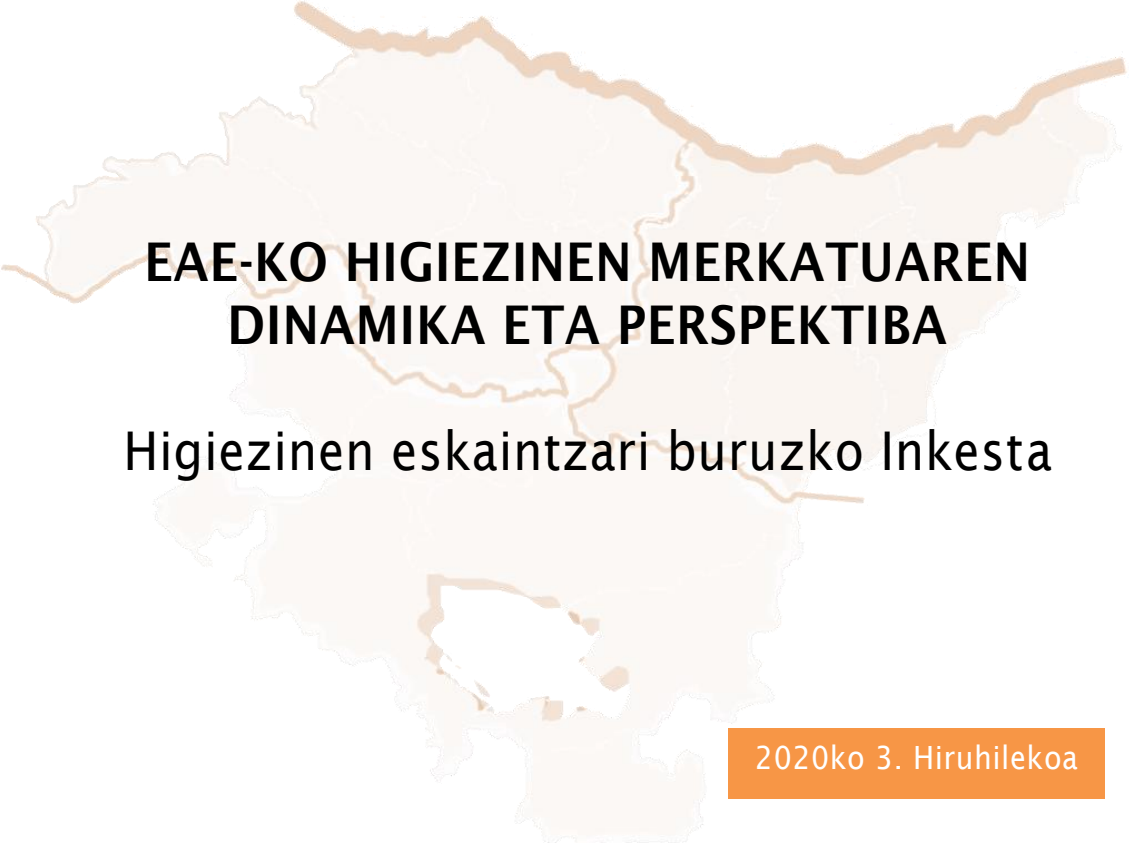


EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGO A



EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2020ko 3. Hiruhilekoa

*Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko
Estatistika Organo Espezifiko*



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Merkatuaren dinamismo-indizea

Baikortasuna higiezin merkatuan sektorearen joera esanguratsuari dagokionez¹, indizearen susperraldia, azken bi hiruhilekoetan hautemandako geldialdiaren ondoren.

2020ko hirugarren hiruhilekoan, **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra** 47,5 puntukoa da Euskadin, eta aurreko hiruhilekotik hamaika puntu baino gehiago berreskuratu ditu. Analisiaren eremu guztietan gertatzen den igoera nabarmen horrek tarteko baliotik hurbil kokatzen du indizea (50 puntu).

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
2019						
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
2020						
2020ko I hiruhilekoa	33,7	30,3	30,9	36,8	32,2	35,1
2020ko II hiruhilekoa	36,3	35,9	33,0	39,5	33,0	39,6
2020ko III hiruhilekoa	47,5	54,6	43,3	49,8	46,4	48,7

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza.

¹ Dinamismo-indizeak higiezin merkatuaren dinamismo-maila 0tik 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

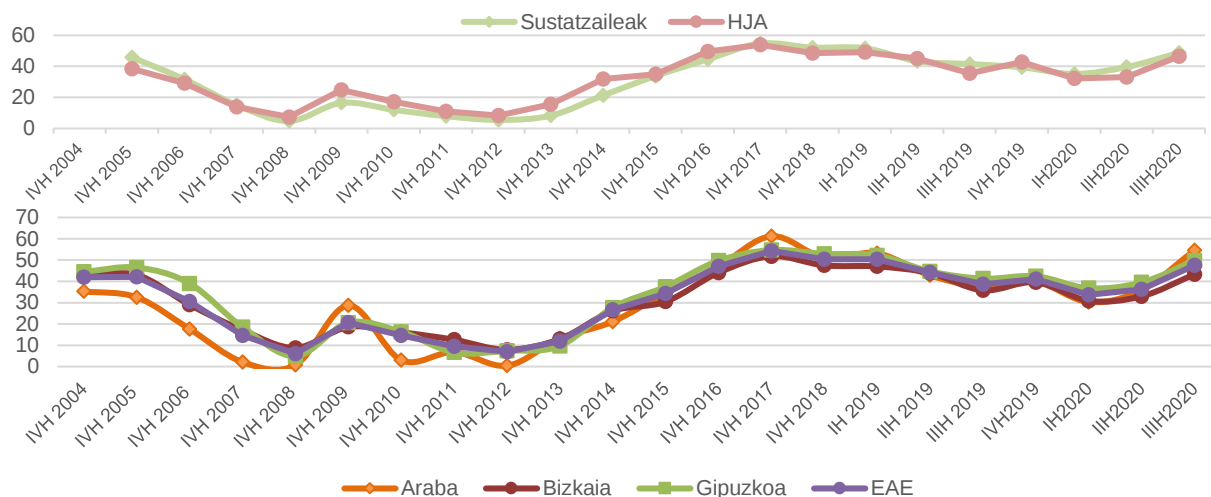
Serieko azterketa-eremu guztietan 2017ko laugarren hiruhilekoa ezarri da adierazlearen puntu goren gisa. Mugarr puntual horretatik aurrera, hiru hilean behin merkatuaren dinamismo-indizeak behera egin du pixkanaka.

2020ko hirugarren hiruhileko honetan, Euskadiko susperraldia 11,2 puntukoa da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, aurreko urteko hiruhilekoarekin alderatuta 8,9 puntuko igoera izan du.

Lurralde – eremuaren ikuspegitik, hiruhileko erreferentzietan Araban izan da igoerarik handiena: 18,7 puntu, eta 17 puntu urte artekoan. Gipuzkoa (10,3 eta 8,5 hurrenez hurren) eta Bizkaia (10,3 eta 7,5) dira sailkapeneko hurrengoak.

Establezimendu-motari dagokionez, agentziek eta sustatzaileek igoera nabarmenak izan dituzte, bai urte arteko konparazioan (10,8 HJAetan eta 7,2 sustatzaile-kolektiboan), bai hiruhilekoaren ikuspegitik; horietan, agentziek 13,4 puntu berreskuratu dituzte, eta sustatzaileek 9,1 puntu.

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



Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..



Salmenten bilakaera-indizea

2020ko hirugarren hiruhilekoan, salmenten² bilakaera-indizeak hobekuntza nabarmena izan du, eta aurreko bi urteetako balioak gainditu ditu. Suspertu egin da higiezinaren jabetzako agenteen indizea, eta nabarmen egin du gora etxebizitza berriak sustatzen dituzten enpresen artean.

Euskadiko **salmenten bilakaera-indizeak** 26,6 puntu ditu aurreko hiruhilekoan erregistratutako datuarekin alderatuta (aldi horretan ia 25 puntu jaitsi zen 2019ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta). 2019ko hirugarren hiruhilekoko datuarekin alderatuta ere gora egin du (21,2 puntu), eta 2020ko hirugarren hiruhileko honetan 59,5 puntutan geratu da ezarrita.

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

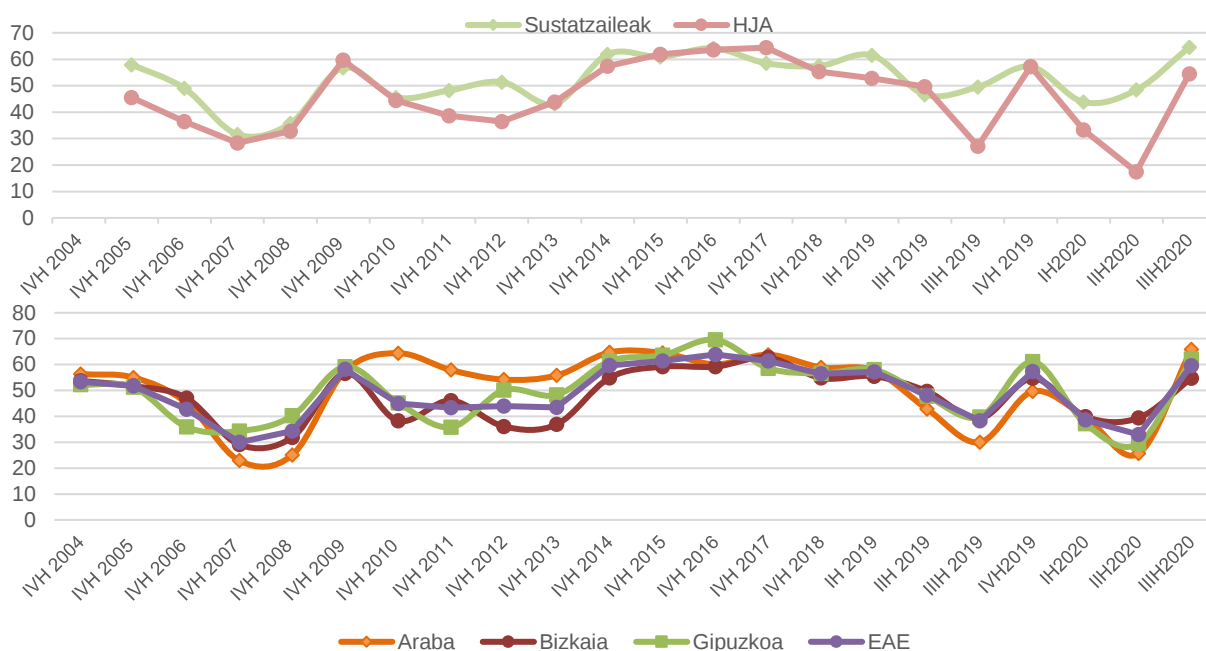
SALMENTEN BILAKAERA-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	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
2019						
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
2020						
2020ko I hiruhilekoa	38,6	39,6	39,9	37,1	33,3	43,8
2020ko II hiruhilekoa	32,9	25,6	39,4	29,5	17,4	48,4
2020ko III hiruhilekoa	59,5	65,8	54,7	62,1	54,5	64,6

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

² 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 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.

Igoera garrantzitsu hau, lurralde historiko bakoitzean ere islatzen da; beste bien aldean, Araba nabarmen da, hiruhileko honetako adierazlea 65,8 puntukoa baita; izan ere, 40,2 puntu berreskuratu ditu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 35,8 puntu urte arteko terminoetan. Ondoren, garrantziari dagokionez, Gipuzkoa dago (62,1 puntu), 32,6 puntu irabazi baititu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 22,3 puntu 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta (39,8 puntu). Bizkaian, salmentaren bilakaera-indizeak beste bi lurraldeetan baino pixka bat txikiagoa izan du, izan ere, 54,7 puntura iritsi da, eta 15 puntutik gorako igoera izan du, bai hiruhileko bai urte arteko konparazioan.

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



Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Agente-motaren arabera, **higiezinaren jabetzako agenteek**, batez ere erabilitako etxebizitzak salgai jartzen dituztenek, azken hiruhilekoko salmenten bilakaera-indizean 37,1 puntuko igoera nabarmena izan dute, 2020ko bigarren hiruhilekoko 17,4 puntuetatik oraingo hiruhilekoko 54,5 puntuetara igaroz. **Sustatzailen** adierazlearen bilakaera 64,6koa izan da, 2020ko hirugarren hiruhileko honetan, eta igoera zertxobait txikiagoa izan da, bai hiruhilekoei dagokienez (16,2 puntu), bai urte artekoei dagokienez (15,1 puntu), aurreko hiruhilekoetan ez baita hain jaitsiera bortitzik izan.



Batez besteko salmenta-denbora

Azken hiruhilekoan gora egin du erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denborak, nahiz eta 2019ko zifrak baino baxuagoak izan.

Azken hiru hilabeteetan etxebizitzak **saltzeko behar den batez besteko denbora** handitu egin da: 2020ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 1,8 hilabetetik 2,6 hilabetera igaro da hiruhileko honetan.

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

Urtea	Bataz besteko denbora (hilb.)
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
2019	
2019ko I hiruhilekoa	3,5
2019ko II hiruhilekoa	3,1
2019ko III hiruhilekoa	3,2
2019ko IV hiruhilekoa	3,1
2020	
2020ko I hiruhilekoa	2,1
2020ko II hiruhilekoa	1,8
2020ko III hiruhilekoa	2,6

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

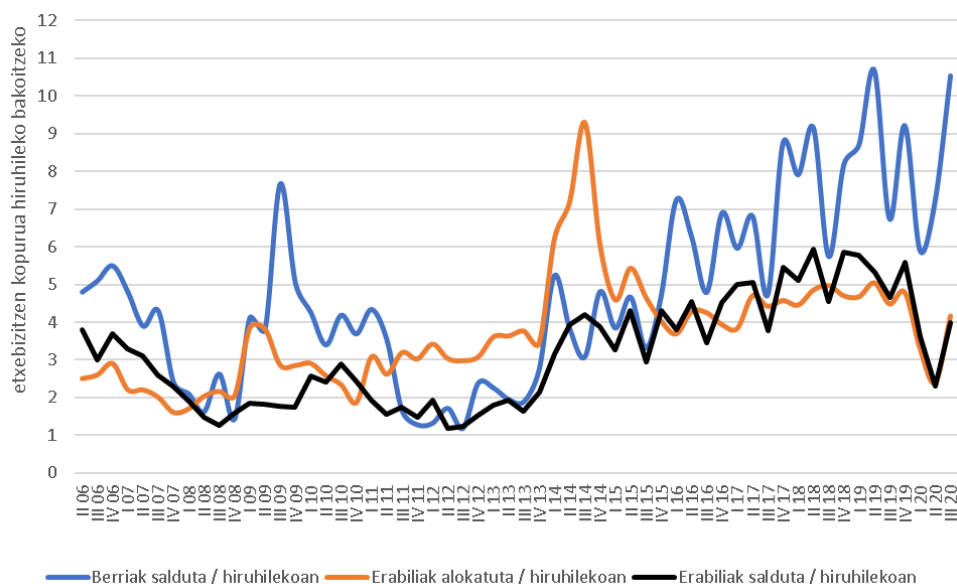
Hiruhileko erritmoa

Etxebizitza berriak eta erabiliak saltzeko hiruhileko erritmoak gora egin du, baita etxebizitza erabiliak alokatzeko erritmoak ere.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhileko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokionez, salmenten erritmoak gora egin du 2020ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean. Erreferentziazko zifra aurreko hiruhilekoan 7,2 etxebizitza/ hiruhileko izatetik gaur egun 10,5 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro da, eta duela urtebete baino pixka bat gehiago lortutako kopuruetatik hurbil dago (2019ko bigarren hiruhilekoan 10,7 etxebizitza/hiruhileko saldu ziren).

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2020ko hirugarren hiruhilekoan salmenten erritmoa berreskuratu da, bi hiruhilekotan jarraian behera egin ondoren, hiruhileko honetarako 4,2 etxebizitza saldu baitira, aurreko hiruhilekoan saldutako 2,4 etxebizitzekin alderatuta. Erregistratutako datu hori 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta antzekoa da: 4.5 etxebizitza/hiruhileko (0,3puntu gutxiago

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



Salmenten erritmoa: higiezin jabetzako agenteetan eta sustatzaileetan hiruhileko bakoitzean saldu edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Alokairuaren esparruan, hiruhilekoen artean itxitako kontratuen kopuruak ere gora egin du: +1,7 etxebizitza/hiruhileko, 2019ko bigarren hiruhilekoan 2,4 etxebizitza/hiruhileko izatetik oraingo hiruhilekoan 4,2 izatera igaro baitira. Urte arteko konparazioan, 2019ko hirugarren hiruhilekoan, datua 4,5 etxebizitza/hiruhileko zen; beraz, 0,3 puntuko beherakada izan da.

Higiezin merkatuaren faktoreak

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

Sektoreko profesionalen arabera, hiruhileko honetan egoera ekonomiko orokorra da faktore negatibo nagusia. Eraikitzeke lurzorurik ez dagoela azpimarratu dute, baita prezio altuak ere, eta etxebizitzaren prezio merkeagoak eskatzen dituzte, higiezin merkatuaren dinamika egokia lortzeko.

Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea eta hipoteken kostua dira higiezin merkatuaren dinamikaren garapenean eragina izan dezaketen **faktore positibo nagusiak**.



2020ko hirugarren hiruhileko honetan, eskaintzaren egokitzapena da faktorerik positiboena, 96 puntuko balioarekin. Hipoteken kostua 67,8 puntukoa da. Faktore horiek eta *kreditua eskuratzeari* buruzkoak (50,4 puntu) hiru horiek dira merkatuaren dinamikan eragina duten faktore positibo bakarrik.

4. Taula Higiezin 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	III 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	67,8
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	50,4
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	-38,4
Etxebizitzaren 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	-84,2	-34,0
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	-6,3
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	-6,3
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	-35,4
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	-35,9
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	96,0

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Beste muturrean, egoera ekonomikoa da faktore negatiboena, hiruhilekoan 38,4 puntuko puntuazio negatiboa lortu baitu, indizeak 12,9 puntuko errekupeazioa izan ondoren duela hiru hilabeteko datuarekin alderatuta (-51,3 puntu).

Garrantzi historikoa duten beste bi faktore negatibo lurzoruari dagozkionak dira: lurzoruaren prezioena (-35,9) eta lurzoruaren erabilgarritasunarena (-35,4).

Deigarria da hiruhileko honetan *etxebizitzaren prezioen* faktoreak izan duen pisu negatibo txikiagoa (-34); izan ere, laugarren postuan dago, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta 50 puntu baino gehiago berreskuratu baititu.

2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Salmenten aurreikuspen-indizea

Salmenten aurreikuspen-indizeak okerrera egin du, bai lurralde -eremu desberdinetarako, bai establezimendu mota desberdinetarako. Aurreko hiruhilekoan behatutako susperraldiaren ondoren, indizeak salmentek okerrera egin dutela erakusten du hurrengo hiruhilekoari begira.

2020ko hirugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak** okerrera egingo duela ikusten da oro har. Euskadin, oro har, adierazle horrek 11,7 puntu egun du behera aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 19,7 puntu urte arteko konparazioan. Gaur egun, 47, 2 puntu ditu.

Egoera horrek antzera eragiten die eskaintzako eragileei. Hala, bi establezimendu mota horiek joera orokor horri erantzuten diote. Higiezinaren sustapenerako agentziek 11,5 puntu galdu dituzte 2020ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, eta 22 puntu aurreko urteko hirugarrenarekin alderatuta; etxebizitzaren enpresa sustatzaileek, aurreko hiruhilekoetan salmenten aurreikuspenaren beherakada hain nabarmena izan ez bazuten ere, 49,5 puntura iritsi dira hirugarren hiruhileko honetan, duela hiru hilabeteko datuekin alderatuta 12 puntu jaitsi eta gero, eta 17,5 puntu urte arteko konparazioan.

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
2019						
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
2020						
2020ko I hiruhilekoa	46,4	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5
2020ko II hiruhilekoa	58,9	68,0	55,1	60,4	56,4	61,5
2020ko III hiruhilekoa	47,2	34,9	53,4	45,1	44,9	49,5

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da.

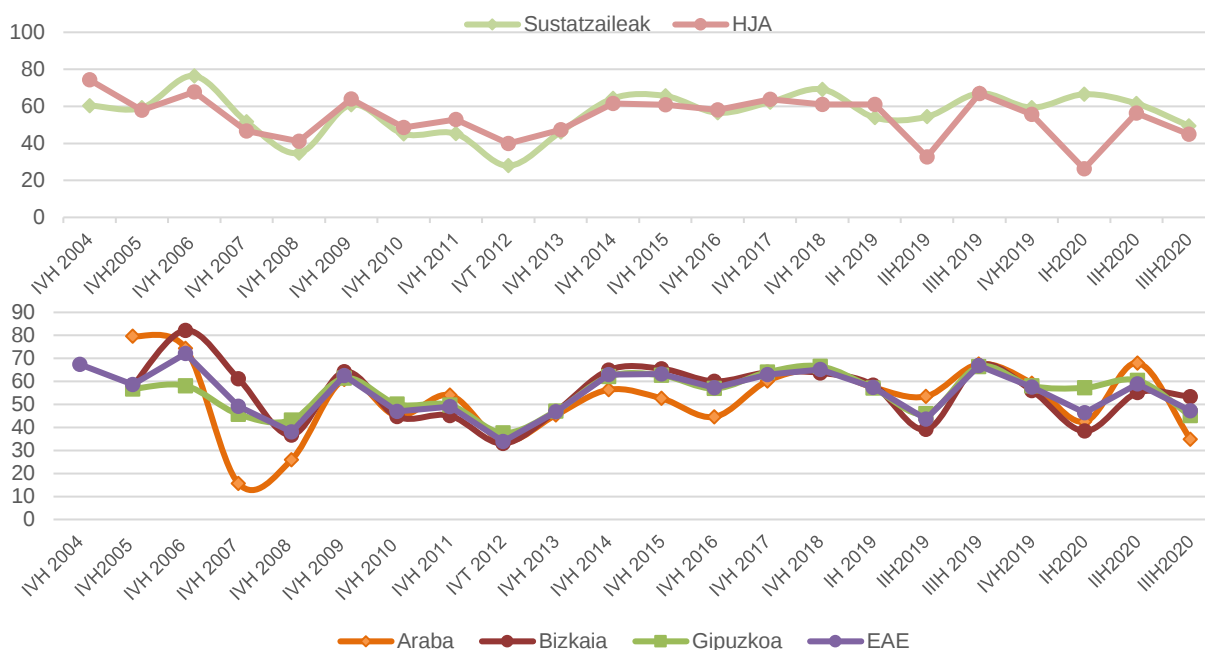
Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza.

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

Araba da salmenten aurreikuspen-indizean galera nabarmenena izan duen lurraldea (33,1 puntu), aurreko hiruhilekoan 68 puntu izatetik gaur egun 36,9 puntu izatera igaro baita. **Gipuzkoak** 15,3 puntu egin du behera indizean aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 45,1 puntura iritsi da hirugarren hiruhilekoan. Bestalde, **Bizkaia** ere behera egin duen arren, hiru lurraldeetako daturik altuena du (53,4 puntu), 1,7 puntu jaitsi baita 2020ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta.

Urtetik urterako azterketak ere okerrera egin du hiru lurraldeetan: Arabak 32,6 puntu galdu ditu, eta Gipuzkoak eta Bizkaia 21,3 puntu eta 13,5 puntu galdu dituzte, hurrenez hurren.

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



Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

Prezioen bilakaeran hobekuntza txiki bat antzeman da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, Gipuzkoan erabilitako etxebizitzaren eskaintzan aurreikusitako igoeraren ondorioz. Urtetik urterako joerak, oro har, negatiboa izaten jarraitzen du.

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0,6 puntu igo da aurreko hiruhilekoaren eta hiruhileko beraren artean (46,2 puntutik 46,8 puntura). Igoera txiki hori gorabehera, aztertutako azken aldietan hautemandako beheranzko joera berretsi du. 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, 5,3 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	Sustatzailak
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
2019						
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
2020						
2020ko I hiruhilekoa	43,7	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5
2020ko II hiruhilekoa	46,2	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0
2020ko III hiruhilekoa	46,8	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7

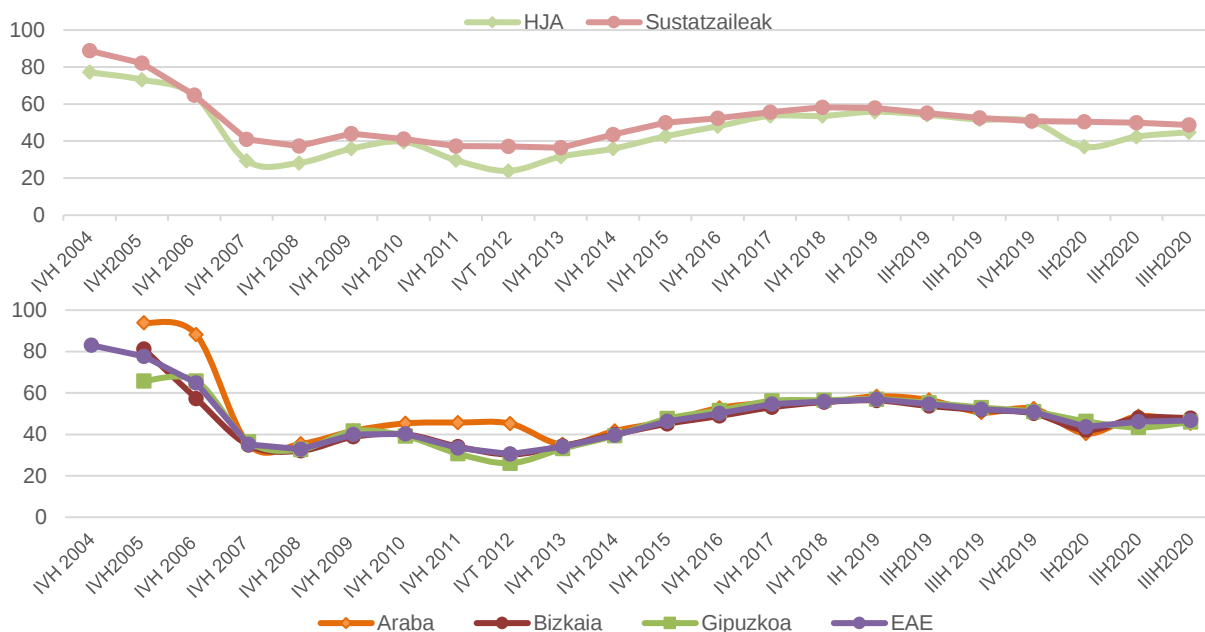
Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Lurraldeari dagokionez, prezioen adierazlearen hiruhileko bilakaerak **Araban** (-3,4 puntu) eta **Bizkaian** (-0,1 puntu) beherakada berretsi du, eta bi lurraldeak 50 puntutik behera daude berriro (45,4 eta 47,9, hurrenez hurren). Hiruhileko honetan adierazleak gora egin duen lurralde bakarra **Gipuzkoa** izan da 45,9 punturekin (2,6 puntu), baina oraindik 50 puntura iristetik urrun dago.

Lurralde guztietan ikusten da prezioen indizeak behera egin duela 2019ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, Gipuzkoan (-7,1 puntu) eta ondoren Araban (-5,2 puntu) eta Bizkaian (-3,9 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: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..

Higiezin merkatuko agente motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak desberdinak dira: positiboak higiezin jabetzako agenteen artean, eta negatiboak sustatzaileen artean.

Higiezin jabetzako agenteek adierazlearen datua hobetu dute: 44,8 puntu hiruhileko honetan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta 2,4 puntu berreskuratu ostean; hala ere, iazko datuekin alderatuta, jaitsiera 6,8 puntukoa izan da.

Hiruhilekoen artean 1,3 puntuko beherakada eta urte arteko jaitsiera 3,8 puntukoa izan dute sustatzaileek, eta 2020ko hirugarren hiruhilekoan indizearen balioa 48,7 puntukoa izan da.



Sustapen berrien aurreikuspena

Baikortasun moderatua 2020ko hirugarren hiruhilekoan sustapen berriak hasteko aurreikuspenean, aurreko hiruhilekoan jasotako beherakadaren ondoren.

2020ko hirugarren hiruhilekoan, laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoak nabarmen egin du gora.

Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 7,2koa zen 2020ko bigarren hiruhilekoan, eta % 13,4koa hirugarren hiruhilekoan, ehuneko 6 puntu baino gehiago gehituta. Era berean, neurri txikiagoan bada ere, 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta, ehuneko 0,5 puntu igo da.

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
2019	
2019ko I. hiruhilekoa	%21,2
2019ko II. hiruhilekoa	%22,3
2019ko III. hiruhilekoa	%12,9
2019ko IV. hiruhilekoa	%14,3
2020	
2020ko I hiruhilekoa	%24,5
2020ko II hiruhilekoa	%7,2
2020ko III hiruhilekoa	%13,4

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2020ko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila Eusko Jaurlaritza..



3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestak (HEI) ematen duen informazioaren oinarria etxebizitza eskaintzen duten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei (HJA) bi galdetegi aplikatzea da. Prospekzio bat egiten da sustatzaileen artean, eta estatistikan sartzen dira etxebizitza-eskaintza aurkezten duten guztiak (betiere bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Higiezinaren agenteen lagin batetik ere jasotzen da informazioa.

Galdetegi horiei esker, higiezinaren eragile bakoitzarentzat, inkesta egin den unean eskaintza kuantifikatzeko eta kualifikatzeko dauden oinarrizko aldagaiak jaso daitezke. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira; higiezinaren jabetzako agenteen bidez, berriz, etxebizitza berriei (sustatzaileek saldutakoak) nahiz erabilitakoei (partikularrek saldutakoak) buruzko informazioa biltzen da.

Era berean, hiruhileko galdetegi horien bidez, operadoreek egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren aurreikuspenei buruzko balorazioa egiten dute.

Zehaztu behar da etxebizitza-merkatuaren dinamikaren eta etxebizitza-merkatuaren ikuspegiaren ataletan, hurrenez hurren, ez dela batez besteko mugikorren metodoa erabiltzen; aitzitik, higiezinaren jabetzako agenteen eta higiezinaren sustatzaileen arduradunen balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen da.

Hiruhileko honetan, berriz ere, aztergai dugun hiruhilekoaren azken hilabetearen (irailean) jasotzen da informazioa, eta kontuan hartu behar dira COVID-19k establezimendu informatzaileen artean eragindako pandemiak izan ditzakeen ondorioak.

Datuak biltzeko ezarritako hilabetearen, 330 establezimendurekin jarri gara harremanetan (180 HJAekin eta 150 sustatzaileekin). Establezimendu horiek **178 HJA aktibo** eta **97 sustatzaile** eragin dituzte, 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenekin, eta **elkarriketatu** egin ditugu (52 sustatzailek ez zuten horrelako eskaintzarik hiruhileko honetan).



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2020ko 3. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

AURKEZPENA

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:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

Telefonoa: +34-945-01 69 61; Faxa: +34-945-01 98 56

WEBGUNEAK: www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak

www.euskadi.eus/lurralde-estatistikak

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/

Helbide elektronikoa: estadísticas-vivienda@euskadi.eus

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus