



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**

## Higiezin eskaintzari buruzko inkesta

2021eko 1. hiruhilekoa

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



## 1. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA

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

*Pandemiaren aurkako ekintzak hasi eta urtebetera, dinamismo-indizea berreskuratu egin da lurralde historiko guztietan eta bi establezimendu motetan. Balioak 50 puntu inguruko balioetara itzuli dira EAEn.*

2021eko lehen hiruhilekoan, Euskadiko **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra** 50,2 puntukoa izan da eta, beraz, ia bost puntuko igoera (4,8 puntu) izan du aurreko hiruhilekotik. Igoera 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. 2004-2021**

DINAMISMO-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde Historikoa			Establezimendu-mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko 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
2010eko 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
2015eko 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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	45,4	49,7	43,2	45,5	46,1	44,8
<b>2021</b>						
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>50,2</b>	<b>60,1</b>	<b>47,4</b>	<b>49,5</b>	<b>49,4</b>	<b>50,9</b>

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

*Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

<sup>1</sup> Dinamismo-indizeak 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du higiezin merkatuaren dinamismo-maila. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin 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.

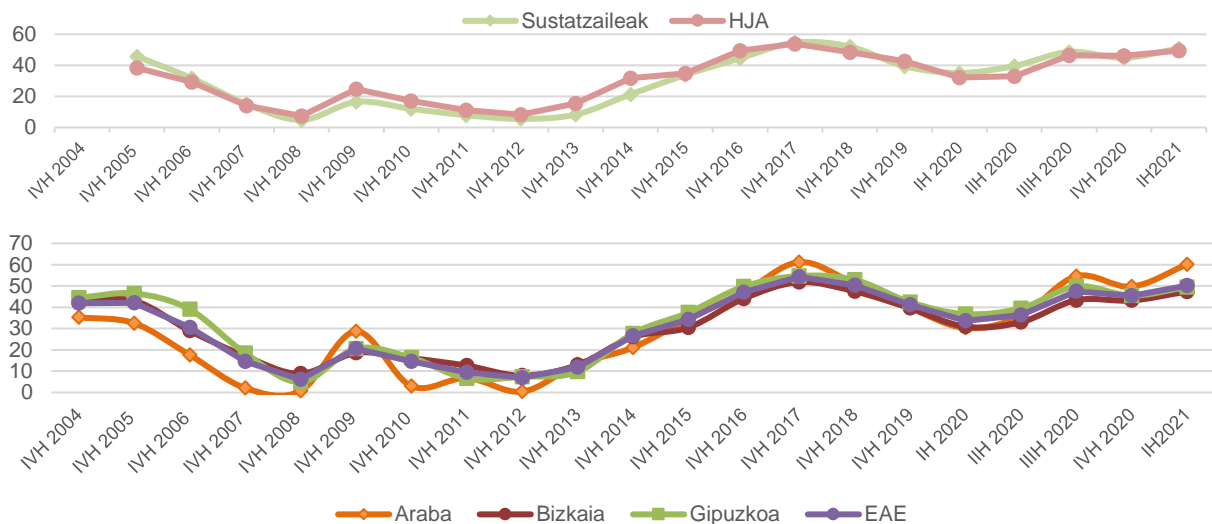


Lurralde historikoei dagokienez, Arabak 10 puntutik gorako igoera izan du indizean (10,4 puntu) aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Bestalde, Bizkaiak (4,2 puntu) eta Gipuzkoak (4,0 puntu) Autonomia Erkidegoko batez bestekotik hurbilago dauden igoerak izan dituzte. Duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, hiru lurraldeetan nabarmenagoa izan da igoera: ia 30 puntu Araban (29,8 puntu), 16,5 puntu Bizkaian eta 13 puntutik behera Gipuzkoan (12,7 puntu).

Era berean, hiruhilekoen arabera alderaketa egiten badugu, sustatzaileak dira puntu gehien (6,1 puntu) igo direnak eta agentziak, aldiz, jaitsierarik txikiena izan dutenak: 3,3 puntu. 2020ko hiruhileko berari dagokionez, sustatzaileek ia 16 puntu egin dute gora (15,8 puntu), eta agentziek, berriz, 17 puntu baino gehiago (17,2 puntu).

2021eko lehen hiruhilekoan lortutako merkatuaren dinamismo-indizeko zifrak 2018ko laugarren hiruhilekoan lortutako balioetara itzuli dira, baina aurreko urteko puntuazio maximoen azpitik jarraitzen dute (2017ko laugarren hiruhilekoa).

#### 1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoen eta establezimenduetan arabera. 2004-2021



Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

*Salmenten bilakaera-indizean arindu egin da aurreko hiruhilekoan izandako jaitziera, eta funtsezko igoerak izan ditu duela urtebeteko datuei (COVID-19aren pandemia hasi aurrekoak) dagokienez.*

2021eko lehen hiruhilekoan, Euskadiko **salmenten bilakaera-indizea** 47,2 puntukoa izan da; 2020ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta, 2,3 puntu jaitsi da, baina 8 puntutik gora handitu da (8,6 puntu) 2020ko lehen hiruhilekoko datuei erreparatzen badiegu.

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, birdoiketa aldakorrak izan dira aztertutako tipologia ugarietan (lurraldearen eta establezimendu-motaren arabera), baina duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, igoera nabarmenak hauteman dira eremu guztietan.

### 2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021

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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	49,5	48,1	51,2	48,1	50,0	48,9
<b>2021</b>						
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>47,2</b>	<b>50,6</b>	<b>47,8</b>	<b>45,7</b>	<b>42,5</b>	<b>51,8</b>

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. 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 batezbestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldoa eta 0, oso geldoa.

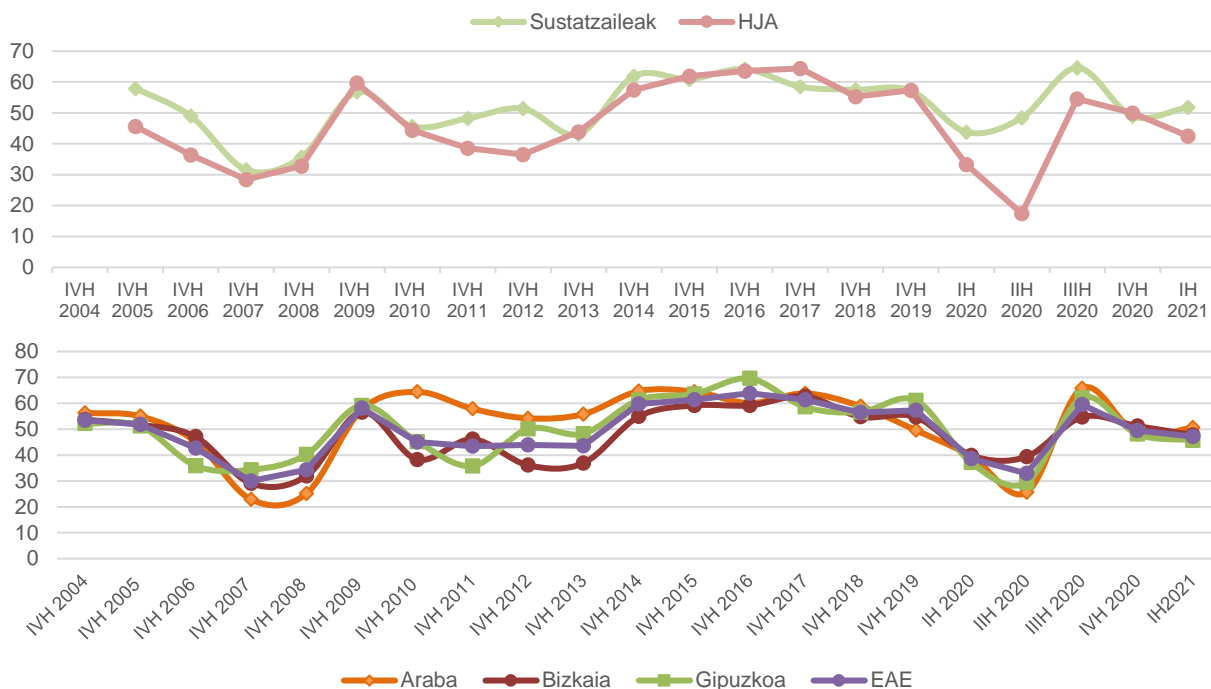


Datuak lurraldeka aztertzen baditugu, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, indizean jaitsierak izan dira Bizkaian (-3,4 puntu) eta Gipuzkoan (-2,4 puntu), eta 2,5 puntuko igoera Araban.

Urte arteko ikuspuntutik, hiru lurraldeetan nabarmen egin dute gora: 11 puntu Araban, ia 9 puntu (8,6 puntu) Gipuzkoan eta ia 8 (7,9 puntu) Bizkaian.

Edonola ere, adierazle honen kasuan, 50 puntuko batez besteko balioarekin nahiko bat datorrela ikus daiteke.

## 2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021



*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Aztertutako bi establezimendu-motetan ere, indizean nolabaiteko aldakortasuna ikusten da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta igoera handiak izan dira 2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta.

**HJA** edo higiezinaren jabetzako agenteek (batez ere erabilitako etxebizitzak jartzen dituzte salgai) 42,5 puntutan kokatu dute, aurreko hiruhilekoan baino 7 puntu beherago (-7,5 puntu); aldiz, **sustatzaileek** 51,8 puntura igo dute.

Urte arteko terminoetan, igoera garrantzitsua izan da bi kolektiboetan: 9,2 agentzien kasuan eta 8,0 puntu sustatzaileen kasuan. Atzean geratzen ari dira COVID-19ak eragindako pandemiaren hasieran jasotako datuak.



## Saltzeko batez besteko denbora

*2021eko lehen hiruhilekoan, gelditu egin da (aurreko hiruhilekoetan detektatu zen joera hori) erabilitako etxebizitzak saltzeko beharrezko batez besteko denbora, eta zertxobait jaitsi da aurreko hiruhilekoan hautemandako datuarekin alderatuta.*

Etxebizitzak **saltzeko behar den batez besteko denbora** bi hamarren jaitsi da azken hiru hilabeteetan: 2020ko laugarren hiruhilekoaren eta 2021eko lehenengoaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko beharrezko batez besteko epea 2,9 hilabetekoa izatetik 3,1 hilabetekoa izatera igaro da. Dena den, datu hori hiru hilabeteetatik oso gertu dago.

### 3. taula. Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2021

Urtea	Batez besteko denbora (hilabeteak)
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
2019ko IV. hiruhilekoa	3,1
<b>2020</b>	
2020ko I. hiruhilekoa	2,1
2020ko II. hiruhilekoa	1,8
2020ko III. hiruhilekoa	2,6
2020ko IV. hiruhilekoa	3,1
<b>2021</b>	
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>2,9</b>

(\*) 2008. urtera arteko datuak ez daude eskuragai.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

## Hiruhilekoko erritmoa

*Zertxobait jaitsi da erabilitako etxebizitzak saltzeko eta alokairuan jartzeko hiruhilekoko erritmoa. Jaitsiera nabarmenagoa izan da saldutako etxebizitza berrien kasuan.*

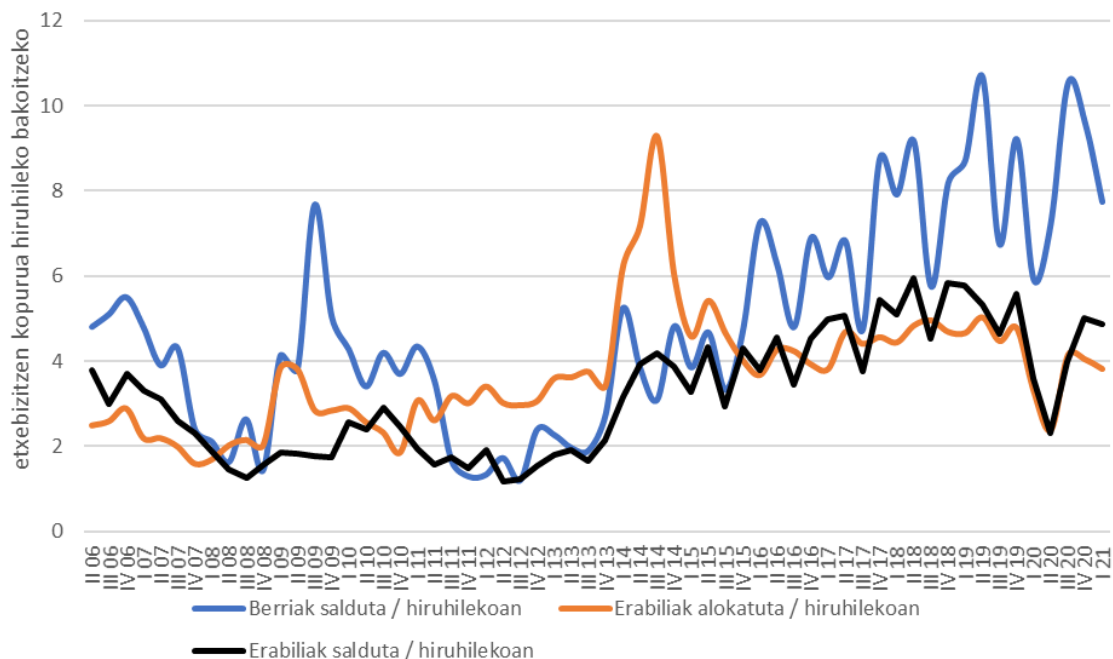
Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** (libreak eta babestuek) dagokienez, salmenten erritmoak behera egin du 2020ko laugarren hiruhilekoaren eta 2021eko lehenengoaren artean. Aurreko hiruhilekoan erreferentziazko zifra hiruhilekoko 9,6 etxebizitzakoa izatetik, egun 7,7koa izatera igaro da, eta joan den urteko hiruhileko berean lortutako zifretatik gora mantendu da (5,9 etxebizitza/hiruhileko).

**Erabilitako etxebizitzei** dagokienez, 2021eko lehen hiruhilekoan salmenta-erritmoak izandako beherakada (2020ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta) oso txikia izan da (-0,1), eta 4,9



etxebizitzatan geratu da hiruhilekoko. Datu horrek puntu batean baino gehiagoan (1,3 puntu) gainditzen du 2020ko lehen hiruhilekoko (3,6).

### 3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhilekoko erritmoa. 2006-2021



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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

**Alokairuari** dagokionez, hiruhilekoen artean itxitako kontratu-kopuruan jaitsiera zertxobait handiagoa gertatu da (hiru hamarren); izan ere, 2020ko laugarren hiruhilekoan 4,1 etxebizitza/hiruhileko izatetik, hiruhileko honetan 3,8 izatera igaro dira. Urte arteko alderaketa egiten badugu, 2020ko lehen hiruhilekoan, datua hiruhileko bakoitzeko 3,3 etxebizitzakoa zen; horrenbestez, igoera 0,5 puntukoa izan da.

### Higiezinaren merkatuko 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 etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren azpian dauden kausak zehaztea da.



2020ko laugarren hiruhilekoan, sektoreko profesionalek lurzoruaren prezioak eta horren eskuragarritasuna jo dituzte higiezinaren merkatuaren dinamikak izandako faktore negatibo nagusizat; egoera ekonomikoari eta etxebizitzaren prezioari ere eman diete garrantzia. Alderdi positiboen artean, eskaintzaren eta 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**.

2021eko lehen hiruhilekoan, eskaintzaren egokitzapena izan da faktorerik positiboena, eta 97,0 puntuko balioa izan du. Oso jarraian, hipoteken kostua azaltzen da, 95,2 punturekin. Faktore horiek eta *kreditua eskuratzearekin* (87,9 puntu) lotutakoa dira merkatuaren dinamikan eragina duten faktore positibo bakarrak.

#### 4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikaren eragiten duten faktoreak. 2008-2021

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	IV H. 2008 ( <sup>c</sup> )	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	IV H. 2019	I H. 2020	II H. 2020	III H. 2020	IV H. 2020	I H. 2021
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	2,2	69,9	72,5	95,6	67,8	96,4	95,2
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	-6,2	50,2	66,8	79,1	50,4	83,5	87,9
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	11,0	-23,3	-31,3	-51,3	-38,4	-37,9	-26,5
Etxebizitzaren prezioa	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	49,2	-52,9	-68,7	-84,2	-34,0	-34,0	-19,6
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	-0,8	-56,6	-3,4	-6,3	-0,6	0,0
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	-1,3	-56,6	-2,9	-6,3	-0,6	0,0
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-30,8	-46,4	-54,3	-43,0	-35,4	-42,9	-35,2
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-31,3	-46,4	-54,0	-44,6	-35,9	-45,3	-35,2
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	96,3	79,1	86,9	96,0	97,8	97,0

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Beste muturrean, faktore negatiboenak *lurzoruaren prezioa* eta *lurzoruaren erabilgarritasuna* dira (biek 35,2ko puntuazio negatiboa izan dute hiruhilekoan). Beste bi faktore negatibo *egoera ekonomikoa* (-26,5) eta *etxebizitzaren prezioak* (-19,6) dira.

Laguntzak eta pizgarriak ez dira faktore erabakigarritzat jotzen norabide bakar batean ere.





## 2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

### Salmenten aurreikuspen-indizea

*Salmenten aurreikuspen-indizea handitu egin da azterketa egin den lurralde guztietan. Eragin hori higiezin agentzien kasuan hauteman da (erabilitako etxebizitzak), sustatzaileen kasuan (etxebizitza berriak) nolabaiteko beherakada gertatu baita.*

2021eko lehen hiruhilekoan mantendu egin da **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizea** hobetzeko aurreikuspen orokorra. Euskadi osoko datuei dagokienez, adierazlea 4,3 puntu igo da aurreko hiruhilekoko datuekin alderatuta, eta 55,5 puntutan kokatu da. Igoera hori adierazgarriagoa da urtetik urterako ikuspegitik; izan ere, 9 puntutik gorakoa da (9,1 puntu) 2020ko lehen hiruhilekoko datuarekin alderatuta (46,4 puntu).

### 5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021

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
2019ko IV. hiruhilekoa	<b>57,5</b>	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
<b>2020</b>						
2020ko I. hiruhilekoa	<b>46,4</b>	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5
2020ko II. hiruhilekoa	<b>58,9</b>	68,0	55,1	60,4	56,4	61,5
2020ko III. hiruhilekoa	<b>47,2</b>	34,9	53,4	45,1	44,9	49,5
2020ko IV. hiruhilekoa	<b>51,2</b>	41,8	55,3	50,4	44,6	57,7
<b>2021</b>						
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>55,5</b>	<b>46,7</b>	<b>60,9</b>	<b>53,3</b>	<b>60,3</b>	<b>50,6</b>

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



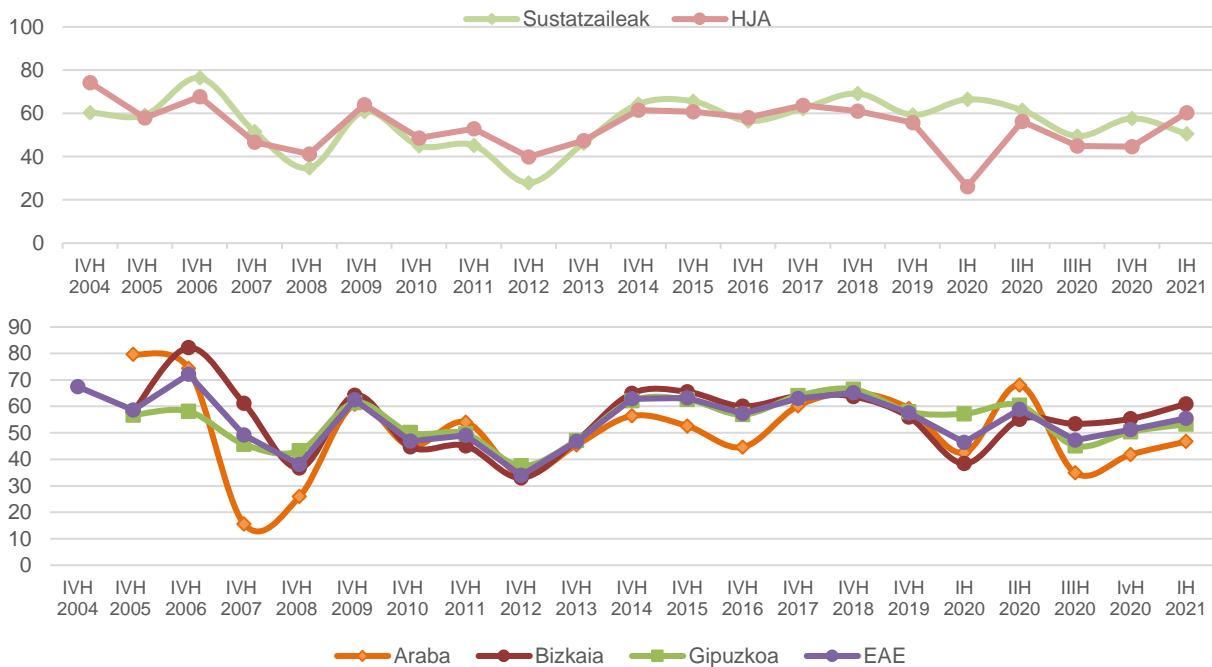
Sustatzaileen kasuan izan ezik —indizeak 7 puntu baino gehiago galdu ditu (-7,1) duela hiru hilabeteko datuarekin alderatuta—, higiezin agentziek eta aztertutako hiru lurralde historikoek gorakadak izan dituzte indizeari dagokionez.

Higiezin agentziek ia 16 puntu egin dute gora hiruhilekoan (15,7 puntu) eta 60,3 puntura iritsi dira (2020ko lehen hiruhilekoko datua baino 34,1 puntu handiagoa izan da). Urte arteko datuari dagokionez, etxebizitzaren sustatzaileek beherakada garrantzitsua izan dute indize horretan, eta ia 16 puntu galdu dituzte (-15,9).

**Bizkaia** da salmenten aurreikuspen-indizea gehien igo den lurraldea (5,6 puntu); izan ere, aurreko hiruhilekoan 55,3 puntukoa izatetik, orain 60,9 puntukoa izatera igaro da (hiru lurraldeetako daturik altuena). **Araba** 4,9 puntu igo da indizean aurreko hiruhilekoko datuekin alderatuta, eta urteko lehen hiruhilekoan 46,7 puntura iritsi da. Bestalde, **Gipuzkoak** izan du igoerarik txikiena (2020ko laugarren hiruhilekoan baino 2,9 puntu gehiago), 53,3 puntura iritsi baita.

Urte arteko azterketan ere hauteman da hiruhilekoko igoera hori, batez ere Bizkaian (22,5 puntura iritsi da) eta zertxobait gutxiago Araban (4,2 puntu igo da). Gipuzkoak beste jarrera bat izan du, ia 4 puntu galdu baititu (-3,9) joan den urteko datuekin alderatuta.

#### 4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021



Salmenten bilakaera-indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago. *Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*



## Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

*Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspen-indizean hobekuntza orokorra gertatu da aztertu diren esparru guztietan. Igoera nabarmenagoa izan da 2020ko hiruhileko berarekin alderatuta, eta 2019ko azken hiruhilekoan (pandemia aurrekoa) jasotako datuetara gerturatzen da.*

Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspen-indizeak 1,4 puntu egin du gora aurreko hiruhilekoaren eta 2021eko lehen hiruhilekoaren artean (49,4 puntutik 50,8 puntura igaro da). Igoera horrek, eta aurreko urtean izandakoek, 50 puntutik gorako balioetara hurbildu dute indizea (50,8 puntu). Datu hori 2020ko lehen hiruhilekoan jasotakoa baino 7,1 puntu handiagoa da, eta egungo krisi soziosanitarioa hasi aurretik (2019ko laugarren hiruhilekoa) jasotakoaren ia berdina.

### 6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021

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
2019ko IV. hiruhilekoa	<b>50,7</b>	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
<b>2020</b>						
2020ko I. hiruhilekoa	<b>43,7</b>	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5
2020ko II. hiruhilekoa	<b>46,2</b>	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0
2020ko III. hiruhilekoa	<b>46,8</b>	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7
2020ko IV. hiruhilekoa	<b>49,4</b>	48,0	49,6	49,3	48,5	50,3
<b>2021</b>						
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>50,8</b>	<b>52,4</b>	<b>50,4</b>	<b>50,7</b>	<b>50,1</b>	<b>51,5</b>

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

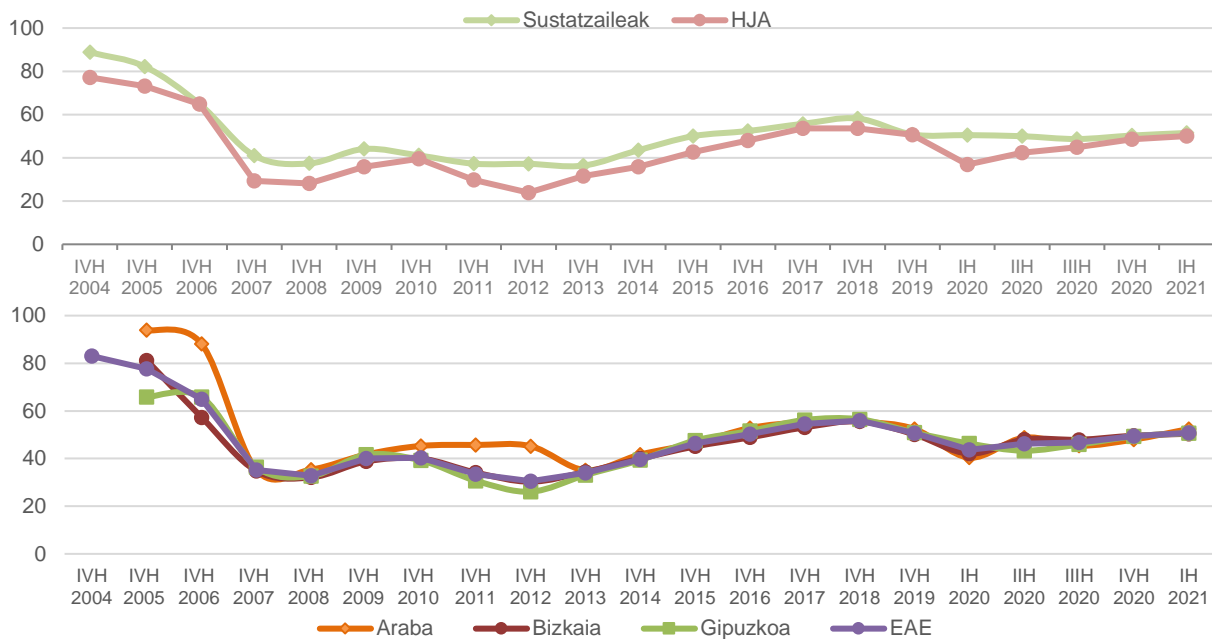
*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Lurraldeari dagokionez, prezioen adierazleak hiruhilekoan izan duen bilakaerak baieztatu egin du hiru lurraldeetan ikusitako igoera. Horien artean, **Arabaren** kasua nabarmendu behar da (+4,4 puntu). **Gipuzkoa** (1,4 puntuko igoera) eta **Bizkaia** (+0,8 puntu) daude sailkapeneko hurrengo postuetan. Datu horiek ikusita, hiru lurraldeak 50 puntutik gora daude indizean.



Urtetik urterako igoera (2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta) handiagoa da hiru lurraldeetan: Araba 12 puntu igo da, Bizkaia 8,3 eta Gipuzkoa 4,4. Datuak oso antzekoak izan ziren 2019ko laugarren hiruhilekoan.

#### 5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021



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

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Higiezinaren merkatuko agente-motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak ere positiboak dira. Hiruhilekoen arteko bilakaeran, aurreikuspenek gora egin dute higiezinaren jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean: 1,6 puntu agentziek, eta 1,2 puntu sustatzaileek.

Sustatzaileak 51,5 puntura iritsi dira urteko lehen hiruhileko honetan, urte arteko datua baino puntu bat gehiago; higiezinaren jabetzako agenteak 50 puntutik gora geratu dira (50,1); hau da, 13,2 puntuko igoera izan dute 2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta.



## Sustapen berriak hasteko aurreikuspena

*Aurreko bi hiruhilekoetan hautemandako susperraldien ondoren, nolabaiteko joera-aldaketa gertatu da sustapen berriak abian jartzeko aurreikuspenaren bilakaeran.*

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, 2021eko lehen hiruhilekoan jaitsi egin da laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoa.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 16,3koa zen 2020ko laugarren hiruhilekoan, eta % 13,1koa 2021eko lehenengo hiruhilekoan; beraz, ehuneko 3 puntu baino gehiago erori da (-3,2 puntu). Datua sei hilabete lehenago jasotakoaren antzekoa da (2020ko hirugarren hiruhilekoa), baina 11 puntu baino gehiago galdu ditu (-11,4) 2020ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta.

### 7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2021

(Baietz erantzun duten sustatzaileen %)

Hiruhilekoa	EAE 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
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	% 16,3
<b>2021</b>	
<b>2021eko I. hiruhilekoa</b>	<b>% 13,1</b>

(\*) 2008. urtera arteko datuak ez daude eskuragai.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 1. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



### 3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestatik (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren 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). Higiezinaren agenteen laginetik ere jaso da informazioa.

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

Era berean, hiruhilekoko galdetegi horien bidez, agenteek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko aurreikuspenei buruz duten balorazioa eman dute.

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

Hiruhileko honetan ere (azterketaren xede den hiruhilekoko azken hilabetean, martxoan, jaso da informazioa), kontuan izan behar dira informazioa eman diguten establezimenduen artean COVID-19ak sortutako pandemiak izan dituen eragin posibleak. Egoera ez da 2020ko lehen hiruhilekoan bizi zena bezain nahasia, orduan ezarri baitziren pandemiaren aurka borrokatzeko neurri zorrotzenak.

Datuak jasotzeko finkatutako hilabete osoan, 324 establezimendurekin (higiezinaren jabetzako 177 agente eta 147 sustatzaile) jarri gara harremanetan. Azkenean, **higiezinaren jabetzako 174 agente aktibo** (behin betiko bi itxiera eta egoeraren araberako beste itxiera bat) eta **84 sustatzaile** izan dira, eta 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapen-enpresei egin diegu **elkarrizketa** (63 sustapen-enpresek ez zuten hiruhileko honetan ezaugarri horietako eskaintzarik).



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2021eko 1. hiruhilekoa

Higiezin eskaintzari buruzko inkesta

### AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZA-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. 2004-2021.....	2
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021 .....	4
3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2021.....	6
4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2021 .....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021.....	9
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021 .....	11
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2021 .....	13

### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021.....	3
2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021 .....	5
3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhilekoko erritmoa. 2006-2021 .....	7
4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizeen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021.....	10
5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021 .....	12

### Informazio gehiago nahi izanez gero:

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

Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz

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

Webgunea: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)  
[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)  
[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

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