	-% 0,2
NASDAQ	% 27,1	% 1,5	-% 0,8
Nikkei 225	-% 2,6	-% 0,2	-% 2,5
Ibex35	-% 11,9	-% 0,8	-% 3,1
CAC 40	-% 18,1	-% 1,2	-% 3,5

Salmenta 2015eko abenduan eta erosketa 2005eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
BSE Sensex 30	% 298,4	% 13,4	% 11,2
Shanghai Composites	% 197,0	% 10,4	% 8,2
DAX	% 152,5	% 8,8	% 6,6
NASDAQ	% 142,8	% 8,4	% 6,3
Ibex35_DIV	% 74,6	% 5,2	% 3,1
S&P 500	% 73,0	% 5,1	% 3,0
Nikkei 225	% 67,1	% 4,8	% 2,7
DowJones	% 66,1	% 4,7	% 2,7
Hang Seng	% 59,7	% 4,3	% 2,3
Etxebizitza+alokairua	% 37,6	% 2,9	% 0,9
CAC 40	% 18,5	% 1,6	-% 0,5
Euro Stoxx	% 9,5	% 0,8	-% 1,2
Ibex35	% 3,5	% 0,3	-% 1,7
Etxebizitza	-% 2,5	-% 0,2	-% 2,2

Salmenta 2015eko abenduan eta erosketa 2010eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
NASDAQ	% 133,2	% 15,2	% 13,4
Dow Jones_DIV	% 122,1	% 14,2	% 12,5
DAX	% 91,5	% 11,4	% 9,7
S&P 500	% 90,3	% 11,3	% 9,6
Nikkei 225	% 86,6	% 11,0	% 9,3
DowJones	% 73,1	% 9,6	% 7,9
BSE Sensex 30	% 59,7	% 8,1	% 6,5
CAC 40	% 24,0	% 3,7	% 2,1
Ibex35_DIV	% 20,3	% 3,1	% 1,6
Shanghai Composites	% 18,4	% 2,9	% 1,3
Euro Stoxx	% 17,7	% 2,7	% 1,2
Etxebizitza+alokairua	% 9,2	% 1,5	-% 0,1
Hang Seng	% 8,9	% 1,4	-% 0,1
Etxebizitza	-% 11,6	-% 2,0	-% 3,5
Ibex35	-% 12,8	-% 2,3	-% 3,7

Salmenta 2010eko abenduan eta erosketa 2000eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
Etxebizitza+alokairua	% 271,2	% 12,7	% 9,4
Etxebizitza	% 179,0	% 9,8	% 6,6
Shanghai Composites	% 82,9	% 5,6	% 2,6
Hang Seng	% 48,3	% 3,6	% 0,7
Ibex35_DIV	% 31,9	% 2,5	-% 0,4
DowJones	% 5,8	% 0,5	-% 2,4
DAX	% 1,1	% 0,1	-% 2,8
Ibex35	-% 9,0	-% 0,9	-% 3,7
S&P 500	-% 9,8	-% 0,9	-% 3,8
NASDAQ	-% 32,7	-% 3,5	-% 6,3
CAC 40	-% 32,8	-% 3,5	-% 6,3
Nikkei 225	-% 47,7	-% 5,7	-% 8,4

Salmenta 2010eko abenduan eta eresketa 2005eko urtarrilean

INDIZEA	Gainbalio nominalaren %	Urteko interesa	Urteko interesa inflazioa kenduta
BSE Sensex 30	% 212,8	% 20,9	% 17,6
Shanghai Composites	% 135,6	% 15,4	% 12,2
Hang Seng	% 67,9	% 9,0	% 6,0
DAX	% 62,5	% 8,4	% 5,4
Ibex35_DIV	% 37,6	% 5,5	% 2,6
Etxebizitza+alokairua	% 28,9	% 4,3	% 1,5
NASDAQ	% 28,6	% 4,3	% 1,4
DowJones	% 10,4	% 1,7	-% 1,1
Etxebizitza	% 8,2	% 1,3	-% 1,5
Ibex35	% 6,9	% 1,1	-% 1,7
S&P 500	% 6,5	% 1,0	-% 1,7
CAC 40	-% 2,8	-% 0,5	-% 3,2
Euro Stoxx	-% 6,4	-% 1,1	-% 3,8
Nikkei 225	-% 10,2	-% 1,8	-% 4,5