



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA



## EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

### Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2020ko 1. Hiruhilekoa

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



## INFORMAZIO-OHARRA

Dokumentu honen amaierako kapitulu metodologikoan adierazten den bezala, 2020ko lehen hiruhileko honetan egindako landa-lana bat etorri da COVID-19ren pandemiaren intzidentziak eragindako **alarma-egoerarekin**. Horrek eragina izan du HJAen **irritzi-informazioaren eta merkatu-perspektiben atzematean** (batez ere Bizkaian kokatutako agentzietan); izan ere, inkesta-saiakeren kontaktuak establezimenduen itxieratik (legez) gertu egon ziren. Horren ondorioz, handitu egin dira lagin-erroreak analisi honen xede den atalean.



## 1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

### Merkatuaren dinamismo-indizea

#### *Higiezin merkatuaren dinamismo-indizearen beherakada orokorra<sup>1</sup>*

2020ko lehen hiruhilekoan, Euskadiko **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra** 33,7 puntukoa da ("*nahiko geldituta*" dagoen 25 baliotik 9 puntu baino gutxiagora), duela 5 urteko balioei berriro helduta.

Adierazlearen beherakada hori analisiaren eremu guztietan gertatu da, eta aurreko hiruhilekoan ia guztietan izan zen gorakada positiboa hautsi du (kolektibo sustatzailea soilik izan da sistematikoki ezkorra 2017ko laugarren hiruhilekotik, orduan iritsi baitzen kuotarik handiena).

#### 1. Taula Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020

DINAMISMO-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005ko 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
2010ko 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
2015ko IV. . hiruhilekoa	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
2016ko IV. . hiruhilekoa	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
2017ko IV. . hiruhilekoa	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
2018ko IV. hiruhilekoa	50,3	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1
<b>2019</b>						
2019ko I. hiruhilekoa	50,4	53,2	47,0	52,2	49,2	51,7
2019ko II. hiruhilekoa	44,2	42,8	43,9	44,7	45,0	43,4
2019ko III. hiruhilekoa	38,6	37,6	35,8	41,3	35,6	41,5
2019ko IV. hiruhilekoa	41,1	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4
<b>2020</b>						
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>33,7</b>	<b>30,3</b>	<b>30,9</b>	<b>36,8</b>	<b>32,2</b>	<b>35,1</b>

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

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

<sup>1</sup>Dinamismo-indizeak 0tik 100era bitarteko eskalan kokatzen du higiezin merkatuaren dinamismo-maila. Sektorean diharduten eragileen (kolektibo sustatzailea eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritzari dagozkion erantzunen batez bestekoa islatzen du, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldituta; eta 0, oso geldituta.



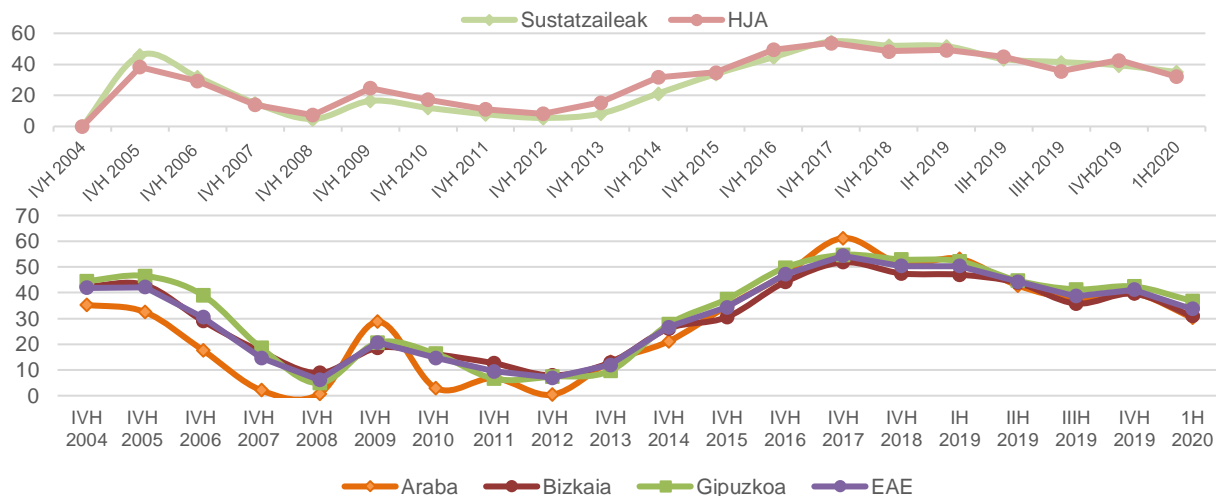
Seriea aztertzeko eremu guztietan, 2017ko laugarren hiruhilekoa ezarri da adierazlearen puntu goren gisa ("*normaltasunetik*" gertu dago: 50. balioa). Une jakin horretatik aurrera, merkatuaren dinamismo-indizeak pixkanaka behera egin du hiru hilean behin (aurreko hiruhilekoan hautemandako susperraldian izan ezik).

2020ko lehen hiruhileko honetan, Euskadin beherakada -7,4 puntukoa izan da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta -16,7 puntukoa iazko hiruhileko berarekin alderatuta.

Espazioaren ikuspegitik, Araban izan da beherakadarik handiena: -22,9 puntu urte arteko erreferentzian eta -9,5 puntu hiruhilekoan. Bizkaia (-16,1 eta -8,7, hurrenez hurren) eta Gipuzkoa (-15,4 eta -5,6) dira zerrendako hurrengoak.

Establezimendu motari dagokionez, agentziek eta sustatzaileek antzeko beherakadak izan dituzte urte arteko konparazioan (-17,0 higiezinaren jabetzako agenteetan eta -16,6 kolektibo sustatzailean). Hiruhilekoaren ikuspegitik, agentziek -10,5 puntu egin dute behera, eta sustatzaileek -4,3 puntu (azaldu den bezala, kolektibo hori da adierazle horretan aurreko hiruhilekoan hazi ez zen bakarra).

#### 1. grafikoa Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



## Salmenten bilakaeraren indizea

*2020ko lehen hiruhilekoan, desagertu egin dira salmenten bilakaera-indizean duela hiru hilabete antzemandako goranzko itxaropen ikusgarriak<sup>2</sup>, eta sei hilabete lehenagoko balioetara itzuli dira..*

Euskadiko **salmenten bilakaera-indizeak** 18 puntu baino gehiago egin du behera, aurreko hiruhilekoan lortutako datuarekin (-18,7) eta 2019ko lehen hiruhilekoko datuarekin (-18,6) alderatuta; 2020ko lehen hiruhileko honetan, 38,6 puntutan geratu da.

Oro har, hiruhileko honetako datuak 2019ko hirugarren hiruhilekoaren antzeko balioetara itzuli dira. Beraz, galdu egin da 2019ko azken hiruhilekoan jasotako ezohiko igoera (57,3), urte horretako lehen hiruhilekoko balioa berreskuratzea lortu baitzuen.

### 2. Taula Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020

SALMENTEN BILAKAERA-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko IV. hiruhilekoa	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko IV. hiruhilekoa	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
2017ko IV. hiruhilekoa	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
2018ko IV. hiruhilekoa	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5
<b>2019</b>						
2019ko I hiruhilekoa	57,2	57,7	55,5	58,0	52,8	61,5
2019ko II hiruhilekoa	48,2	42,9	49,7	47,8	49,7	46,6
2019ko III hiruhilekoa	38,3	30,0	39,2	39,8	27,2	49,5
2019ko IV hiruhilekoa	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2
<b>2020</b>						
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>38,6</b>	<b>39,6</b>	<b>39,9</b>	<b>37,1</b>	<b>33,3</b>	<b>43,8</b>

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

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza*

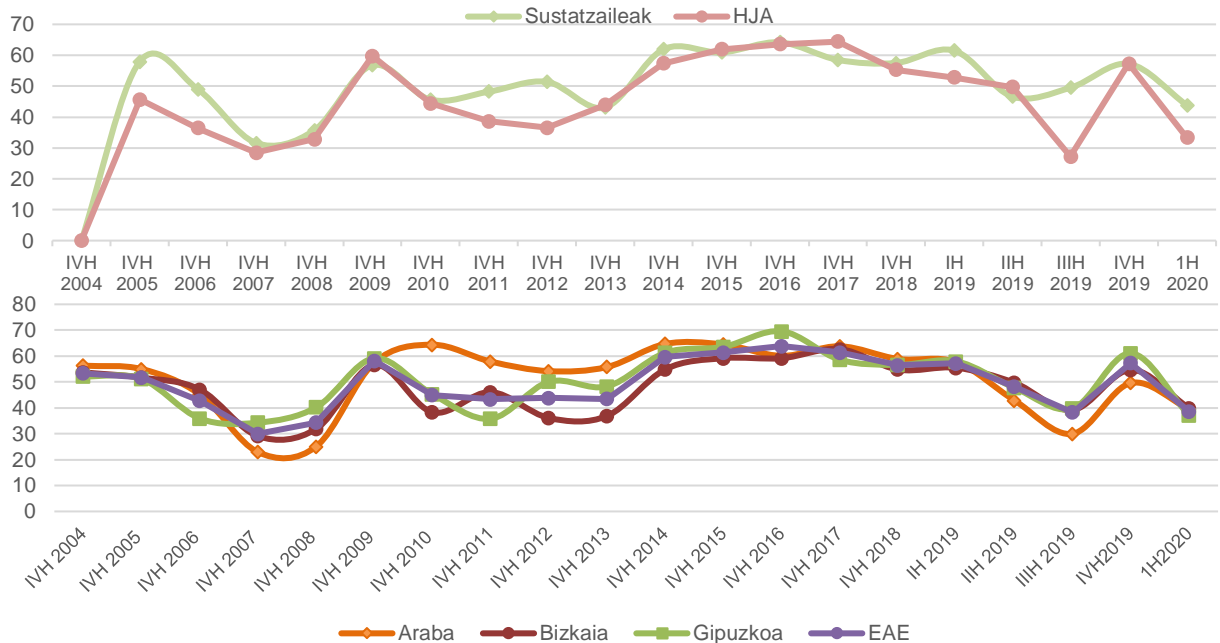
Beharakada garrantzitsu hori lurralde historiko bakoitzean ere islatzen da; beste biei dagokienez, Gipuzkoan 37,1 puntukoa izan da hiruhileko honetako adierazlea; izan ere, -24 puntu galdu ditu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (61,1era iritsi zen orduan), eta -20,9 puntu urte arteko datuei dagokienez.

<sup>2</sup> Salmenten bilakaera-indizeak Otik 100era bitarteko eskalan kokatzen du salmenta horiek higiezinaren merkaturan duten dinamika. Sektorean diharduten eragileen (kolektibo sustatzailea eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziari dagozkion erantzunen batez bestekoa islatzen du, eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldituta; eta 0, oso geldituta.



Arabak (39,6) eta Bizkaiak (39,9) adierazlearen antzeko balioak dituzte, eta, 2019ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, -10 eta -14,8 puntu galdu dituzte, hurrenez hurren. Urtetik urterako datuei erreparatuta, Arabak -18,1 puntu galdu ditu, eta Bizkaiak -15,6 puntu.

## 2. grafikoa Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

Agente motaren arabera, **higiezinaren jabetzako agenteek**, batez ere erabilitako etxebizitzak salgai jartzen dituztenek, beherakada nabarmena izan dute azken hiruhilekoko salmenten bilakaera-indizean (-24,0 puntu), 2019ko laugarren hiruhilekoan 57,3 puntukoa izatetik hiruhileko honetan 33,3 puntukoa izatera igaro baitira. Adierazlearen bilakaera ere negatiboa da **sustatzaileen** artean, baina ez hain nabarmena: -13,4 puntu (57,2 puntutik 43,8 puntura igaro da).

Bi agente mota horien urte arteko bilakaera ere, beheranzkoa, antzekoagoa da; izan ere, higiezinaren jabetzako agenteen kasuan -19,5 puntu jaitsi da, eta sustatzaileen kasuan -17,7 puntu.



## Salmentaren batez besteko denbora

*Azken hiruhilekoan, hilabete batean jaitsi da erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora.*

Azken hiru hilabeteetan etxebizitzak **saltzeko behar den batez besteko denboran hilabete bateko** atzerapena izan dela egiaztatu da: 2019ko laugarren hiruhilekoaren eta 2020ko lehenengoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 2019ko laugarren hiruhilekoan 3,1 hilabete izatetik hiruhileko honetan 2,1 hilabete izatera igaro da.

### 3. Taula Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2020

Urtea	Bataz besteko denbora (h.)
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 IV. hiruhilekoa	5,8
2017ko IV. hiruhilekoa	3,9
2018ko IV. hiruhilekoa	3,1
<b>2019</b>	
2019ko I hiruhilekoa	3,5
2019ko II hiruhilekoa	3,1
2019ko III hiruhilekoa	3,2
2019ko IV hiruhilekoa	3,1
<b>2020</b>	
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>2,1</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

## Hiruhileko erritmoa

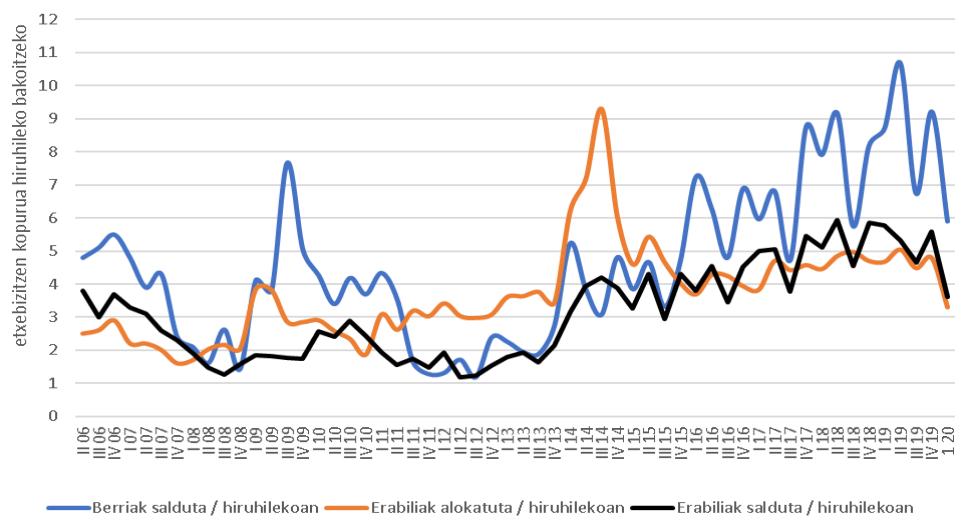
*Azken hiruhilekoan behera egin du etxebizitzaren salmenta- eta alokairu-erritmoak, bai berriak, bai erabiliak.*

HJAK eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhileko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** dagokienez (libreak eta babestuak), salmenten erritmoak behera egin du 2019ko laugarren hiruhilekoaren eta 2020ko lehen hiruhilekoaren artean. Erreferentziako zifra aurreko hiruhilekoan 9,2 etxebizitza/hiruhileko izatetik gaur egun 5,9 izatera igaro da. Kopuru hori duela urtebete (2019ko lehen hiruhilekoan) saldutako 8,7 etxebizitzak baino txikiagoa da.

**Erabilitako etxebizitzari** dagokionez, 2020ko lehen hiruhilekoan behera egin du, neurri txikiagoan bada ere, salmenten erritmoak, hiruhileko honetarako 3,6 etxebizitza/hiruhileko saldu baitira, aurreko hiruhilekoan saldutako 5,6 etxebizitzekin alderatuta. Alde hori urte arteko konparazioan gertatzen denaren antzekoa da; izan ere, 2019ko lehen hiruhilekoan datua 5,8 etxebizitza/hiruhileko zen.



### 3. grafikoa Etxebizitza-salmenten eta alokairuen hiruhileko erritmoa. 2006-2020



*Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek saldutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua.*

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza*

**Alokairuari** dagokionez, jaitsiera txikiena izan da (kopuru absolutuetan) hiruhilekoen artean itxitako kontratuen kopuruan: -1,5 etxebizitza/hiruhileko, aurreko hiruhilekoan 4,8 etxebizitza/hiruhileko izatetik oraingo hiruhilekoan 3,3 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro baita. Urte arteko alderaketaren antzeko beherakada (2019ko lehen hiruhilekoan datua 4,7 etxebizitza/hiruhileko zen).

#### Higiezinaren merkatuko faktoreak

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketarekin batera, higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak (OFIN) **higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du, modu positiboan zein negatiboan. Hurbilketa honen helburua da etxebizitza-merkatuan behatutako dinamikaren azpian dauden kausak mugatzea.

*Sektoreko profesionalak, hiruhileko honetan, prezio merkeagoak eta laguntzak eta pizgarriak (erosteko zein eraikitzeko) eskatzen dituzte, produktuaren eskaintza/eskaria egokitzearekin eta finantza-erraztasunekin (hipoteken kostua eta kreditua eskuratzeko kostua) batera, merkatuak dinamika egokia lor dezan.*

2017ko laugarren hiruhilekotik, eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea da higiezinaren merkatuaren dinamikaren garapenean eragin dezaketenen **faktore positibo nagusia**. Data horretatik aurrera, 2018ko laugarren hiruhilekoko datuan izan ezik, 90 puntutik gorako balioak hartzen ditu (eragin positiboko 100eko maximoan).





2020ko lehen hiruhileko honetan, faktorerik positiboena izaten jarraitzen du, baina 2018ko salbuespenaren antzeko balioekin (79,1 puntu).

2019ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, 17,2 puntuko beherakada horrek, hipoteken kostu-faktorean (+2,6) eta kreditua eskuratzeari dagokion faktorean (+16,6) antzemandako igoerekin batera (66,8 puntura iritsi arte), hiru faktore positibo bakar horiek posizionatzen ditu, elkarrengandik ia serie osotik hurbilago dauden balioekin.

#### 4. Taula Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2020

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	IV H. 2008 (*)	IV H. 2009	IV H. 2010	IV H. 2011	IV H. 2012	IV H. 2013	IV H. 2014	IV H. 2015	IV H. 2016	IV H. 2017	IV H. 2018	I H. 2019	II H. 2019	III H. 2019	IV H. 2019	I H. 2020
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	2,2	6,3	65,2	43,1	69,9	72,5
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	-6,2	-3,3	56,3	21,3	50,2	66,8
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	11,0	-0,9	-15,5	-16,6	-23,3	-31,3
Etxebizitzen prezioa	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	49,2	33,9	-24,2	-55,1	-52,9	-68,7
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	-90,1	-33,9	-1,2	0	-0,5	-0,8	-56,6
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-34,4	-1,2	-0,5	-0,5	-1,3	-56,6
Lurzoruen erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-30,8	-40,3	-36,3	-40,3	-46,4	-54,3
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-31,3	-41,2	-36,8	-40,3	-46,4	-54,0
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	94,6	79,6	92,9	92,0	95,2	96,3	79,1

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena) artekoak dira.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

Beste muturrean, faktore negatiboena *etxebizitzen prezioa* da oraindik ere. Hiruhilekoan -68,7 puntuko puntuazio negatiboa izan du, duela hiru hilabeteko datua -15,8 puntu "handitu" ondoren. Hala ere, elementu negatiboen alderdi horretan azpimarragarriena bi faktoreren agerpena da (*etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak, eta eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak*). Aurreko hartuneetan apenas garrantzitsuak badira, bigarren postura igaro dira, -56,6 puntuko balioak baitituzte bi kasuetan. Beste bi faktore negatibo, nolabaiteko "igoera" ere jasaten dutenak, lurzoruari dagozkionak dira: lurzoruaren prezioena (-54,0) eta *lurzoruaren erabilgarritasunarena* (-54,3).

Deigarria da *egoera ekonomikoaren* faktorea. Koadroan agertzen den seriearen lehen urteetan islatzen zuen garrantziaren ondoren, 2020ko lehen hiruhileko honetan eragin txikiena duena da aztertutako bederatzi hiruhilekoetatik. Egia da, hala ere, 2017ko eta 2018ko puntuazio positiboan ondoren, azken urtean balio negatiboen gorakadari ekin ziola, eta 2020. urtearen hasieran -31,3 puntukoa izan zela.



## 2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

### Salmenten aurreikuspen-indizea

*Salmenten aurreikuspen-indizeak okerrera egiten jarraitzen du espazio-eremuetan. Sektoreko profesionalek modu desberdinean hitz egiten dute horri buruz.*

2020ko lehen hiruhilekoan, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak** okerrera egiteko aurreikuspen orokorra mantentzen da. Euskadi osoan, adierazle horrek -11,1 puntu egin du behera aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta ia gauza bera (-11,0) urte arteko konparazioan, egungo 46,4 puntuetan ezarrita.

Hala ere, egoera horrek ez die berdin eragiten eskaintzako eragileei. Hala, HJAek joera orokor horri erantzuten diote, eta nabarmen gainditzen dute joera hori (2019ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, -29,5 puntu jaitsi da, eta -34,8 puntu, aurreko urteko lehenengoarekin alderatuta); etxebizitza sustatzen duten enpresak, berriz, justu kontrakoak dira: hiruhilekoan 66,5 puntura iritsi dira, duela hiru hilabete baino 7,2 puntu eta duela 12 hilabete baino 12,6 puntu gehiago hazi ondoren.

### 5. Taula Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	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 IV. hiruhilekoa	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
2017ko IV. hiruhilekoa	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
2018ko IV. hiruhilekoa	65,1	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2
<b>2019</b>						
2019ko I. hiruhilekoa	57,4	57,4	58,4	57,1	61,0	53,9
2019ko II. hiruhilekoa	43,6	53,5	39,1	45,9	32,7	54,4
2019ko III. hiruhilekoa	66,9	67,5	66,9	66,4	66,9	67,0
<b>2019ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>57,5</b>	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
<b>2020</b>						
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>46,4</b>	<b>42,5</b>	<b>38,4</b>	<b>57,2</b>	<b>26,2</b>	<b>66,5</b>

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beharakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higienezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

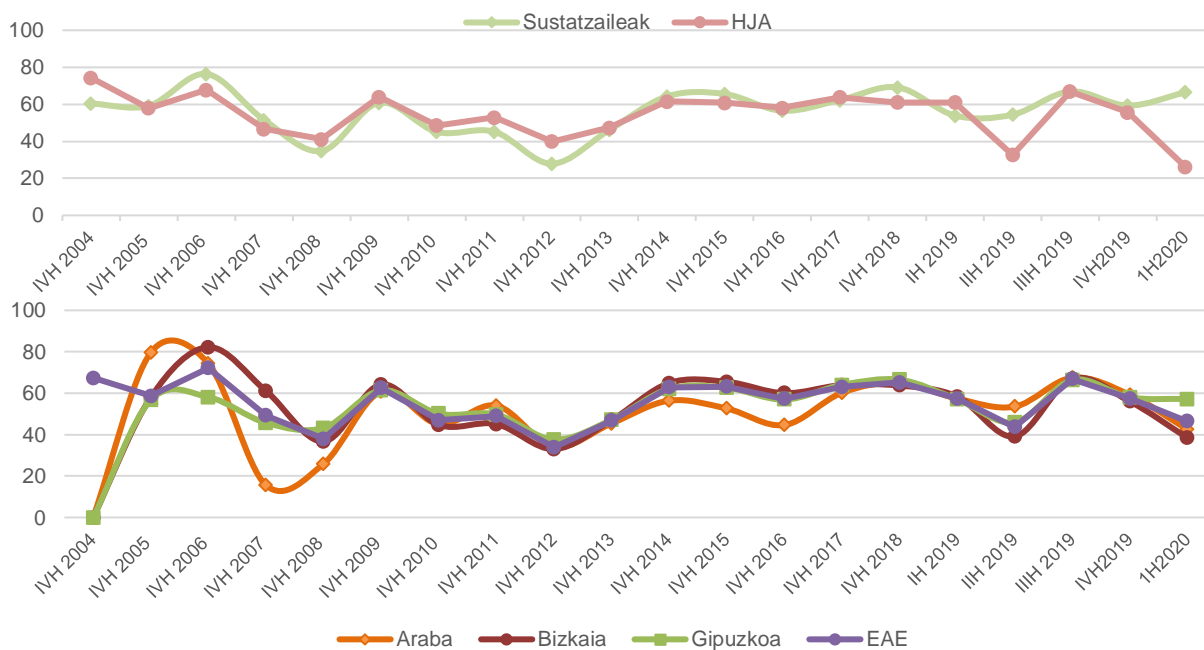


Hurrengo hiruhilekoan salmenten aurreikuspenak behera egingo duela aurreikusten da, oro har, hiru lurralde historikoetan. Baina ñabardurekin.

**Bizkaia** da salmenten aurreikuspen-indizean atzerakada nabarmenena izan duen lurraldea (-17,6 puntu), aurreko hiruhilekoan 56,0 puntu izatetik gaur egun 38,4 puntu izatera igaro baita. **Arabak**, antzera, behera egin du -16,7 puntuko indizeak, 2019ko laugarren hiruhilekoko 59,2 puntuetatik egungo 42,5 puntuetara jaitsiz. Bestalde, **Gipuzkoak**, nahiz eta beherakadarekin ere, hiru lurraldeetako daturik altuena du (57,2 puntu), aurreko hiruhilekoarekin alderatuta puntu bat baino gutxiago galdu ondoren.

Izan ere, lurralde horretan joera-aldaketa bat antzeman da, duela urtebeteko hiruhileko bereko datuarekin alderatuta hamarren bat puntu irabazi baitu. Beste lurraldeetako urte arteko analisia hiruhilekoaren antzekoa da: Bizkaiak -20,0 puntu galdu ditu eta Arabak -14,9 puntu.

#### 4. grafikoa Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020



Salmenten aurreikuspen-indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza



## Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

*Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak gora egin du: hiru lurraldeetan eta bai etxebizitza berrietarako bai (batez ere) erabilitako etxebizitzetarako.*

**Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea** -7,0 puntu jaitsi da aurreko hiruhilekoaren eta hiruhilekoaren artean (50,7 puntutik 43,7 puntura igaro da). 2019an hautemandako joera berretsi du, 2015etik (urteko lehen hiruhileko honetan) adierazlearen kopururik txikiena lortu arte. Izan ere, 2019ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta, jaitsiera ia bikoitza izan da: -13,2 puntu.

### 6. TaulaPrezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
2005eko IV. hiruhilekoa	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
2006ko IV. hiruhilekoa	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
2007ko IV. hiruhilekoa	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
2008ko IV. hiruhilekoa	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
2009ko IV. hiruhilekoa	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
2010eko IV. hiruhilekoa	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
2011ko IV. hiruhilekoa	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
2013ko IV. hiruhilekoa	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
2014ko IV. hiruhilekoa	<b>39,7</b>	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
2015eko IV. hiruhilekoa	<b>46,3</b>	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
2016ko IV. hiruhilekoa	<b>50,2</b>	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
2017ko IV. hiruhilekoa	<b>54,6</b>	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
2018ko IV. hiruhilekoa	<b>55,9</b>	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
<b>2019</b>						
2019ko I. hiruhilekoa	56,9	58,4	56,4	57,0	55,9	57,9
2019ko II. hiruhilekoa	54,7	56,6	53,7	55,2	54,2	55,1
2019ko III. hiruhilekoa	52,1	50,6	51,8	53,0	51,6	52,5
<b>2019ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>50,7</b>	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
<b>2020</b>						
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>43,7</b>	<b>40,4</b>	<b>42,1</b>	<b>46,3</b>	<b>36,9</b>	<b>50,5</b>

*Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartekoa da.*

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza*

Lurraldeari dagokionez, prezioen adierazlearen hiruhileko bilakaerak Euskadiko hiru lurralde historikoetako beherakada berresten du.

Aipagarriena **Araba** da, hiruhileko batetik bestera -12,0 puntuko beherakada izan baitu, eta urtetik urtera 18,0 puntukoa. Arabako adierazlea, hiruhilekoan, lehen aldiz dago 2015etik, 50 puntutik behera (40,4).

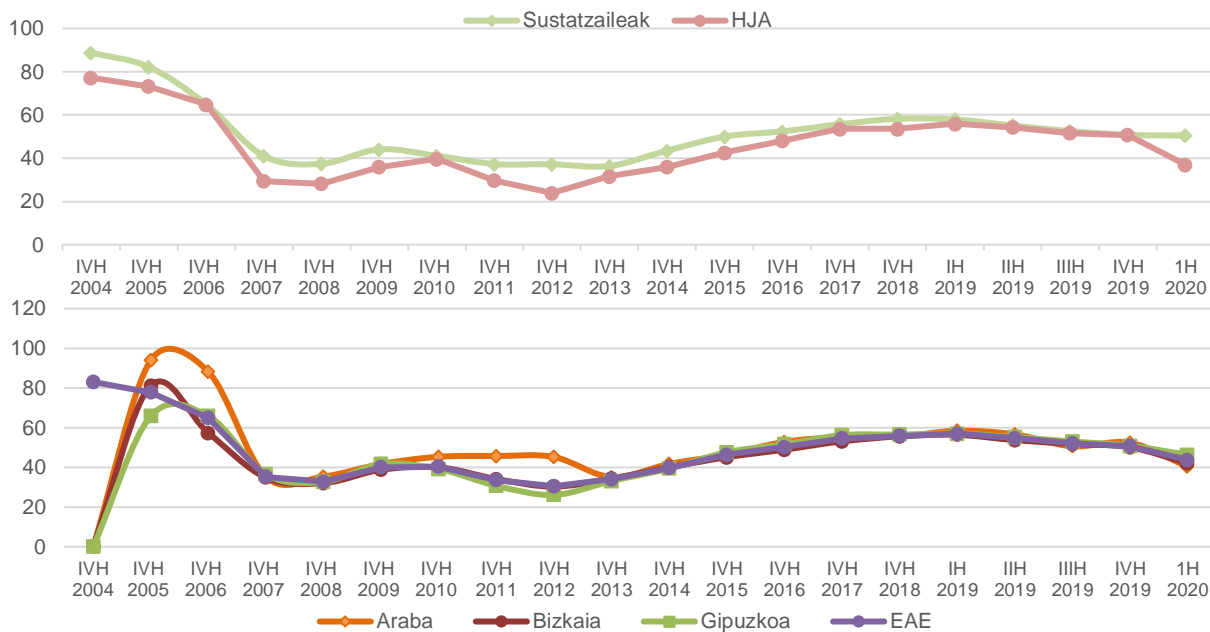
Antzeko egoerak gertatzen dira, baina ez hain nabarmenak, beste bi lurraldeetan.

**Bizkaia**, hiruhilekoan 42,1 punturekin (2014tik txikiena), -8,0 puntu jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta -14,3 puntu aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta.



Azkenik, **Gipuzkoa** da beherakadetan moderatuen ageri den lurraldea: Erkidegoko batez bestekoaren azpitik bi dimentsioetan. Lurralde horretako adierazlea 46,3 puntukoa da, -4,6 puntu galdu baititu 2019ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, eta -10,7 urte arteko bilakaeran.

##### 5. grafikoa Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020



Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea 0tik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

Higiezinaren merkatuko agente motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak negatiboak dira hiruhileko eta urte arteko bilakaeran, bai higiezinaren jabetzako agenteen artean, bai sustatzaileen artean. Baina modu desberdinean. Higiezinaren jabetzako agenteek dute aztertutako kolektiboaren artean adierazlerik txikiena: 36,9 puntu hiruhilekoan. 2014ra arte atzera egin behar da antzeko datuak behatzeko. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, beherakada ia 14 puntukoa izan da (13,8); eta iaizko datuekin alderatuta, -19,0 puntukoa.

Hiruhilekoen artean bilakaera ia laua (-0,3 puntuko beherakada) eta urtetik urterako -7,4 puntuko beherakada izan duten sustatzaileek, 2020ko lehen hiruhilekoan, indizearen balioa 50 puntutik gorakoa izan da (50,5), gainditzen dituen kolektibo bakarra.



## Sustapen berriak aurreikustea

### *2020ko lehen hiruhilekoan sustapen berriak hasteko aurreikuspena serieko altuena da*

2020ko lehen hiruhilekoan hazkunde handia izan da laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoan.

Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena %14,3koa zen 2019ko laugarren hiruhilekoan, eta %24,5ekoa 2020ko lehen hiruhileko honetan (ehuneko 10 puntu baino gehiago hazi da). 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta ere gora egin du, baina neurri txikiagoan: ehuneko 3 puntu baino apur bat gehiago.

### 7. Taula Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2020

(baitz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	EAE
Hiruhilekoa	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 IV. hiruhilekoa	5,1%
2017ko IV. hiruhilekoa	7,5%
2018ko IV. hiruhilekoa	14,8%
<b>2019</b>	
2019ko I. hiruhilekoa	21,2%
2019ko II. hiruhilekoa	22,3%
2019ko III. hiruhilekoa	12,9%
<b>2019ko IV. hiruhilekoa</b>	<b>14,3%</b>
<b>2020</b>	
<b>2020ko I hiruhilekoa</b>	<b>24,5%</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 1. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza



### 3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin eskaintzari buruzko Inkestatik (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin sustatzaileei eta higiezin jabetzako agentei –biak ere EAEn finkatuta– igorritako galdeketa bana eginda lortzen da. Sustatzaileen kolektiboaren artean prospekzio bat burutzen da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezin agenteen laginetik ere jasotzen da informazioa.

Galdeketa bidez, higiezin agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritukoak. Higiezin sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezin jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak) bai erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldutakoak).

Era berean, hiruhilekoko galdetegiaren bidez, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezin merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

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

2020ko lehen hiruhilekoan egindako operazioa bat etorri da COVID-19k eragindako pandemiaren hedapenarekin. Informazioaren atzematea azterketaren xede den hiruhilekoaren azken hilabetean egiten da, hiruhileko honetan, martxoan. Orduan ezarri zen pertsoneri eta enpresei eragiten zien alarma-egoera, eta horrek informaziorik eza eragin du inkestan.

Datuak biltzeko ezarritako hilabete zehar, 333 establezimendurekin jarri gara harremanetan (184 HJA eta 149 sustatzaile), **183 HJA aktibo** (horietako bat "*behin betiko itxiera*" gisa sailkatu zen) eta **98 sustatzailerekin**, 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenekin, **elkarrizketatuak** (gainerako 51ek ez zuten horrelako eskaintzarik hiruhileko honetan). Laginean aktibo zeuden 183 HJAtik 42rekin ezin izan zen harremanetan jarri (6 Araban, 7 Gipuzkoan eta 29 Bizkaian) higiezin merkatuaren perspektiba jasotzeko, jardueren aldi baterako itxieragatik, baina posible izan zen haien web-atarietan eskuragarri zeuden higiezin eskaintza jasotzea. Horren ondorioz, higiezin merkatuaren perspektibaren atalean lagin-erroreak areagotu egin dira.



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2020ko 1. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

### AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	3
2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK .....	10
3. ALDERDI METODOLOGIKOAK .....	15
TAULEN AURKIBIDEA .....	16
GRAFIKOEN AURKIBIDEA.....	16

### TAULEN AURKIBIDEA

1. Taula	Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	3
2. Taula	Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	5
3. Taula	Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2020.....	7
4. Taula	Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2020 .....	9
5. Taula	Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	10
6. Taula	Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	12
7. Taula	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2020 .....	14

### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa	Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	4
2. grafikoa	Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	6
3. grafikoa	Etxebizitza-salmenten eta alokairuen hiruhileko erritmoa. 2006-2020 .....	8
4. grafikoa	Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	11
5. grafikoa	Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	13

### Informazio gehiago nahi izanez gero:

*Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Berezia*

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

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/ingurumen-estatistikak](http://www.euskadi.eus/ingurumen-estatistikak)

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

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