



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA



## EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2020ko 2. Hiruhilekoa

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



## 1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

### Merkatuaren dinamismo-indizea

*Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak apur bat gora egin du<sup>1</sup>, aurreko hiruhilekoan oro har izandako beherakadaren ondoren.*

2020ko bigarren hiruhilekoan, **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra** 36,3 puntukoa da Euskadin, aurreko hiruhilekotik hiru puntu eskas berreskuratu baititu, duela 5 urteko balioetan mantenduz.

Analisiaren eremu guztietan gertatzen den igoera txiki horrek ez du hausten 2017ko laugarren hiruhilekotik izan den joera negatiboa, orduan izan baitzen kuotarik altuena.

#### 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>						
2020ko I hiruhilekoa	33,7	30,3	30,9	36,8	32,2	35,1
<b>2020ko II hiruhilekoa</b>	<b>36,3</b>	<b>35,9</b>	<b>33,0</b>	<b>39,5</b>	<b>33,0</b>	<b>39,6</b>

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

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

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



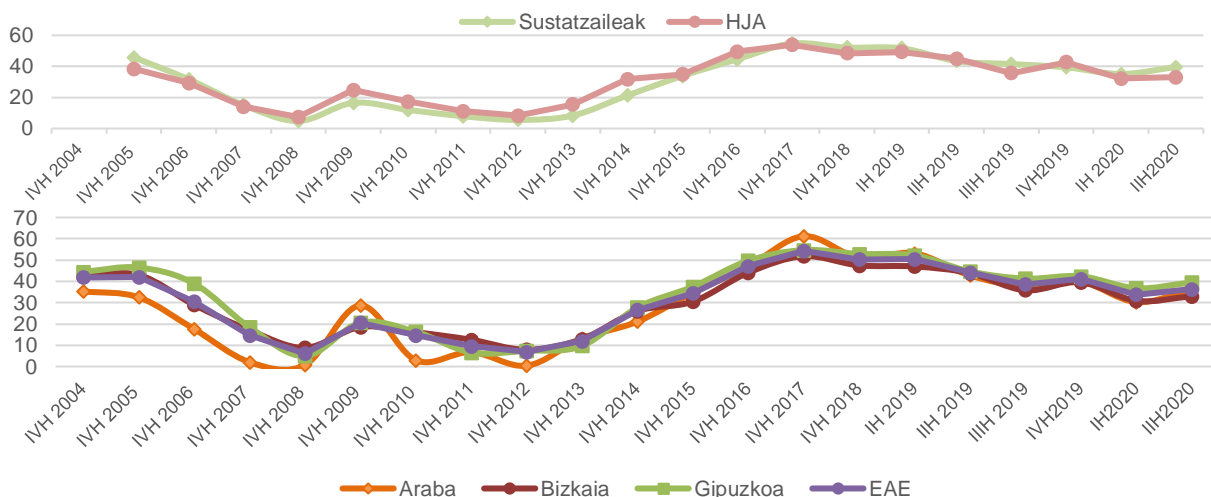
Serieko azterketa-eremu guztietan, 2017ko laugarren hiruhilekoa da adierazlearen puntu gorena ("*normaltasunetik*" hurbil dago: 50 balioa). Mugarri puntual horretatik aurrera, hiru hilean behin merkatuaren dinamismo-indizeak behera egin du pixkanaka.

2020ko bigarren hiruhilekoan, Euskadiko susperraldia 2,6 puntukoa izan da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, 7,9 puntu jaitsi baita duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta.

Espazioaren ikuspegitik, hiruhileko erreferentziari dagokionez, Araban izan da igoyerarik handiena: 5,6 puntu, eta -6,9 puntu urte artekoan. Bizkaia (2,1 eta -10,9, hurrenez hurren) eta Gipuzkoa (2,7 eta -5,2) dira sailkapeneko hurrengoak.

Establezimendu motari dagokionez, agentziek eta sustatzaileek beherakada desberdinak izan dituzte urte arteko konparazioan (-12,0 HJAetan eta -3,8 kolektibo sustatzailean). Hiruhilekoaren ikuspegitik, agentziek 0,8 puntu baino ez dituzte berreskuratu, eta sustatzaileek, berriz, 4,5 puntu.

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



Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



## Salmenten bilakaera-indizea

*2020ko bigarren hiruhilekoan, salmenten<sup>2</sup> bilakaera-indizeak behera egin du berriro, eta 2008ko laugarren hiruhilekoko balioetara itzuli da. Indizea hondoratu egin da agentzia bitartekarien artean, eta zertxobait igo da etxebizitza berriak sustatzen dituzten enpresen artean.*

Euskadiko **salmenten bilakaera-indizeak** 5,7 puntu egin du behera, aurreko hiruhilekoko datuarekin alderatuta (aldi horretan ia 19 puntu jaitsi zen 2019ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta), eta behera egin du 2019ko bigarren hiruhilekoko datuarekin alderatuta (15,3); hala, 2020ko bigarren hiruhileko honetan 32,9 puntu jaitsi da.

### 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>						
2020ko I hiruhilekoa	38,6	39,6	39,9	37,1	33,3	43,8
<b>2020ko II hiruhilekoa</b>	<b>32,9</b>	<b>25,6</b>	<b>39,4</b>	<b>29,5</b>	<b>17,4</b>	<b>48,4</b>

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago  
Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

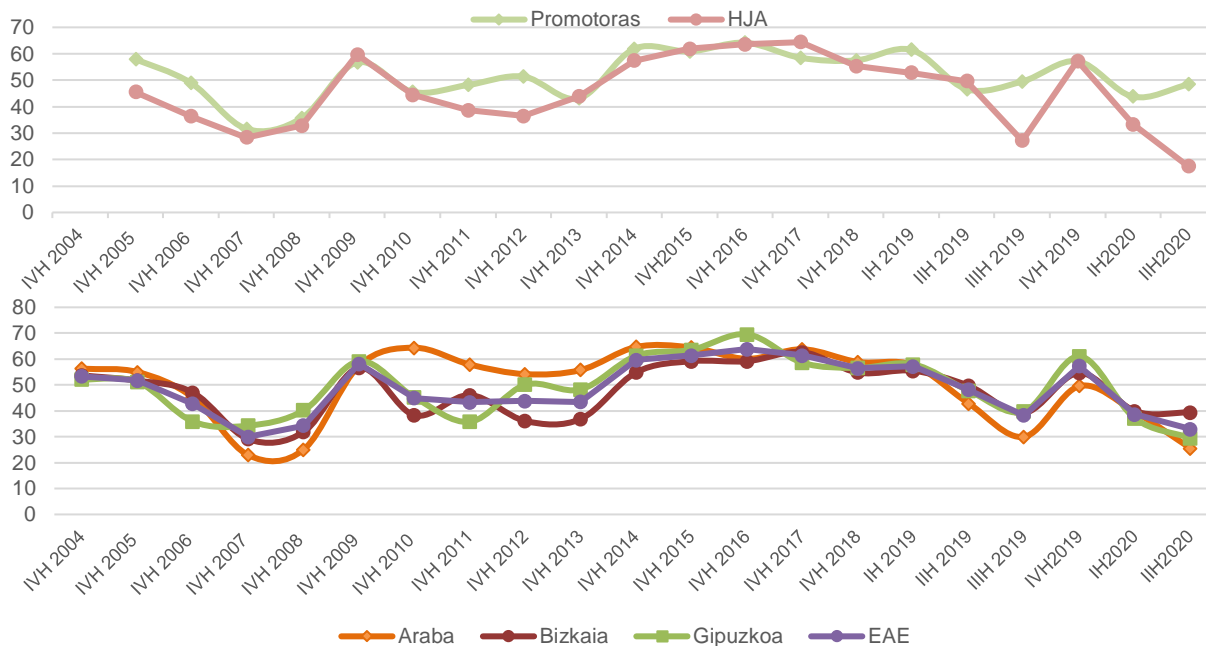
Beharakada handi hori lurralde historiko bakoitzean ere islatzen da; beste bien aldean, Araba nabarmentzen da, hiruhileko honetako adierazlea 25,6koa baita; izan ere, 14 puntu galdu ditu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 17,3 puntu urte arteko terminoetan. Ondoren, beherakada handia izan da Gipuzkoan (29,5), 7,6 puntu galdu baitira aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 18,3 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta. Gipuzkoak bere serieko daturik txarrena du hiruhileko honetan.

<sup>2</sup> Salmenten bilakaera-indizeak Otik 100era bitarteko eskalan kokatzen du salmenta horiek higiezinaren merkatuan 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.



Bizkaian (39,4) jaitsi dira gutxien adierazleak: 0,5 puntu galdu dira 2020ko lehen hiruhilekoko datuarekin alderatuta, eta 10,3 urte arteko datuarekin alderatuta.

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



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. 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 (-15,9 puntu): 2019ko bigarren hiruhilekoko 49,7 puntuetatik oraingo hiruhilekoko 17,4 puntuetara igaro dira (serieko erregistrorik txarrena). Hala ere, adierazlearen bilakaera positiboa izan da **sustatzaileen** artean, bai hiruhilekoetan (4,6 puntu), bai urte artekoetan (1,8 puntu). Hala, 48,4ko indizea lortu da 2020ko bigarren hiruhileko honetan.



## Batez besteko salmenta-denbora

*Azken hiruhilekoan zertxobait jaitsi da erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora.*

Berriz ere atzerakada txiki bat izan da azken hiru hilabeteetan **etxebizitzak saltzeko batez besteko denboran**: 2020ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 2,1 hilabetetik 1,8 hilabetera igaro da hiruhileko honetan.

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

Urtea	Batez 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>	
2020ko I hiruhilekoa	2,1
<b>2020ko II hiruhilekoa</b>	<b>1,8</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

## Hiruhileko erritmoa

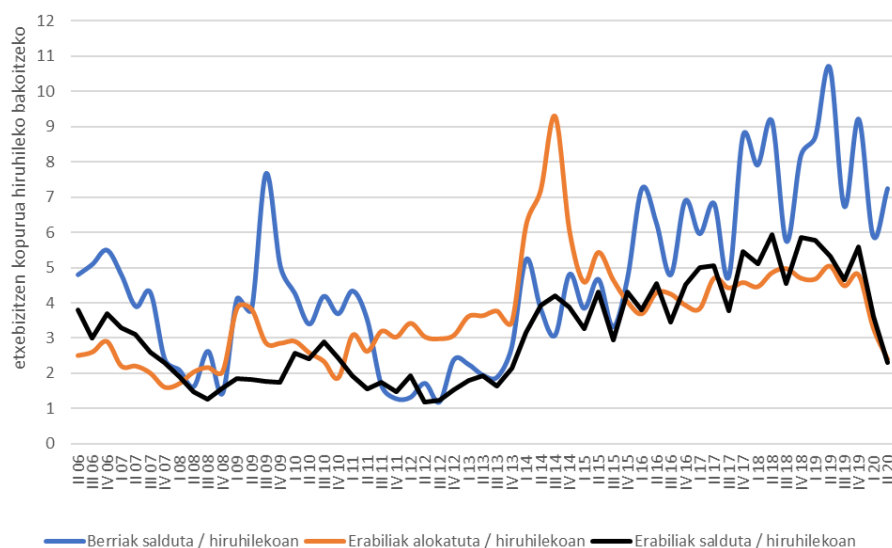
*Azken hiruhilekoan gora egin du etxebizitza berrien salmentaren hiruhileko erritmoak, eta behera egin du erabilitako etxebizitzaren alokairuak eta salmentak.*

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhileko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokienez, salmenten erritmoak gora egin du 2020ko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean. Erreferentziazko zifra aurreko hiruhilekoan 5,9 etxebizitza/hiruhileko izatetik gaur egun 7,2 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro da, baina oraindik urrun dago duela urtebete (2019ko bigarren hiruhilekoa) jasotako 10,7 etxebizitza/hiruhileko salduetatik.

**Erabilitako etxebizitzari** dagokionez, 2020ko bigarren hiruhilekoan berriz ere behera egin du salmenten erritmoak, hiruhileko honetarako 2,3 etxebizitza saldu baitira, aurreko hiruhilekoan saldutako 3,6 etxebizitzekin alderatuta. Alde hori areagotu egin da urte arteko konparazioan; izan ere, 2019ko bigarren hiruhilekoan, datua 5,3 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 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

**Alokairuari** dagokionez, berriz ere behera egin du hiruhilekoen artean itxitako kontratuen kopurua: -0,9 etxebizitza/hiruhileko; aurreko hiruhilekoan 3,3 etxebizitza/hiruhileko zen, eta oraingo hiruhilekoan 2,4. Urte arteko konparazioan, 2019ko bigarren hiruhilekoan, datua 5 etxebizitza/hiruhileko zen.

### Higiezinaren merkatuaren faktoreak

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri gisa, higiezinaren merkatuaren dinamikan eragina duten **faktoreei buruzko informazioa ematen du higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak**, modu positiboan zein negatiboan. Hurbilketa honen helburua etxebizitzaren merkatuan hautemandako dinamikaren azpian dauden kausak mugatzea da.

*Sektoreko profesionalak, hiruhileko honetan ere, etxebizitzaren prezio merkeagoak eskatzen dituzte, finantza-erraztasunekin batera (hipoteken eta kredituaren eskuratzaren kostua) merkatuak egoera ekonomikoak okerrera egingo duela eta dinamika egokia lor dezan.*

Hipoteken kostua eta eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea dira higiezinaren merkatuaren dinamikaren garapenean eragina izan dezaketen **faktore positibo nagusiak**.



2020ko bigarren hiruhileko honetan, lehenengo da faktorerik positiboena, 95,6 puntuko balioa baitu, 2008ko laugarren hiruhilekotik osagai horrek lortu duen baliorik altuena. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, 7,8 puntu igo da eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitasunaren pertzepzioa, 86,9 puntura iritsi arte.

Faktore horiek, *kreditua eskuratzeari* buruzkoarekin batera (+12,3 puntu, 79,1 puntura iritsi arte), hiru faktore positibo bakar horiek kokatzen ditu, elkarren artean 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	II 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	95,6
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	79,1
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	-51,3
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	-3,4
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	-2,9
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	-43,0
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	-44,6
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	86,9

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Beste muturrean, faktore negatiboena *etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak* da. Hiruhilekoan 84,2 puntuko puntuazio negatiboa lortu du, duela hiru hilabeteko datuak 15,5 puntuko jaitiera izan ostean. Deigarria da hiruhileko honetan *egoera ekonomikoa* izan duen pisu negatiboa; izan ere, bigarren postuan dago, 20 puntu jaitsi ondoren (-51,3), 2019ko lehen hiruhilekoan hasitako balio negatiboen gorakadari jarraituz.

Garrantzi historikoa duten beste bi faktore negatibo lurzoruari dagozkionak dira: *lurzoruaren prezioa* (-44,6) eta *lurzoruaren erabilgarritasunarena* (-43).





## 2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

### Salmenten aurreikuspen-indizea

*Hobetu egin da salmenten aurreikuspen-indizea eremu espazialean, aurreko hiruhilekoan ikusitako beherakada nabarmenaren ondoren. Sektoreko profesionalek adierazpen desberdinak egiten dituzte horri buruz.*

2020ko bigarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizea** hobetzeko ikuspegi orokorra ikusten da. Euskadin, oro har, adierazle horrek 12,5 puntu egin du gora aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 15,3 puntu urte arteko konparazioan. Gaur egun, 58,9 puntu ditu.

Hala ere, egoera horrek ez die berdin eragiten eskaintzako eragileei. Hala, higiezin jabetzako agenteek joera orokor horri erantzuten diote, eta nabarmen gaintzen dute (30,2 puntu igo da 2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta, eta 23,7 puntu aurreko urteko bigarrenarekin alderatuta); etxebizitza sustatzen duten enpresek, berriz, ez dute hain nabarmen jasan aurreko hiruhilekoan salmenten aurreikuspenean izandako beherakada, eta bigarren hiruhileko honetan 61,5 puntura iritsi dira, duela hiru hilabeteko datuekin alderatuta 5 puntu jaitsi ondoren. Hala ere, urtetik urterako datuarekin alderatuta, joera positiboa dute (7,1 puntu).

### 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
2019ko IV. hiruhilekoa	57,5	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
<b>2020</b>						
2020ko I hiruhilekoa	46,4	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5
<b>2020ko II hiruhilekoa</b>	<b>58,9</b>	<b>68,0</b>	<b>55,1</b>	<b>60,4</b>	<b>56,4</b>	<b>61,5</b>

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

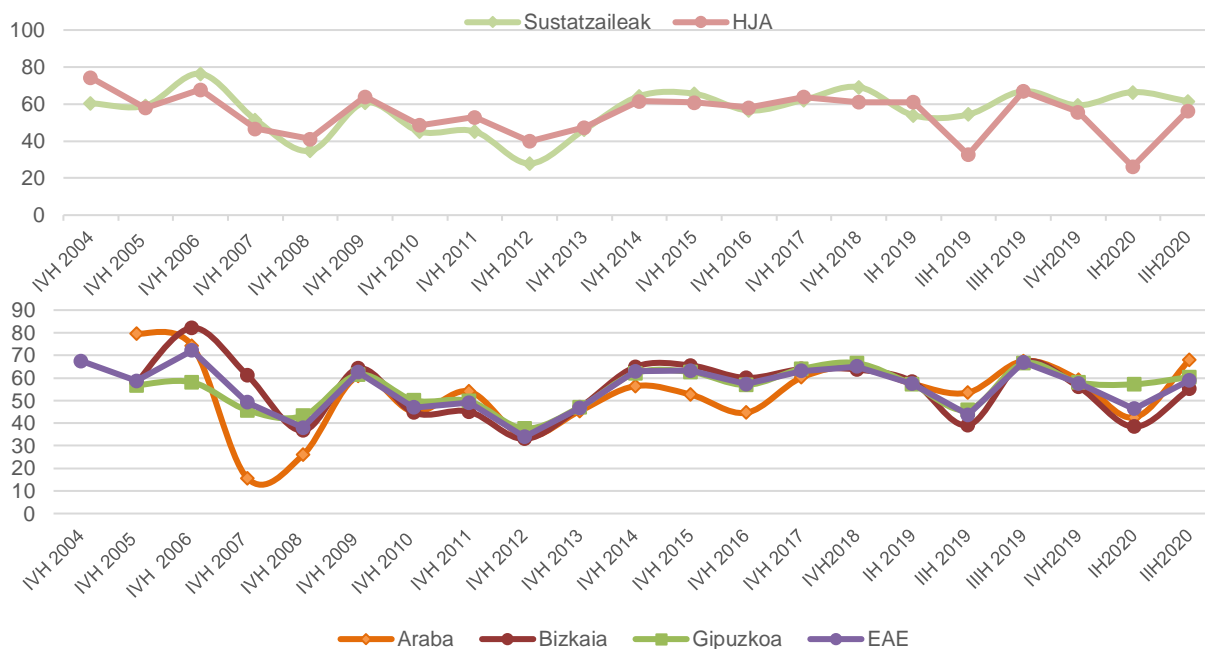


Datorren hiruhilekoko salmenten aurreikuspenaren aurreikuspena, oro har, hiru lurralde historikoen ezaugarria da. Baina ñabardurekin.

**Araba** da salmenten aurreikuspen-indizean hobekuntza nabarmenena izan duen lurraldea (25,5 puntu), aurreko hiruhilekoan 42,5 puntu izatetik gaur egun 68 puntu izatera igaro baita. **Gipuzkoan** igoera txikiagoa izan da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (3,2 puntu), baina 60,4 puntura iritsi da bigarren hiruhilekoan. **Bizkaia** ere gora egin du, baina hiru lurraldeetako daturik baxuena du (55,1 puntu), 2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta ia 17 puntu lortu arren.

Urte arteko analisiak antzeko portaera izan du hiru lurraldeetan: Bizkaia 16 puntu irabazi ditu eta Arabak eta Gipuzkoak 14,5 puntu.

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



Salmenten aurreikuspen-indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



## Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

*Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak apur bat hobera egin du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina urtetik urterako joerak, oro har, nahiko negatiboa izaten jarraitzen du.*

**Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea** 2,5 puntu igo da aurreko hiruhilekoaren eta hiruhileko beraren artean (43,7 puntutik 46,2 puntura). Igoera hori gorabehera, aztertutako azken aldietan hautemandako beheranzko joera berretsi du. 2019ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, 8,5 puntu jaitsi da.

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

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

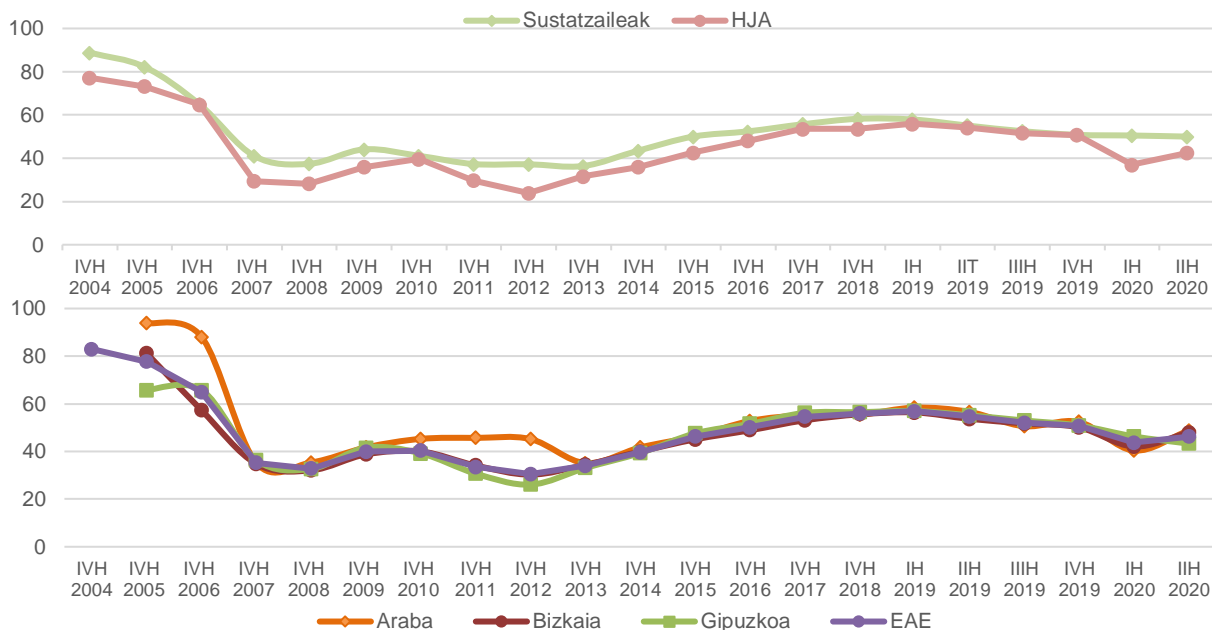
*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*

Lurraldeari dagokionez, prezioen adierazlearen hiruhileko bilakaerak igoera berretsi du **Araban** (8,4 puntu) eta **Bizkaian** (5,9 puntu), baina bi lurraldeak 50 puntutik behera daude oraindik (48,8 eta 48 puntu, hurrenez hurren). **Gipuzkoan** (43,3 puntu), adierazleak berriz ere behera egin du hiruhileko honetan (-3 puntu).

Lurralde guztietan ikusten da prezioen indizeak behera egin duela 2019ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, Gipuzkoan (-11,9 puntu) eta ondoren Araban (-7,8 puntu) eta Bizkaian (-5,7 puntu).



### 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 2. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

Higiezinaren merkaturako agente motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak negatiboak dira urtetik urterako bilakaeran, bai higiezinaren jabetzako agenteen artean, bai sustatzaileen artean. Baina modu desberdinean. Higiezinaren jabetzako agenteek aztertutako kolektiboen adierazlerik txikienaren datua lortu dute: 42,4 puntu hiruhilekoan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta 5,5 puntu berreskuratu dituzten arren. Iazko datuekin alderatuta, jaitsiera 11, 8 puntukoa izan da.

Hiruhilekoen artean bilakaera ia laua izan duten eta urte arteko jaitsiera 5,1 puntukoa izan duten sustatzaileek, 2020ko lehen hiruhilekoan, indizearen balioa 50 puntukoa izan da, hau lortu duen kolektibo bakarra izan da



## Sustapen berrien aurreikuspena

*2020ko bigarren hiruhilekoan sustapen berriak hasteko aurreikuspena txikitu egin da aurreko hiruhilekoan erakutsitako baikortasunaren ondoren.*

2020ko bigarren hiruhilekoan, laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoak nabarmen jaitsi da.

Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena 2020ko lehen hiruhilekoan %24,5 izatetik bigarren hiruhilekoan %7,2 izatera igaro da, ehuneko 17 puntu baino gehiago galduta. Era berean, 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta, antzeko beherakada izan du: ehuneko 15 puntu baino zertxobait gehiago.

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

(baietz 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
2019ko IV. hiruhilekoa	%14,3
<b>2020</b>	
2020ko I hiruhilekoa	%24,5
<b>2020ko II hiruhilekoa</b>	<b>%7,2</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 2. 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 etxebizitzenak (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.

Hiruhileko honetan, berriz ere, aztergai dugun hiruhilekoaren azken hilabetean (ekainean) jasotzen da informazioa, eta kontuan hartu behar da COVID-19k eragin dezakeen pandemiak zer eragin izan ditzakeen establezimendu informatzaileen arteko deseskalatze-fasean.

Datuak biltzeko ezarritako hilabetean zehar, 332 establezimendurekin jarri gara harremanetan (183 HJAekin eta 149 sustatzaileekin). Establezimendu horiek **181 HJA aktibo** eta **97 sustatzaile** deribatu dituzte, 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenekin, eta **elkarrizketatu** egin ditugu (gainerakoetatik 551ek ez zuten horrelako eskaintzarik hiruhileko honetan).



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2020ko 2. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

### AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA.....	2
2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK.....	9
3. ALDERDI METODOLOGIKOAK.....	14
TAULEN AURKIBIDEA.....	15
GRAFIKOEN AURKIBIDEA.....	15

### TAULEN AURKIBIDEA

1. Taula	Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	2
2. Taula	Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	4
3. Taula	Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2020.....	6
4. Taula	Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2020.....	8
5. Taula	Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	9
6. Taula	Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	11
7. Taula	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2020.....	13

### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa	Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	3
2. grafikoa	Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	5
3. grafikoa	Etxebizitza-salmenten eta alokairuen hiruhileko erritmoa. 2006-2020.....	7
4. grafikoa	Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	10
5. grafikoa	Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	12

### 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

WEBGUNEAK: [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)