



ESTADISTIKA  
ORGANOA

ORGANO  
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza  
Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
*Dirección de Servicios  
Órgano Estadístico Específico*

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

# EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

## Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2020ko 4. Hiruhilekoa

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



## 1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

### Merkatuaren dinamismo-indizea<sup>1</sup>

*Lurralde historiko guztietan eta bi establezimendu motetan merkatuaren dinamismo-indizeak beheranzko birdoiketa izan du. Balioak 50 puntuen azpitik daude.*

2020ko laugarren hiruhilekoan, Euskadiko **higiezin merkatuaren dinamismoko indize orokorra** 45,5 puntukoa izan da eta, ondorioz, aurreko hiruhilekotik, bi puntu baino zertxobait handiagoko jaitsiera (-2,1 puntu) izan du. Jaitsiera txiki hori aztertutako eremu guztietan gertatu da, baina intentsitate mailak ezberdinak izan dira batetik bestera.

**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
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
<b>2020ko IV hiruhilekoa</b>	<b>45,4</b>	<b>49,7</b>	<b>43,2</b>	<b>45,5</b>	<b>46,1</b>	<b>44,8</b>

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

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

<sup>1</sup> Dinamismo-indizeak higiezin merkatuaren dinamismo maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batezbestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldoa eta 0, oso geldoa.

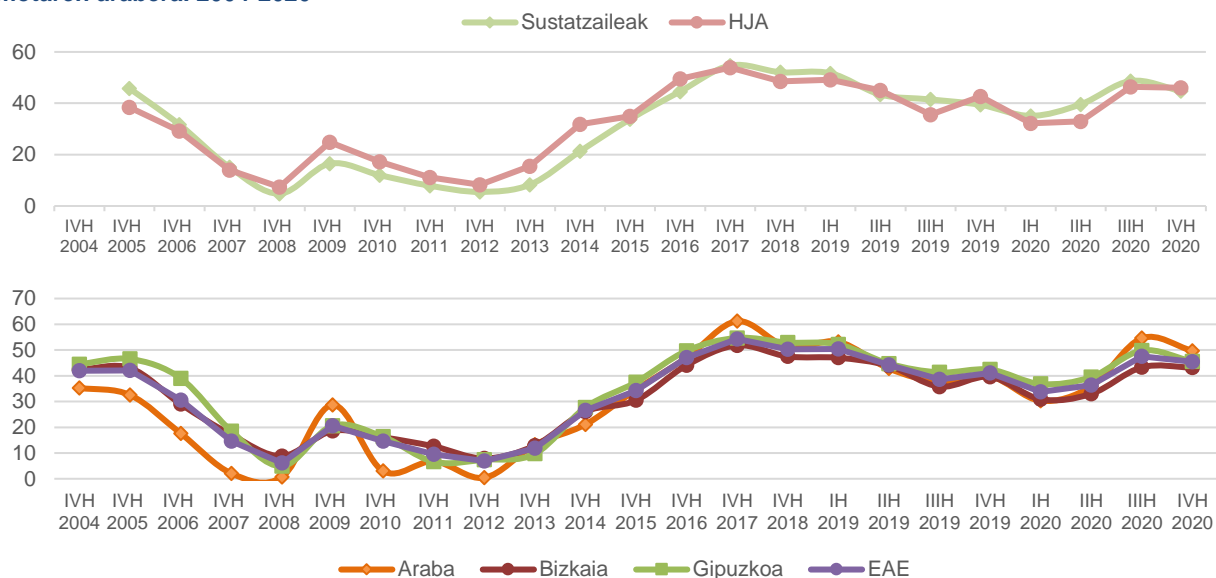


Lurralde historikoei dagokienez, Arabak 5 puntu inguru galdu ditu indizean (-4,9) aurreko hiruhilekoarekin alderatuta eta Gipuzkoak 4,3 puntu (-4,3); aldiz, Bizkaiak (-0,1 puntu) balio egonkorragoak dauzka. Duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, hiru lurraldeetan indizeak igo egin dira (9,9 puntu Araban, 3,6 Bizkaietan, eta 3,1 Gipuzkoan).

Era berean, hiruhilekoen arabera alderaketa egiten badugu, sustatzaileak dira puntu gehien (-3,9 puntu) jaitsi direnak eta agentzien kasuan, aldiz, jaitsiera txikia izan da: -0,3 puntu. 2019ko azken hiruhilekoan, sustatzaileek 5,4 puntu egin dute gora, eta agentziek 3,4 puntu.

2020ko laugarren hiruhilekoan lortutako merkatuaren dinamismo-indizeko zifrak (43 eta 49 puntu arteko balioak dituzte) 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balioetatik nolabaiteko distantziara daude; izan ere, orduan lortu ziren serie osoko puntuazio altuenak.

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



*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*



## Salmenten bilakaera-indizea<sup>2</sup>

*Salmenten bilakaeraren indizeak ere jaitsiera handia jasan du aurreko hiruhilekoko datuei zein aurreko urteko hiruhileko bereko datuei dagokienez.*

2020ko laugarren hiruhilekoan, Euskadiko salmenten bilakaera-indizea 49,5 puntukoa izan da; 2020ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, 10 puntu gutxitu da, eta ia 8 (-7,8 puntu) 2019ko laugarren hiruhilekoko datuei erreparatzen badiegu.

Adierazle honen kasuan ere, birdoiketa orokorra izan da aztertutako tipologia ugariatzen (lurralde eta establezimendu motaren arabera), baina intentsitatea ezberdina izan 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
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
<b>2020 IV hiruhilekoa</b>	<b>49,5</b>	<b>48,1</b>	<b>51,2</b>	<b>48,1</b>	<b>50,0</b>	<b>48,9</b>

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

<sup>2</sup> Salmenten bilakaera-indizeak higiezinaren merkatuko salmenten dinamika Otik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldoa eta 0, oso geldoa.

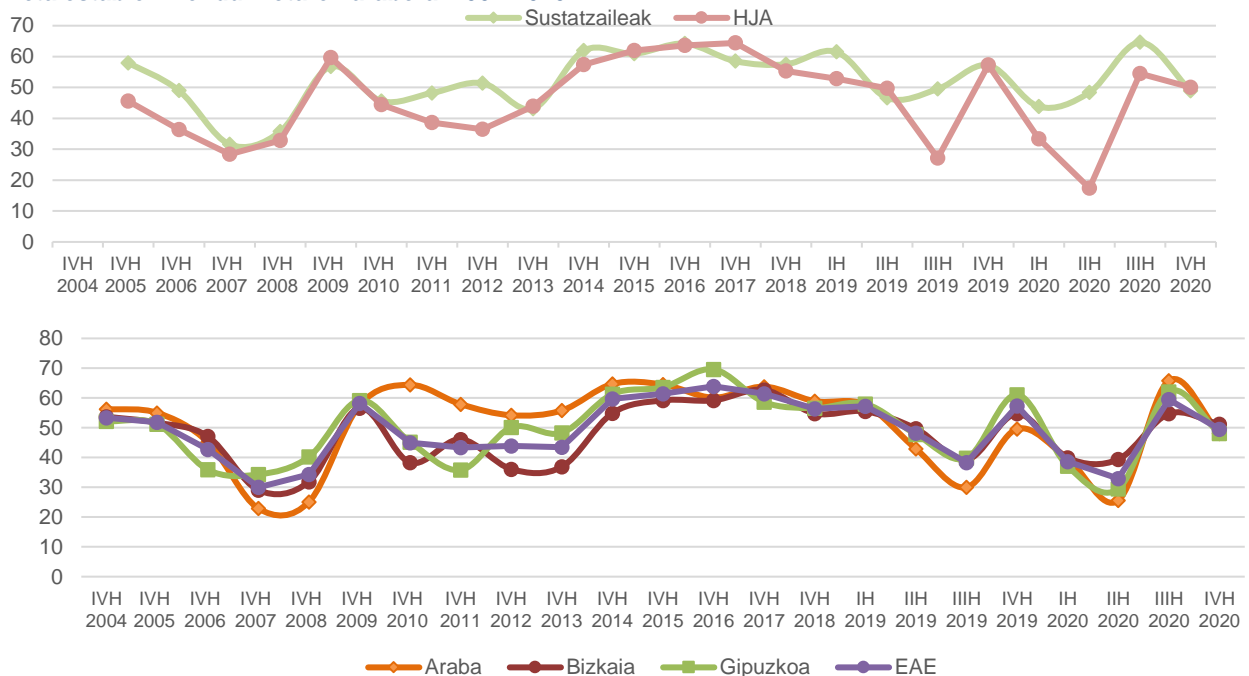


Datuak aurreko hiruhilekokoekin alderatzen baditugu, Araban (-17,7 puntu) eta Gipuzkoan (-14,0 puntu) gertatu da indizearen balioan jaitsiera handiena, eta 2020ko laugarren hiruhilekoan balio berbera izan dute: 48,1 puntu. Bizkaian (51,2 punturekin) ere, indizea joan den urteko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta jaitsi egin da, baina neurri txikiagoan: -3,5 puntu.

Urte arteko perspektibatik, Gipuzkoa da indizea gehien jaitsi den lurraldea (-13,0 puntu). Bizkaian (-3,5 puntu) eta Araban (-1,5 puntu) txikiagoa izan da beherakada.

Edonola ere, adierazle honen kasuan, 50 puntuko batez besteko balioarekiko nolabaiteko bateratzea ikus daiteke.

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



*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Aztertutako bi establezimendu motetan ere, 2020ko laugarren hiruhileko honetan, 50 puntuetatik gertu dauden zifrak ikus ditzakegu. **HJA** edo higiezin jabetzako agenteek (batez ere erabilitako etxebizitza dute salgai) 50 punturaino egin dute behera; aldiz, **sustatzaileak** 48,9 puntutan geratu dira.

Azken horien kasuan, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, 15,7 puntu jaitsi dira, eta 2019ko aurreko hiruhileko berarekin alderatuta, aldiz, 8,3 puntu. Zertxobait txikiagoa izan da higiezin agentziek aurreko hiruhilekoarekin alderatuta jasan duten jaitsiera (-4,5 puntu), baina handiagoa da urte arteko alderaketari dagokionez: -7,3 puntu.



## Saltzeko batez besteko denbora

*2020ko laugarren hiruhilekoan, are gehiago handitu da (aurreko hiruhilekoan detektatu zen joera hori) erabilitako etxebizitza saltzeko beharrezko batez besteko denbora, eta aurreko urteko laugarren hiruhilekoko balioetara iritsi da.*

Etxebizitzak **saltzeko behar den batez besteko denbora** handitu egin dela erakusten zuten duela hiru hilabeteko datuak baieztatu egin dira; izan ere, 2020ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean, erabilitako etxebizitza saltzeko beharrezko epea 2,6 hilabetekoa izatetik oraingo hiruhilekoan 3,1 hilabetekoa izatera igaro da. Datu hori 2019ko eta 2018ko laugarren hiruhilekoetan ere ikusi zen.

### 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
<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
2020ko II hiruhilekoa	1,8
2020ko III hiruhilekoa	2,6
<b>2020ko IV hiruhilekoa</b>	<b>3,1</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

## Hiruhilekoko erritmoa

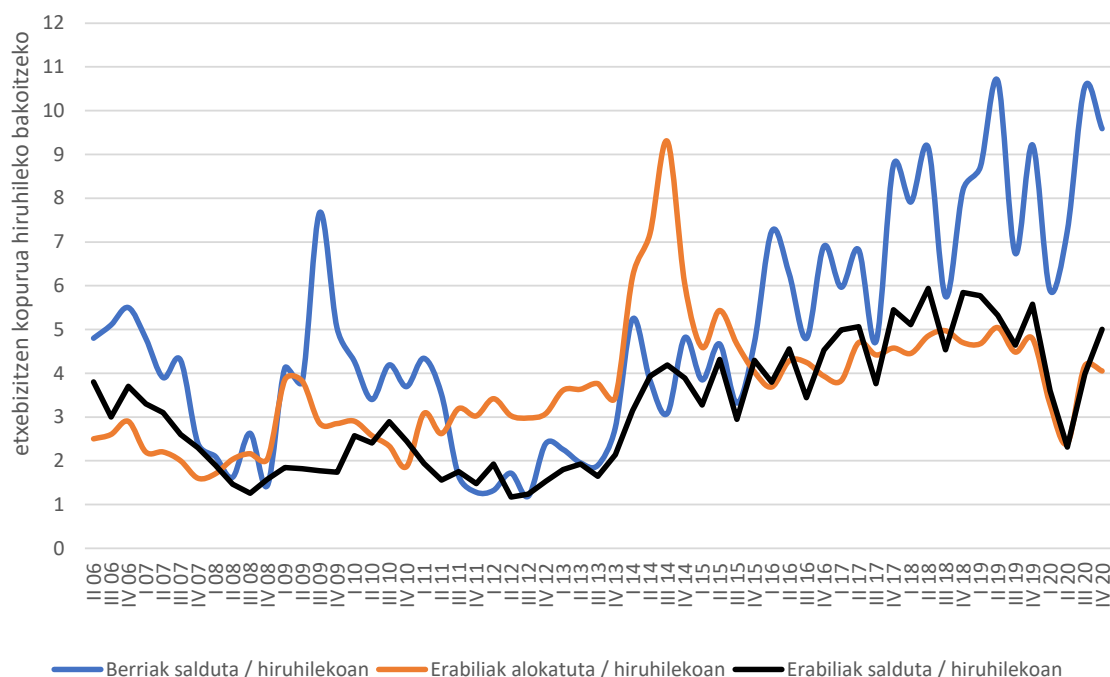
*Jaitsi egin da etxebizitza berrien salmentarako hiruhilekoko erritmoa, eta handitu erabilitako etxebizitzaren salmenta-erritmoa. Alokairuen erritmoa egonkorragoa da.*

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuak) dagokienez, salmenten erritmoak behera egin du 2020ko hirugarren hiruhilekoaren eta laugarrenaren artean. Erreferentziazko zifra aurreko hiruhilekoan hiruhilekoko 10,5 etxebizitzakoa izatetik, egun 9,6koa izatera igaro da, eta joan den urteko hiruhileko berean lortutakoak baino zertxobait handiagoak diren datuetan kokatu da (9,2 etxebizitza/hiruhileko salduta).



**Erabilitako etxebizitzetzi** dagokienez, 2020ko laugarren hiruhilekoan salmenta-erritmoak izandako susperraldia mantendu egin da, baina aurreko hiruhilekoan baino erritmo txikiagoan. Izan ere, hiruhileko bakoitzean 5,0 etxebizitza saldu dira oraingo hiruhilekoan, duela hiru hilabete saldutako 4,0 etxebizitzekin alderatuta. Datu horrek duela urtebetekoa berdindu ez duen arren (5,6 etxebizitza/hiruhileko), puntu batera baino gutxiagora geratu da (0,6 hamarren).

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



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek saldutako edo alokatutako etxebizitzetzi bategi besteko kopurua.

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

**Alokairuari** dagokionez, hiruhilekoen artean itxitako kontratu kopuruan jaitsiera txikia gertatu da (hamarren bat eskas); izan ere, 2020ko hirugarren hiruhilekoan 4,2 etxebizitza/hiruhileko izatetik, oraingo hiruhilekoan 4,1 izatera igaro dira. Urte arteko alderaketa egiten badugu, 2019ko laugarren hiruhilekoan, datua hiruhileko bakoitzeko 4,8 etxebizitzakoa zen; ondorioz, jaitsiera 0,7 puntukoa izan da.

### Higiezinaren merkatuaren faktoreak

Aurreko ataletan aztertutako adierazleen azterketaren osagarri gisa, **higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak, positiboki zein negatiboki. Hurbilketa honen helburua etxebizitzetziaren merkatuan ikusitako dinamikaren azpian dauden kausak mugatzea da.



2020ko laugarren hiruhilekoan, sektoreko profesionalek higiezinaren merkatuaren dinamikak izandako faktore nagusi gisa lurzoruaren prezioak eta horren eskuragarritasuna jo dituzte; gainera, egoera ekonomikoari eta etxebizitzaren prezioari ere garrantzia eman diete. Alderdi positiboen artean, eskaintza/eskariaren arteko egokitzapena, hipoteken kostua eta kredituetarako sarrera nabarmendu dituzte.

Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea eta hipoteken kostua dira higiezinaren merkatuaren dinamikaren garapenarekin lotuta eragina izan dezaketen **faktore positibo nagusiak**.

2020ko laugarren hiruhilekoan, eskaintzaren egokitzapena izan da faktore positiboa eta 97,8 puntuko balioa izan du. Oso jarraian azaltzen da hipoteken kostua, 96,4 punturekin. Faktore horiek eta *kreditua eskuratzearekin* (83,5 puntu) lotutakoa dira merkatuaren dinamikan eragina duten faktore positibo bakarrak.

#### 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	III H. 2020	IV 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	96,4
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	83,5
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	-37,9
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	-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	-0,6
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	-2,9	-6,3	-0,6
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	-43,0	-35,4	-42,9
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	-45,3
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	97,8

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Beste muturrean, faktore negatiboa lurzoruaren prezioari dagokiona da. Hiruhilekoan 45,3 puntuko puntuazio negatiboa izan du. Oso gertu du lurzoruaren erabilgarritasunarekin lotutako faktorea (-42,9 puntu). Beste bi faktore negatibo garrantzitsu dira egoera ekonomikoarekin (-37,9) eta etxebizitzaren prezioekin (-34,0) lotutakoak.





## 2. ETXEBIZITZA MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

### Salmenten aurreikuspen-indizea

*Handitu egin da salmenten aurreikuspen-indizea lurralde guztietarako. Eragin hori sustatzaileen kasuan ere hauteman da, baina higiezin agentzien kasuan, jaitsiera txikia ere gertatu da. Aurreko hiruhilekoan gertatutako beherakadaren ostean, indizeak salmentei dagokienez nolabaiteko hobekuntza erakusten du hurrengo hiruhilekoari begira.*

2020ko laugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaeraren aurreikuspen- indizea** hobetzeko aurreikuspen orokorra dago. Euskadi osoko datuei dagokienez, adierazlea 4,0 puntu igo da aurreko hiruhilekoko datuekin alderatuta, eta 51,2 puntutan kokatu da.

**5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020**

Urtea	EAE	Lurralde Historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	<b>67,4</b>	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa	<b>58,6</b>	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa	<b>72,1</b>	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa	<b>49,2</b>	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
2008ko IV. hiruhilekoa	<b>38,0</b>	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
2009ko IV. hiruhilekoa	<b>62,5</b>	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
2010eko IV. hiruhilekoa	<b>46,9</b>	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
2011ko IV. hiruhilekoa	<b>49,0</b>	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
2012ko IV. hiruhilekoa	<b>33,9</b>	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
2013ko IV. hiruhilekoa	<b>46,8</b>	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
2014ko IV. hiruhilekoa	<b>62,9</b>	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
2015eko IV. hiruhilekoa	<b>63,2</b>	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
2016ko IV. hiruhilekoa	<b>57,3</b>	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
2017ko IV. hiruhilekoa	<b>63,0</b>	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
2018ko IV. hiruhilekoa	<b>65,1</b>	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
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
2020ko IV hiruhilekoa	<b>51,2</b>	<b>41,8</b>	<b>55,3</b>	<b>50,4</b>	<b>44,6</b>	<b>57,7</b>

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



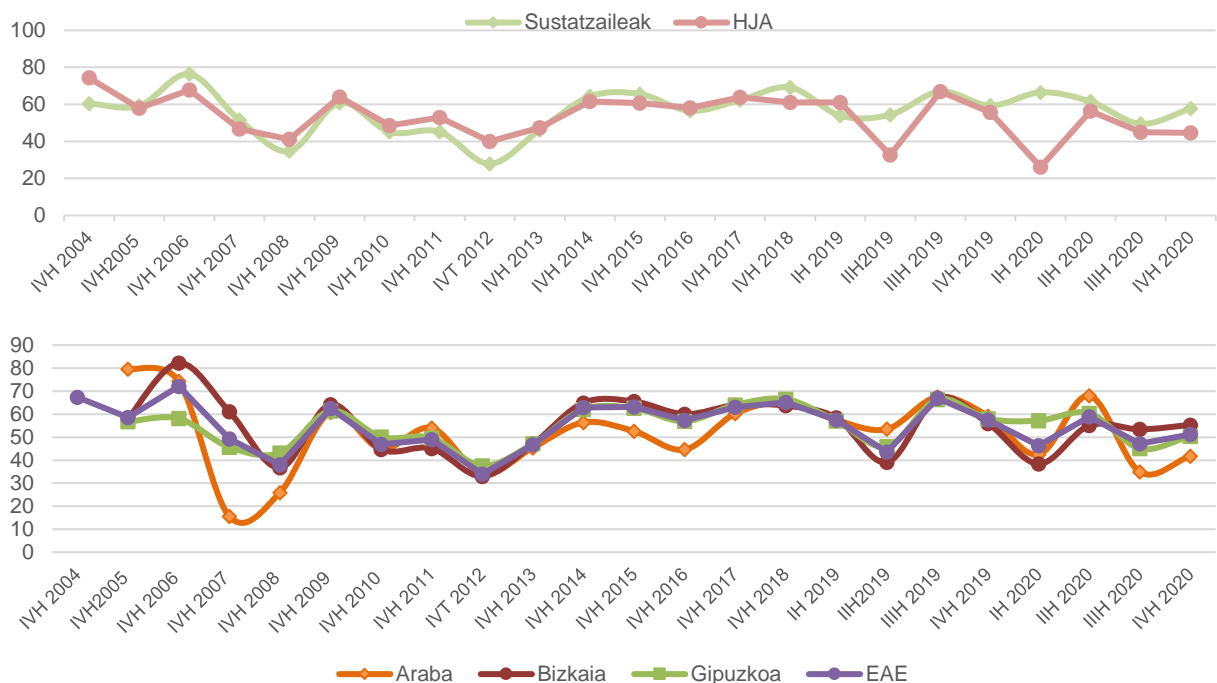
Higiezin agentzien kasuan izan ezik, sustatzaileek eta aztertutako hiru lurralde historikoek indizeari dagokionez gorakada pilatu dute. Higiezin-agentzien kasuan, ordea, indizeak hiru hamarren (-0,3) egin du behera.

Etxebizitzekin lotutako sustapen-enpresek 8 puntu baino gehiago egin dute gora hiruhilekoan (+8,2) eta 57,7 puntura iritsi dira (2019ko laugarren hiruhilekoko datua baino 1,6 puntu txikiagoa izan da). 2019ko laugarren hiruhilekoko datuari dagokionez, alde handiagoa ikus dezakegu higiezin-agentzien kasuan; izan ere, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, 11,1 eta 0,3 puntu txikiagoak dira haien datuak.

**Araba** da salmenten aurreikuspen-indizea gehien igo (6,9 puntu) den lurraldea; izan ere, aurreko hiruhilekoan 34,9 puntukoa izatetik, orain 41,8 puntukoa izatera igaro da. **Gipuzkoa** 5,3 puntu igo da indizean aurreko hiruhilekoko datuekin alderatuta, eta laugarren hiruhilekoan 50,4 puntura iritsi da. Bestalde, **Bizkaia** izan du igoera txikiena (hirugarren hiruhilekoan baino 1,9 puntu gehiago). Hala ere, hiru lurraldeetako datuak alderatuta, Bizkaikoa da altuena: 55,3 puntukoa.

Bizkaiaren kasuan izan ezik, hiruhilekoko igoera hori ez da nahikoa izan detektatutako urte arteko jaitsiera konpentsatzeko: Arabak 17,4 puntu galdu ditu, eta Gipuzkoak 7,6. Bizkaia 2019ko laugarren hiruhilekoan zuen datuarekiko puntu batera baino gutxiagora (-0,7 puntu) kokatu da.

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



Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



## Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

*Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspen-indizean hobekuntza txikia gertatu da. Aztertu diren esparru guztietan hauteman da igoera eta 2019ko laugarren hiruhilekoko datuetara gerturatzeko da, baina berdindu gabe.*

Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspen-indizeak 2,6 puntu egin du gora 2020ko laugarren hiruhilekoaren eta aurrekoaren artean (46,8 puntutik 49,4 puntura igaro da). Igoera hori eta urteko lehen hiruhilekotik izan diren beste batzuk direla eta, 2020ko laugarren hiruhileko honetan, indizea 2019ko laugarren hiruhilekoko balioetatik gertu dago (50,7), baina oraindik ere 1,3 puntu azpitik.

### 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
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
2020ko IV hiruhilekoa	<b>49,4</b>	<b>48,0</b>	<b>49,6</b>	<b>49,3</b>	<b>48,5</b>	<b>50,3</b>

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

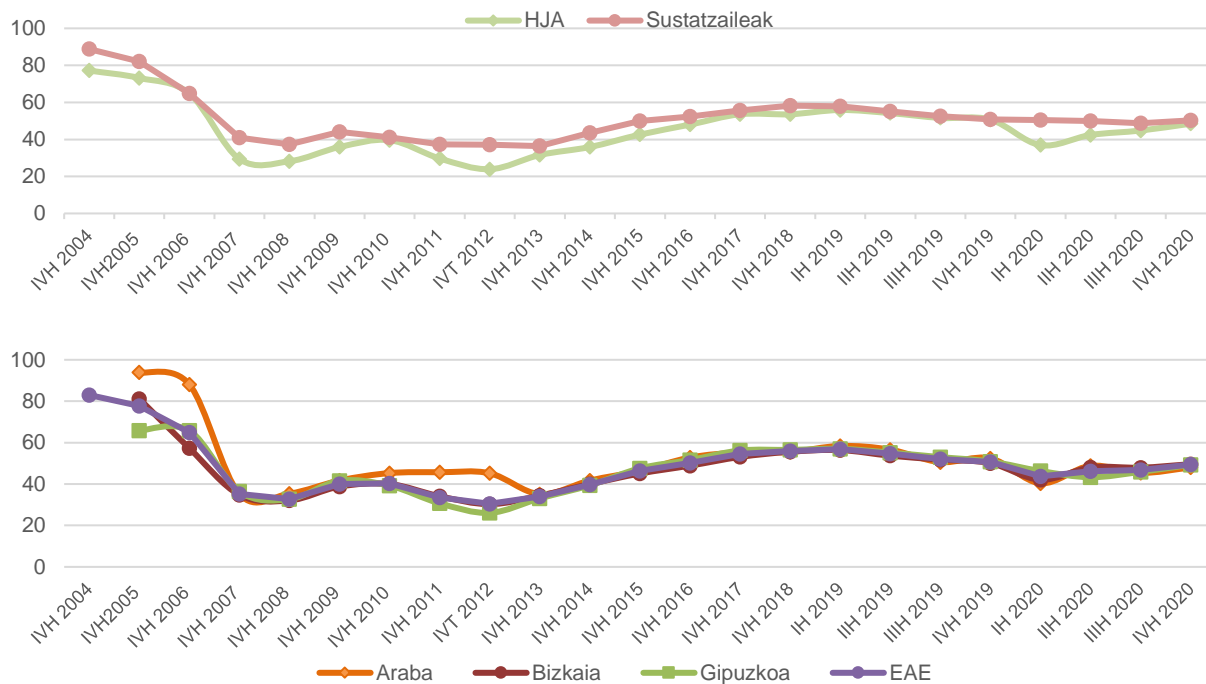
*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Lurraldeari dagokionez, prezioen adierazleak hiruhilekoan izan duen bilakaerak baieztatu egin du hiru lurraldeetan ikusitako igoera. Horien artean, **Gipuzkoaren** kasua nabarmendu behar da (+3,4 puntu). **Araba** (2,6 puntuko igoera) eta **Bizkaia** (+1,7 puntu) daude sailkapeneko hurrengo postuetan. Datu horiek ikusita, Bizkaia eta Gipuzkoa 50 puntutik puntu batera baino gutxiagora daude (49,6 eta 49,3 puntu hurrenez hurren); aldiz, Araba (48,0 puntu) bi puntu beherago dago.



Lurralde guztietan, indizea 50 puntuko batez besteko baliora gerturatzeko den heinean, datuak 2019ko laugarren hiruhilekoan jasotakoetara gerturatzeko dira. Bizkaia puntu erdi batera dago; Gipuzkoa bi punturen azpitik (-1,6 puntu) eta Arabak bakarrik ditu, urte arteko alderaketa honetan, aldenidago dauden datuak (-4,4 puntu).

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



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Higiezinaren merkatuko agente motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak ere positiboak dira. Hiruhileko arteko bilakaera igo egin dira higiezinaren jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean: 3,7 puntu agentziek, eta 1,6 puntu sustatzaileek.

Sustatzaileak 50,3 puntura iritsi dira urteko azken hiruhileko honetan; gainera, tarteko balioa gaintzeaz gain, urte arteko datuarekiko puntu erdi batera geratu dira (50,8 puntu 2019ko laugarren hiruhilekoan). Higiezinaren jabetzako agenteak 48,5 puntura iritsi dira; hau da, 2019ko laugarren hiruhilekoan lortutakoarekiko 2,2 puntu azpitik.



## Sustapen berriak hasteko aurreikuspena

*Aurreko hiruhilekoan gertatutako susperraldiaren ondoren, 2020ko laugarren hiruhilekoan sustapen berriak abian jartzeko aurreikuspenarekin lotutako baikortasunak irauten du.*

2020ko laugarren hiruhilekoan berriro igo da laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurrez ikusten duten sustatzaileen ehunekoa.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 13,4koa zen 2020ko hirugarren hiruhilekoan, eta % 16,3koa laugarrenean (beste nolabait esanda, +% 2,9 puntu). 2019ko hiruhileko berarekin alderatuta, ehuneko 2 puntu suspertu da gainera.

### 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
2020ko II hiruhilekoa	%7,2
2020ko III hiruhilekoa	%13,4
2020ko IV hiruhilekoa	<b>%16,3</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta. 2020ko 4. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio 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 lortu da. Sustatzaileen kolektiboaren artean prospekzio bat egin da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezin agenteen laginetik ere informazioa jaso da.

Galdeketa horien bidez, higiezin agente bakoitzeko bil daitezke inkesta betetzeko unean agenteak dituen eskaintzari buruzko oinarrizko kuantifikazioko eta kualifikazioko aldagaiak. Higiezin sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Aldiz, higiezin jabetzako agenteen bidez eskuratu dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak) bai erabilitako etxebizitzenak (partikularrek saldutakoak).

Era berean, hiruhilekoko galdetegi horien bidez, agenteek beren egungo egoerari eta higiezin merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa eman 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 ere (informazioa azterketaren helburu den hiruhilekoko azken hilabetean, abenduan, jaso da), kontuan izan behar dira informazioa eman diguten establezimenduen artean COVID-19ak sortutako pandemiak izan dituen eragin posibleak.

Datuak jasotzeko finkatutako hilabete osoan, 326 establezimendurekin (higiezin jabetzako 177 agente eta 149 sustatzaile) jarri gara harremanetan. Azkenean, higiezin jabetzako **177 agente aktibo** eta **92 sustatzaile** izan dira, eta 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapen-enpresei egin diegu **elkarrizketa** (55 sustapen-enpresek ez zuten hiruhileko honetan ezaugarri horietako eskaintzarik, eta 2k jarduera behin betikoz itxi dute).



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2020ko 4. hiruilekoa

Higiezin 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. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	2
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	4
3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2020.....	6
4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2020 .....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen 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 hiruilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2020 .....	13

### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	3
2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2020.....	5
3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruileko erritmoa. 2006-2020 .....	7
4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen 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:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

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

Webgunea: <http://www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak>

<https://www.euskadi.eus/lurralde-estatistikak/>

<https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome/eu/>

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