



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

2021eko 3. hiruhilekoa

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



1. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA

Merkatuaren dinamismo-indizea ¹

Aurreko hiruhilekoaren aldean, merkatuaren dinamismo-indizea hiru lurralde historikoetan eta bi establezimendu motetan jaitsi da..

2021eko hirugarren hiruhilekoan, Euskadiko **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra** 49,6 puntukoa da, eta sei puntutik gorako jaitsiera izan du (-6,2 puntu) aurreko hiruhilekotik. Jaitsiera hori analisiaren eremu guztietan gertatu da, baina intentsitate-maila desberdinekin establezimendu motari dagokionez.

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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	45,4	49,7	43,2	45,5	46,1	44,8
2021						
2021eko I. hiruhilekoa	50,2	60,1	47,4	49,5	49,4	50,9
2021eko II. hiruhilekoa	55,8	60,4	52,0	57,9	56,0	55,6
2021eko III. hiruhilekoa	49,6	54,2	45,9	51,7	45,6	53,6

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

¹ 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.

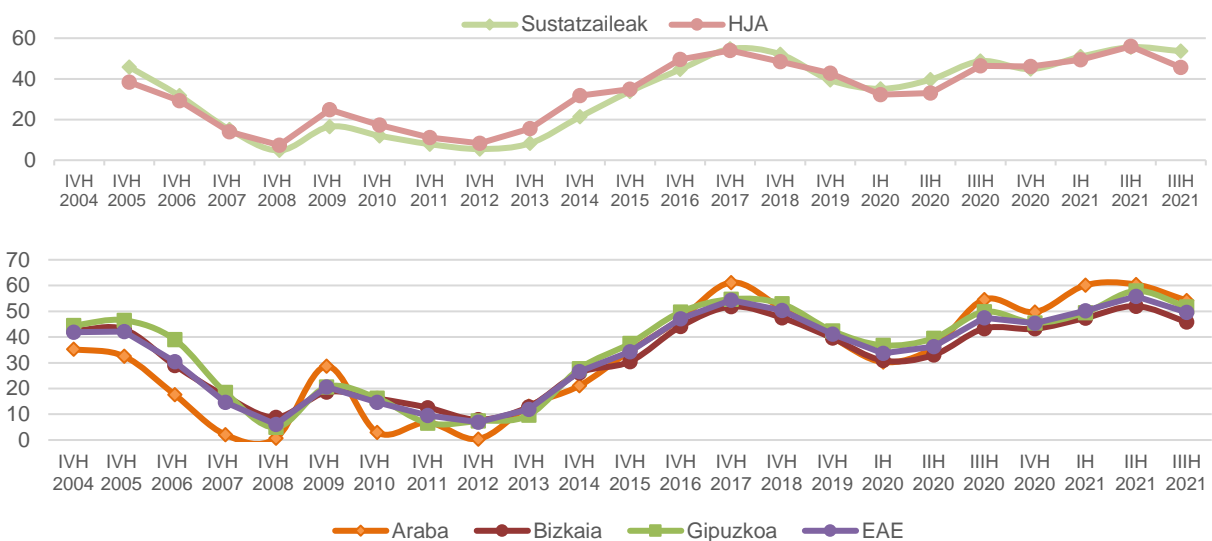


Lurralde historikoka, erregistratutako beherakada antzekoa izan da hiru lurraldeetan: -6,2 puntu inguru Euskadi osoan. Arabak 54,2 puntuko indizea lortu du; Gipuzkoak, tarteko egoeran, 51,7 puntuko balioa du indize horretan, eta Bizkaiak, posizio baxuenean, 45,9 puntukoa da dinamismo-indizean. Duela urtebeteko hiruhileko beraren aldean, indizean erregistratutako aldakuntzak ez dira hain handiak: -0,4 puntu Araban, 2,6 puntu Bizkaian eta 1,9 puntu gehiago Gipuzkoan.

Establezimendu motaren arabera, hiruhilekoko konparazioan, higiezin agentziak (**HJA**) dira puntu gehien jaitsi direnak (+10,4 puntu), eta sustatzaileek jaitsiera apalagoa izan dute (-2 puntu). Hori dela eta, urteko hirugarren hiruhilekoan, indizea urrunago dago bi establezimendu-moten artean, aurreko hiruhilekoan erregistratutakoak baino: 53,6 sustatzaileen kasuan eta 45,6 agentzien kasuan. 2020ko hiruhileko beraren aldean, sustatzaileek 4,9 puntu egin dute gora, eta agentziek 0,8 puntu egin dute behera.

Merkatuko dinamismo-indizearen zifrak, 2021eko hirugarren hiruhilekoan lortutakoak, balio egonkorragotara itzuli dira, aurreko hiruhilekoan aztertutako eremu guztietan izandako hazkunde nabarmenaren ondoren.

1. Grafikoa Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu-motaren arabera. 2004-2021



Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



Salmenten bilakaera-indizea ²

Salmenten bilakaera-indizeak aurreko hiruhilekoko hazkundera geldiarazten du, EAEn ia 12 puntuko jaitsiera orokortuarekin eta 39,2 punturaino jaitsita.

2021eko hirugarren hiruhilekoan, Euskadiko salmenten bilakaera-indizea 39,2ra jaitsi da, eta ia hamabi puntu jaitsi da (-11,7 puntu) bigarren hiruhilekoaren aldean.

Azterketa-eremuen (lurraldekoak eta establezimendu motaren arabekoak) aurreko hiruhilekoarekiko alderaketak atzerakadak erakusten ditu eremu guztietan. Duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, jaitsierak nabarmenak dira, eta 20 puntu baino gehiago jaitsi da indizea Euskadin.

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

SALMENTEN BILAKAERA-INDIZEA	EAE	Lurralde Historikoa			Establezimendu-mota	
		Urtea	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA
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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	49,5	48,1	51,2	48,1	50,0	48,9
2021						
2021eko I. hiruhilekoa	47,2	50,6	47,8	45,7	42,5	51,8
2021eko II. hiruhilekoa	50,9	49,3	53,6	48,7	50,6	51,2
2021eko III. hiruhilekoa	39,2	37,3	34,8	44,5	37,4	40,9

Salmenten bilakaera-indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

² Salmenten bilakaera-indizeak higiezinaren merkatuko salmenten dinamika 0tik 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.

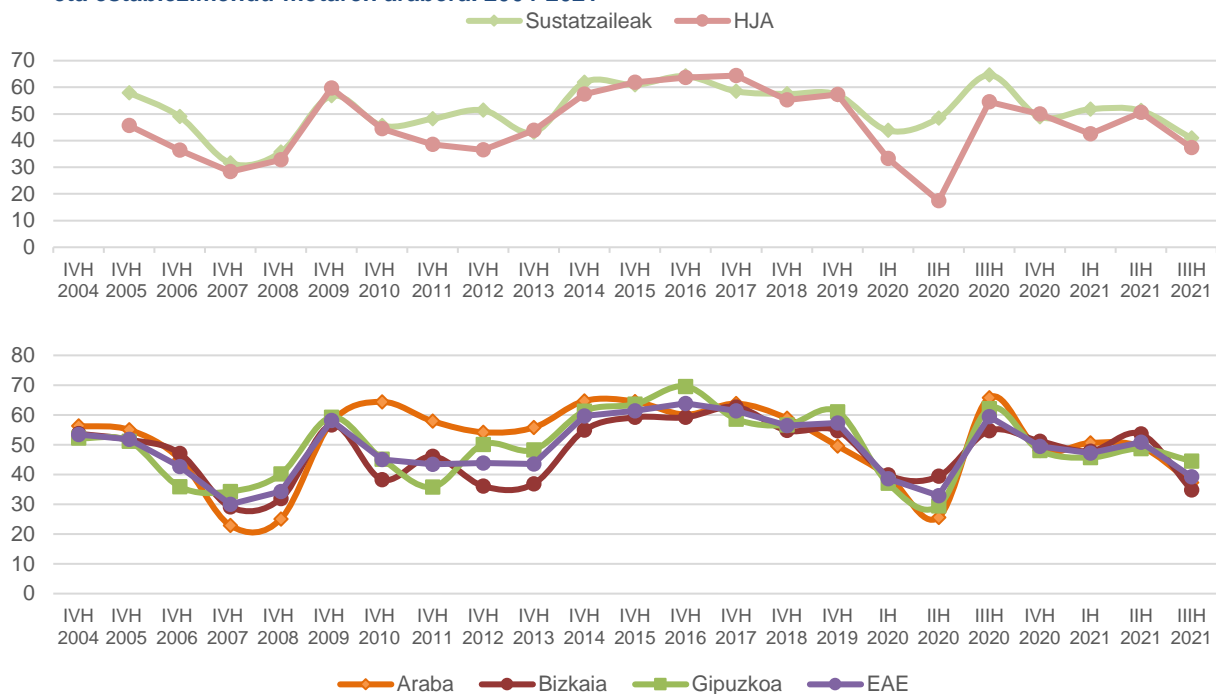


Lurraldekako azterketan, aurreko hiruhilekoaren aldean, jaitsiera handiak izan dira indizean Bizkaian (-18,8 puntu) eta Araban (-12,0 puntu); Gipuzkoan, aldiz, beherakada zertxobait txikiagoa izan da (-4,2 puntu).

Urte arteko ikuspegitik, hiru lurraldeak nabarmen jaitsi dira: Arabak ia 29 puntu egin du behera (-28,5 puntu), Gipuzkoak 17 puntu baino gehiago egin du behera (-17,6 puntu) eta Bizkaia ia 20 puntu egin du behera (-19,9 puntu).

Nolanahi ere, adierazle horretan ikusten da 50 puntuko tarteko baliotik aldentzen dela oro har, eta balio horretara Gipuzkoa ia ez dela hurbiltzen (44,5 puntu), eta Arabatik eta Bizkaitik aldentzen direla gehien (37,3 eta 34,8 puntu, hurrenez hurren).

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



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Establezimendu-moten ikuspegitik, indizeak ere beherakada handia izan du, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai 2020ko hiruhileko berarekin alderatuta.

Higiezinaren jabetzako agenteek, batez ere erabilitako etxebizitzak salgai jartzen dituztenek, 37,4 puntutan kokatzen dute, aurreko hiruhilekoaren aldean 13 puntu baino gehixeago jaitsi delako (-13,2 puntu); **sustatzaileek**, berriz, 10 puntutik behera egin dute (-10,3 puntu), eta 40,9 puntuko indizea izan dute.

Urte arteko terminoetan, bi kolektiboek behera egin dute, intentsitate desberdinarekin bada ere: -17,1 puntu higiezinaren jabetzako agenteen kasuan, eta -23,7 puntu sustatzaileen kasuan.



Saltzeko batez besteko denbora

2021eko hirugarren hiruhilekoan, handitu egin da erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora, eta hautsi egin da azken bi hiruhilekoetan hautemandako joera.

Bost hamarren igo da azken hiru hilabeteetan **etxebizitzak saltzeko behar den batez besteko denbora**: 2021eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko epea 2,6 hilabetetik 3,1 hilabetera igaro da.

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
2020	
2020ko I. hiruhilekoa	2,1
2020ko II. hiruhilekoa	1,8
2020ko III. hiruhilekoa	2,6
2020ko IV. hiruhilekoa	3,1
2021	
2021eko I. hiruhilekoa	2,9
2021eko II. hiruhilekoa	2,6
2021eko III. hiruhilekoa	3,1

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hiruhilekoko erritmoa

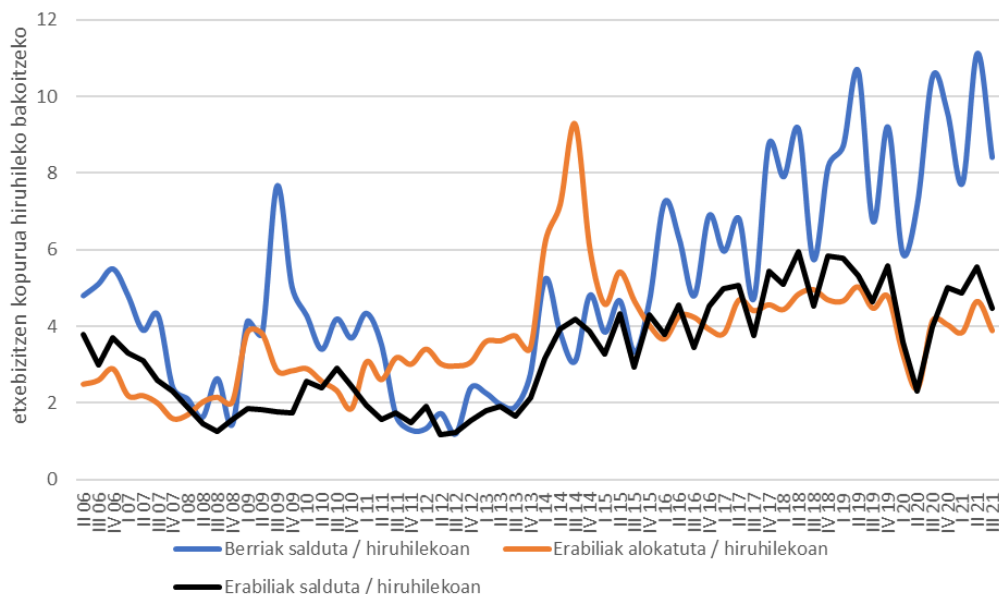
Behera egin du etxebizitzaren salmentaren eta alokairuaren hiruhilekoko erritmoak. Beherakada handixeagoa da saldutako etxebizitza berrien kasuan.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, etxebizitza berriei (libreak eta babestuak) dagokienez, salmenten erritmoa jaitsi egin da 2021eko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean. Erreferentziazko zifra aurreko hiruhilekoan 11,1 etxebizitza/hiruhileko izatetik gaur egun 8,4 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro da.

Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2021eko hirugarren hiruhilekoan salmenten erritmoa puntu bat baino gutxiago jaitsi da urteko bigarren hiruhilekoaren aldean (-1,1 puntu), eta 4,5 etxebizitzatan ezarri da hiruhilekoan.



3. Grafikoa Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhilekoko erritmoa. 2006-2021



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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuari dagokionez, beherakada txikiagoa (-0,8 puntu) izan da azken bi hiruhilekoen artean itxitako kontratuen kopuruan, 2021eko bigarren hiruhilekoan 4,7 etxebizitza/hiruhileko izatetik oraingo hiruhilekoan 3,9 izatera igaro baita. Urte arteko alderaketan, 2020ko hirugarren hiruhilekoan datua 4,2 etxebizitzakoa zen hiruhileko bakoitzeko; beraz, 0,3 puntuko beherapen arina izan du.

Higiezin merkatuko faktoreak

Aurreko ataletan kontuan hartutako adierazleen azterketaren osagarri gisa, higiezin eskaintzari buruzko inkestak (HEI) **higiezin merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreei** buruzko informazioa ematen du, modu positiboan zein negatiboan. Hurbilketa honen helburua etxebizitzaren merkatuan ikusitako dinamikaren azpian dauden kausak mugatzea da.

2021eko hirugarren hiruhilekoan, sektoreko profesionalak, berriz ere, higiezin merkatuaren dinamikaren faktore negatibo nagusi gisa kokatzen dituzte lurzorua prezioak eta eskuragarritasuna, eta garrantzia ematen diete etxebizitzaren egoera ekonomikoari eta prezioari. Alderdi positiboan artean, hipoteken kostua eta kredituen eskuragarritasuna nabarmentzen dira.



Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea, hipoteken kostuarekin batera aurreko hiruhilekoetako higiezin merkatuaren dinamikaren garapenean **faktore positibo nagusietako** bat zena, ia 90 puntu jaitsi da. Eragileek fenomeno horri eman dioten azalpena **produktu falta orokorra** izan da, batez ere bigarren eskuko etxebizitzetan.

2021eko hirugarren hiruhileko honetan, hipoteken kostua da faktorerik positiboena, 84,4 puntuko balioarekin; ondoren, kreditua eskuratzeko erraztasuna dago, 67 puntukoa. Bi faktore positibo horiek dute eragin handiena merkatuaren dinamikan.

4. Taula Higiezin merkatuaren dinamikaren eragiten duten faktoreak. 2008-2021

(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	IV H. 2019	I H. 2020	II H. 2020	III H. 2020	IV H. 2020	I H. 2021	II H. 2021	III 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	95,7	84,4
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	87,4	67,0
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	-16,7	-10,1
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	-29,2	-18,8
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	-0,6	-0,7
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	0,0	-0,7
Lurzoruen 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	-42,6	-39,6
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	-42,0	-40,6
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	94,6	79,6	96,3	79,1	86,9	96,0	97,8	97,0	98,5	10,7

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

Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Beste muturrean, faktore negatiboak lurzoruaren prezioa (-40,6 puntu) eta lurzoruaren eskuragarritasuna (-39,6 puntu) dira. Intentsitate txikiagoarekin bada ere, sektoreko beste faktore negatibo batzuk egoera ekonomikoari buruzkoak (-10,1 puntu) eta etxebizitzaren prezioei buruzkoak (-18,8 puntu) dira.

Laguntzak eta pizgarriak ez dira faktore erabakigarriak higiezin merkatuaren egoeran.



2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Salmenten aurreikuspen-indizea

Salmenten aurreikuspen-indizea nabarmen igo da hirugarren hiruhilekoan, bai aurreko hiruhilekoaren aldean, bai iazko hiruhileko beraren aldean.

2021eko hirugarren hiruhilekoan igoera nabarmena izan da **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizean**. Euskadin, oro har, adierazle horrek 25,5 puntu irabazi ditu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 64,2 puntutan finkatu da. Igoera hori esanguratsua da urte arteko ikuspegitik ere, 2020ko hirugarren hiruhilekoaren (47,2) aldean 17 puntuko hazkundera lortu baitu.

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	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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	51,2	41,8	55,3	50,4	44,6	57,7
2021						
2021eko I. hiruhilekoa	55,5	46,7	60,9	53,3	60,3	50,6
2021eko II. hiruhilekoa	38,7	45,7	29,2	46,0	29,9	47,5
2021eko III. hiruhilekoa	64,2	69,0	67,8	59,1	58,2	70,1

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

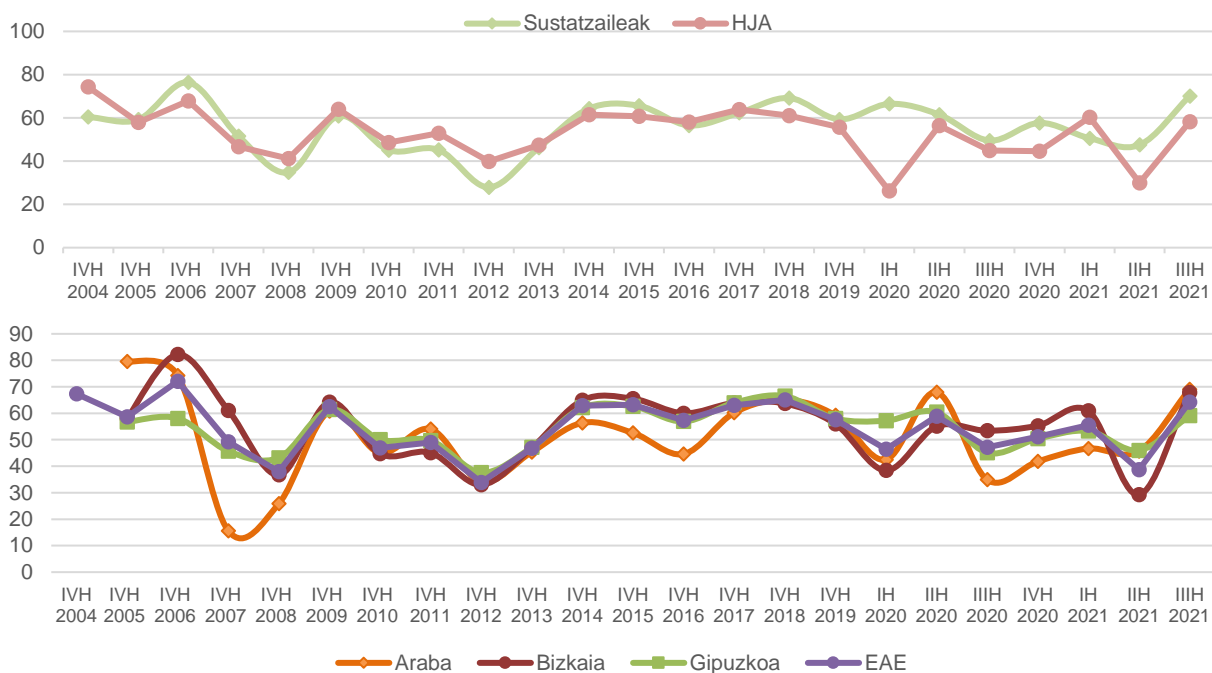


Igoera orokorra da, intentsitate-maila desberdinekin, hiru lurraldeetan eta higiezinaren operadore mota bietan ikusten dena, baina Bizkaian eta higiezinaren agentzien artean ikusitakoak nabarmentzen dira.

Bizkaiak, 67,8ko indizearekin, ia 39 puntu irabazi ditu aurreko hiruhilekoan jasotako datuarekin alderatuta (+38,6 puntu), eta ia 14 puntu igo da 2020ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (+14,4 puntu). **Gipuzkoan** (+13,1 puntu hiruhileko konparazioan eta +14 puntu urte artekoan) eta **Arabak** (+23,3 puntu azken hiru hilabeteetan eta +34,1 puntu urtean) ere egin dute gora; beraz, indizeak 59,1ean eta 69an ezarri dira Gipuzkoan eta Araban, hurrenez hurren.

Higiezinaren jabetzako agenteen artean ere 28 puntu baino gehiagoko hazkunde berezia (+28,3 puntu) antzeman da hiruhilekoko perspektiban, eta 13,3 puntuko urte arteko igoera. Sustatzaileek ere goranzko joera dute: 22,6 puntu igo dira hiruhilekoan eta 20,6 urtean, eta salmenten aurreikuspen-indizeak altuena dute (70,1 puntu).

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



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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizearen hobekuntza orokorra analisi-eremu guztietan, nahiz eta batez ere sustatzaileek eskainitako etxebizitza berrietan eta Araban eta Bizkaian nabarmentzen den.

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 4,4 puntu igo da 2021eko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean (53,8 puntutik 58,2ra). Hazkunde horrek, iazko hiruhileko berarekin alderatuta atzemandako hazkundearekin batera (11,4 puntu), indizea 2019az geroztik hiruhileko guztietan lortutako puntuazioa berriro gainditzen duten balioetan kokatzen dute: 58,2 puntu EAE osoan, hiruhileko honetan.

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	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
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
2020ko IV. hiruhilekoa	49,4	48,0	49,6	49,3	48,5	50,3
2021						
2021eko I. hiruhilekoa	50,8	52,4	50,4	50,7	50,1	51,5
2021eko II. hiruhilekoa	53,8	54,8	53,4	54,0	54,2	53,4
2021eko III. hiruhilekoa	58,2	62,3	59,7	55,6	55,4	61,0

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

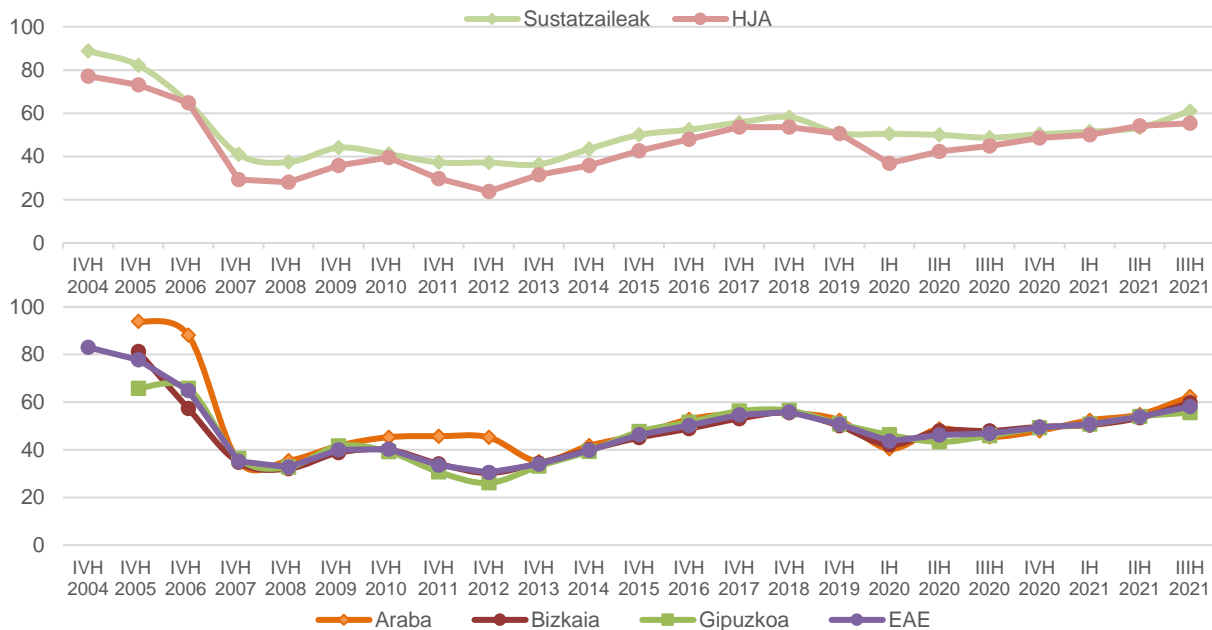
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurraldeka, prezioen adierazlearen hiruhilekoko bilakaerak hiru lurraldeetako hazkunde berresten du, antzeko balioekin **Arabaren** (+7,5 puntu) eta **Bizkaiaren** (+6,3 puntu) artean, eta pixka bat baxuagoa **Gipuzkoan** (+1,6 puntu). Horrela, lurralde historikoak hurrengo sailkapenaren buruan daude indizean: 62,3 Araban, 59,7 Bizkaian eta 55,6 Gipuzkoan.



Urte arteko hazkundera (2020ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta) esanguratsua da hiru lurraldeetan: Araba ia 17 puntu hazi da (+16,9), Bizkaia 11,8 puntu eta Gipuzkoa zertxobait gutxiago (+9,7 puntu).

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 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Higiezinaren merkatuko eragile motak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak ere positiboak dira. Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek gora egin dute hiruhilekoko bilakaeran: 1,2 puntu agentziek eta 7,6 puntu sustatzaileek.

Sustatzaileek 61 puntu lortu dituzte urteko hirugarren hiruhilekoan, urte arteko datua baino 12,3 puntu gehiago. Eta HJAek, 55 puntutik gora (55,4), ia 11 puntuko hazkundera izan dute (+10,6) 2020ko hirugarren hiruhilekoaren aldean.



Sustapen berriak hasteko aurreikuspena

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena bi hiruhilekoz jarraian jaitsi ondoren, indizeak nabarmen egin du gora, 2020ko lehen hiruhilekoan erregistratutakoan antzeko balioetara iritsiz.

2021eko hirugarren hiruhilekoan, bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, gorakada nabarmena izan da laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoan.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena 2021eko bigarren hiruhilekoan % 8,5 izatetik hirugarren hiruhilekoan % 24,4 izatera igaro da, eta azken hiru hilabeteetan ia 16 puntu portzentual igo da (+15,9 puntu). Urte arteko konparazioan, hazkundea ehuneko hamaika puntukoa da 2020ko hirugarren 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
2020	
2020ko I. hiruhilekoa	%24,5
2020ko II. hiruhilekoa	%7,2
2020ko III. hiruhilekoa	%13,4
2020ko IV. hiruhilekoa	%16,3
2021	
2021eko I. hiruhilekoa	%13,1
2021eko II. hiruhilekoa	%8,5
2021eko III. hiruhilekoa	%24,4

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 3. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin Eskaintzari buruzko Inkestak (HEI) ematen duen informazioaren oinarria da etxebizitza-eskaintza duten higiezin sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) galdesorta bana aplikatzea EAEn. Prospekzio bat egiten da sustatzaileen artean, eta estatistikan sartzen dira etxebizitza-eskaintza aurkezten duten guztiak (betiere bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Higiezin agenteen lagin baten informazioa ere jasotzen da.

Galdesorta horiek aukera ematen dute, higiezin operadore bakoitzarentzat, inkestaren unean eskaintzaren kuantifikazioaren eta kualifikazioaren oinarritzko aldagaiak jasotzeko. Higiezin sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira; higiezin jabetzako agenteen bidez, berriz, etxebizitza berriei (sustatzaileen kontura saldutakoak) zein erabiliei (partikularren kontura saldutakoak) buruzko informazioa biltzen da.

Era berean, hiru hilean behingo galdetegi horien bidez, operadoreek higiezin merkatuaren egungo egoerari eta perspektibei buruzko balorazioa egiten dute.

Zehaztu behar da etxebizitza-merkatuaren dinamikari eta etxebizitza-merkatuaren perspektibei buruzko ataletan ez dela batez besteko mugikorren metodoa erabiltzen, baizik eta higiezin jabetzako agenteen arduradunen eta higiezin sustatzaileen balorazioen zuzeneko emaitza aplikatzen dela.

Datuak biltzeko ezarritako hilabetean, 319 establezimendurekin 171 HJA eta 148 sustatzailerekin jarri gara harremanetan; horietatik 78k 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenak eskaintzen zituzten elkarrizketatuta (aztertutako hiruhilekoan 70 sustatzailek ez zuten horrelako eskaintzarik).



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2021eko 3. 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
www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales
www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

Helbide elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus