



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA



## EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

2019ko 3. hiruhilekoa

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



## 1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

*Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak okerrera egin du oro har hiru lurraldeetan, eta 2016ko laugarren hiruhilekotik izandako emaitzarik txarrenetako bat izan da.*

2019ko hirugarren hiruhilekoan, **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak**<sup>1</sup>, 2018ko hiruhileko bereko joera berari jarraituz, jarduera txikiagoa erakusten du etxebizitzaren merkatuan. Indizeak 38,6 puntu lortu ditu 2019ko hirugarren hiruhilekoan (2019ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako 44,2 puntuak baino 5,6 puntu gutxiago). Halaber, 6,8 puntu egin du behera 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (45,4 puntu, oraingo hiruhilekoko 38,6 puntuen aldean).

Azken hiruhileko zifra (38,6 puntu) 2016ko laugarren hiruhilekoan lortutako zifrarik baxuena da (47,1) eta zifra handienetik oso urruti geratzen da, 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balio maximotik (54,3 puntu).

2019ko bigarren hiruhilekoaren eta 2019ko hirugarren hiruhilekoaren arteko dinamismo-indizearen atzerakadarik handiena **Bizkaian** gertatu da. Lurralde historiko horretan 8,1 puntuko jaitsiera izan da, 2019ko bigarren hiruhilekoan 43,9 puntukoa izatetik azken hiruhilekoan 35,8 puntukoa izatera igaro baita. **Arabak** 5,2 puntu egin du behera: 2019ko bigarren hiruhilekoan 42,8 puntu zituen, eta egun, 37,6. **Gipuzkoan** izan da beherakada txikiena (41,3 puntu): 3,4 puntu jaitsi da.

Urte arteko azterketa eginez gero, berriro ere adierazle horren atzerakada bat identifikatzen da hiru lurralde historikoetan. Atzerakada txikiena Gipuzkoan izan da; izan ere, lurralde horretan 2,6 puntu galdu dira, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 43,9 puntu izatetik 2019ko hirugarren hiruhilekoan 41,3 puntu izatera igaro baita. Arabak eta Bizkaiak, biek, 10,5 puntu galdu dituzte epe berean. Araban, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 48,1 puntukoa izatetik 2019ko hiruhileko berean 37,6 puntukoa izatera igaro da, eta Bizkaian, berriz, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 46,3 puntukoa izatetik egun 35,8 puntukoa izatera.

<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.



*Dinamismo-indizeak gehiago egin du okerrera higiezin jabetzako agenteen artean, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta.*

**Higiezin jabetzako agenteen** kasuan: Merkatuko dinamismoa 9,4 puntu murriztu da azken hiruhilekoan, 2019ko bigarren hiruhilekoko 45,0tik egungo hiruhilekoko 35,6 puntutara. **Sustatzaileei** dagokienez, beherakada txikiagoa izan da: 1,9 puntu; 2019ko bigarren hiruhilekoan 43,4 puntu zituen, eta hiruhileko honetan, berriz, 41,5 puntu.

Urte arteko bilakaerari erreparatuta, sustatzaileen indizea 4,1 puntu jaitsi da, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 53,2 puntu baitzituen eta gaur egun 41,5 puntu. Higiezin jabetzako agenteen atzerakada hiruhileko aldakuntzaren antzekoa izan da (-9,5 puntu): 2018ko hirugarren hiruhilekoan 45,1 puntu izatetik 2019ko hiruhileko berean 35,6 puntu izatera igaro da.

**1. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019**

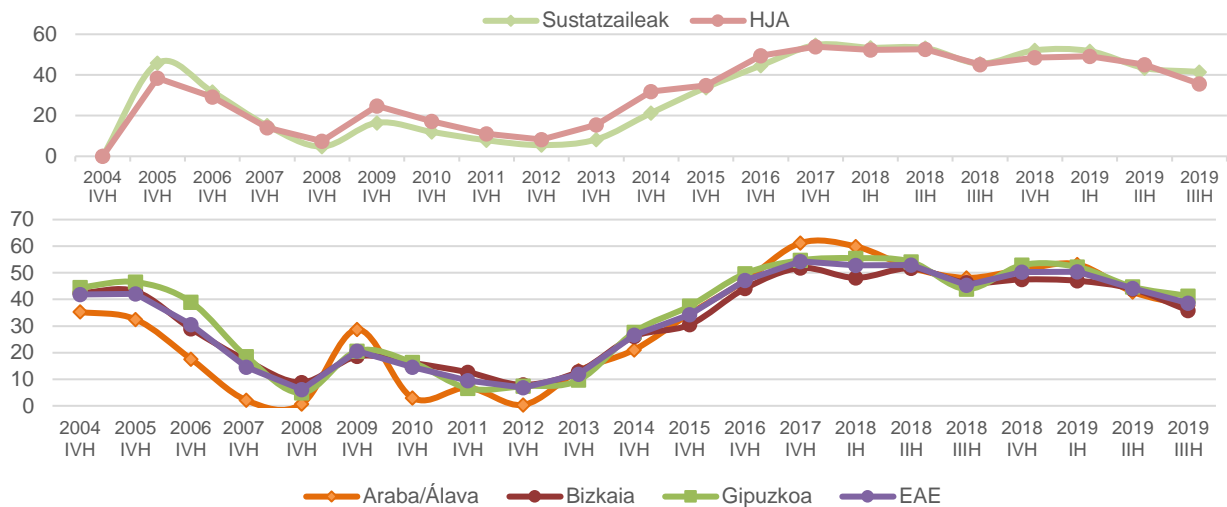
DINAMISMO-INDIZEA Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	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
<b>2018</b>						
2018ko I. hiruhilekoa	52,8	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4
2018ko II. hiruhilekoa	52,9	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2
2018ko III. hiruhilekoa	45,4	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6
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
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>38,6</b>	<b>37,6</b>	<b>35,8</b>	<b>41,3</b>	<b>35,6</b>	<b>41,5</b>

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

*Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*



### 1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

**Salmenten bilakaera-indizeak beherakada izan du hiru lurraldeetan azken hiruhilekoan; hala ere, urtetik urterako datuei erreparatuz gero, bilakaera positiboa izan da solik Bizkaian.**

2019ko hirugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** jaitsiera nabarmena izan du, EAEko higiezin merkatuan<sup>2</sup>. EAEko indize orokorra 9,9 puntu jaitsi da, 2019ko bigarren hiruhilekoan 48,2 puntu izatetik 2019ko hirugarrenean 38,3 puntu izatera pasa da. Urte arteko azterketa eginez gero, dinamika positiboa da: 2,6 puntu igo da, 2018ko hirugarren hiruhilekoko 35,7 puntutatik.

Lurralde historikoka aztertzen badugu, azkeneko hiruhilekoan salmenten bilakaeraren indizea negatiboa izan da lurralde guztietan. **Bizkaian**, 2019ko bigarren hiruhilekoan 49,7 puntu izatetik hiruhileko honetan 39,2 puntu izatera igaro da (-10,5 puntu). **Gipuzkoan** jaitsiera apur bat txikiagoa izan da (-8,0 puntu), 2019ko bigarren hiruhilekoan 47,8 puntu izatetik hirugarrenean 39,8 puntu izatera igaro baita.

Urte arteko datuei erreparatuta, salmenten bilakaera-indizeak okerrera egin du Araban eta Gipuzkoan, eta hobera Bizkaian. Gipuzkoan jaitsiera oso arina izan da: 40,4 puntutik 39,8 puntura aldi berean (-0,6 puntu). Araban 1,6 puntu galdu dira (31,6 puntu 2018ko hirugarren hiruhilekoan, eta 30,0 puntu gaur egun). Bizkaian, azkenik, bilakaera positiboa izan da urte arteko indizean, 6,1 puntukoa, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 33,1 puntukoa izatetik aurtengo aldi berean 39,2 puntukoa izatera.

<sup>2</sup> Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. 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.



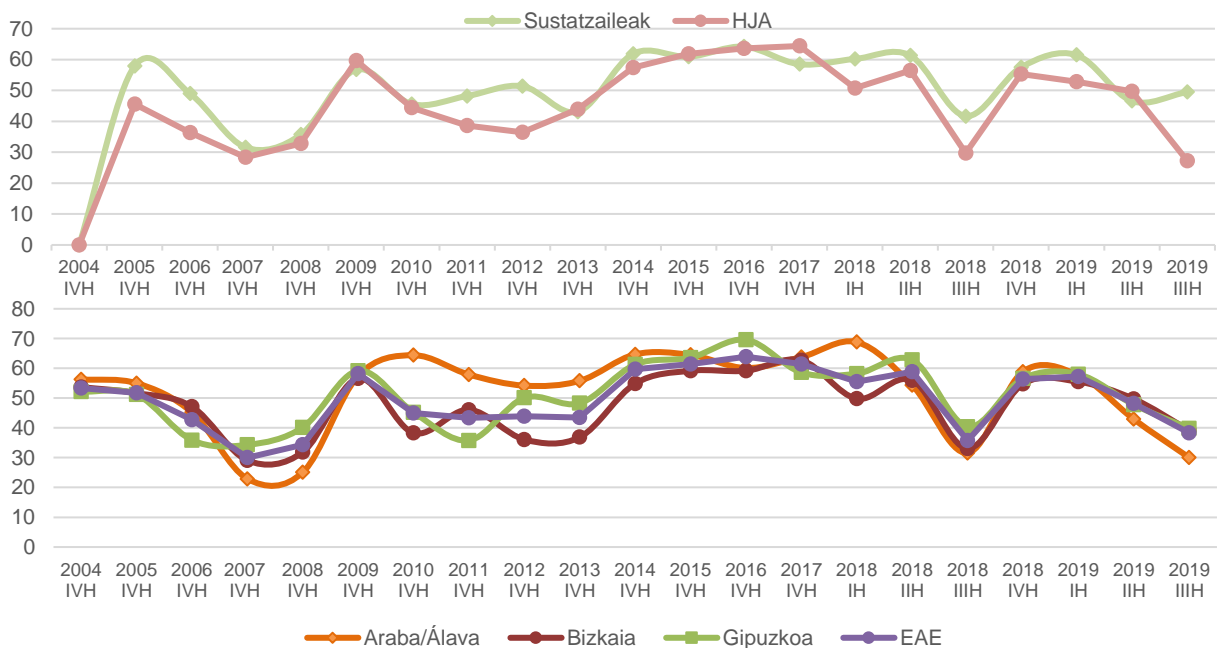
## 2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

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
<b>2018</b>						
2018ko I. hiruhilekoa	55,5	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2
2018ko II. hiruhilekoa	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
2018ko III. hiruhilekoa	35,7	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7
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
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>38,3</b>	<b>30,0</b>	<b>39,2</b>	<b>39,8</b>	<b>27,17</b>	<b>49,5</b>

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza

## 2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza



Agente motaren arabera, **HJAK**, nagusiki erabilitako etxebizitzak salgai jartzen dituztenek, nabarmen egin dute behera azken hiruhilekoko salmenten bilakaera-indizean: 2019ko bigarren hiruhilekoan 49,7 puntu zituzten, eta hiruhileko honetan 27,2 puntu (-22,5 puntu). **Sustatzaileen** indizearen bilakaera, ordea, positiboa da: 2,9 puntu (2019ko bigarren hiruhilekoan 46,6 puntukoa zen, eta hirugarrenean 49,5 puntukoa).

2019ko hirugarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urteko bilakaerak emaitza negatiboak utzi ditu higiezin jabetzako agenteen artean eta positiboak sustatzaileen artean. Sustatzaileen kasuan, indizeak 7,8 puntuko errekupeazioa dakar (2018ko hirugarren hiruhilekoan 41,7 puntu zituen, eta gaur egun 49,5). Higiezin jabetzako agenteek, aldiz, beherakada bat izan dute: -2,5 puntu, 29,7tik 27,2ra bitarteko aldakuntzarekin aztertutako aldian.

### ***Azken hiruhilekoan hamarren bat baino ez da igo erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denbora.***

Merkatuaren dinamismoa apur bat txartu den arren, azken hiru hilabeteetan handitu egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Horrela, 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko epea 0,1 hilabete handitu da, 2019ko bigarren hiruhilekoan 3,1 hilabete izatetik oraingo hiruhilekoan 3,2 hilabete izatera igaro baita.

### **3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2019**

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
<b>2018</b>	
2018ko I. hiruhilekoa	3,7
2018ko II. hiruhilekoa	4,0
2018ko III. hiruhilekoa	3,8
2018ko IV. hiruhilekoa	3,1
<b>2019</b>	
2019ko I. hiruhilekoa	3,5
2019ko II. hiruhilekoa	3,1
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>3,2</b>

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Urte arteko bilakaeran, alderantziz, murriztu egin da saltzeko behar den denbora. 2018ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza bat saltzeko 3,8 hilabete behar ziren (2019ko hirugarren hiruhilekoan baino 0,6 hilabete gehiago).

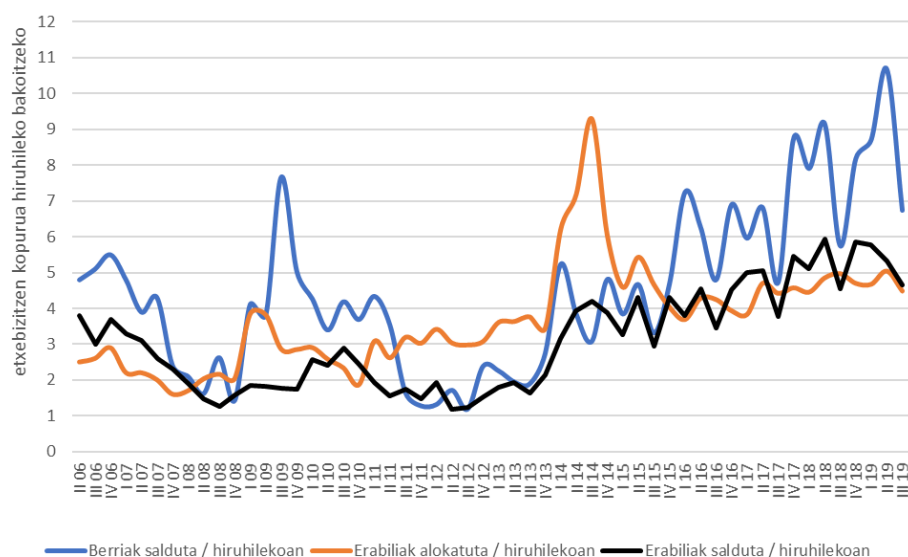


### *Azken hiruhilekoan behera egin du etxebizitzaren salmentaren eta alokairuaren erritmoak, bai berriak, bai erabiliak.*

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, ikusiko dugu **etxebizitza berriei** (libre nahiz babestuei) dagokienez, aalmenten erritmoa jaitsi egin da 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean.. Erreferentziako zifra 2019ko bigarren hiruhilekoan 10,7 etxebizitza/hiruhileko zen, eta 6,7 izan da 2019ko hirugarrenengan. Halatsu, zifra handiagoa da duela urtebetekoa baino: 2018ko hirugarren hiruhilekoan, 5,8 etxebizitza/hiruhileko zen.

**Erabilitako etxebizitzari** dagokienez, 2019ko hirugarren hiruhilekoan murriztu egin da salmenten erritmoa; 4,6 etxebizitza saldu dira, eta 5,3 etxebizitza/hiruhileko saldu ziren aurreko bi hiruhilekoetan. Balio hori 2018ko hirugarren hiruhilekoko 4,5 etxebizitza/hiruhileko antzekoa da.

### 3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2019



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

**Alokairuaren** esparruan ere beherakada txiki bat ikusten da 2019ko hirugarren hiruhilekoan itxitako kontratuen kopuruan, bai 2019ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, bai 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta: -0,5 etxebizitza/hiruhileko bi kasuetan, hiruhileko bakoitzeko 5,0 etxebizitzatik hiruhileko bereko 4,5era igaro baita.

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 mugatzea da.



*2019ko hirugarren hiruhilekoan, merkatuaren egungo dinamikan eragin positibo handiena duen faktorea eskaintza eskarira egokitzea da. Hiruhileko honetan nabarmen egin du gora etxebizitzaren prezioak, eragineko lehen osagai negatibo gisa.*

Hiruhileko honetan, faktore positibo nagusiaren eragina mantendu da: eskaintzaren ezaugarriak eskariaren arabera egokitzea. Hala ere, nabarmendu behar da *etxebizitzaren prezioaren* faktoreak gora egin duela elementu negatibo gisa higiezinaren merkatuaren dinamikaren barruan, lurzoruaren eskuragarritasunarekin eta prezioekin lotutako ohiko osagai negatiboez gain.

#### 4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2019

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	IV H. 2008 (*)	IV H. 2009	IV H. 2010	IV H. 2011	IV T. 2012	IV H. 2013	IV H. 2014	IV H. 2015	IV H. 2016	IV H. 2017	I H. 2018	II H. 2018	III H. 2018	IV H. 2018	I H. 2019	II H. 2019	III H. 2019
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	55,4	42,0	38,8	2,2	6,3	65,2	43,1
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	35,3	33,6	26,5	-6,2	-3,3	56,3	21,3
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	25,3	28,9	15,0	11,0	-0,9	-15,5	-16,6
Etxebizitzaren prezioa	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	85,8	86,4	70,8	49,2	33,9	-24,2	-55,1
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	-82,6	-1,0	-87,6	-33,9	-1,2	0	-0,5
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8	-34,4	-1,2	-0,5	-0,5
Lurzoruen erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4	-30,8	-40,3	-36,3	-40,3
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-33,7	-33,8	-46,4	-31,3	-41,2	-36,8	-40,3
Eskaintzaren ezaugarriak eskariari egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	94,6	94,2	95,6	95,5	79,6	92,9	92,0	95,2

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Eskaintza eskarira egokitzea da lehen faktore positiboa, eta igoera txiki bat izan du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (92,0 2019ko bigarren hiruhilekoan eta 95,2 oraingo hiruhilekoan). Etxebizitzaren prezioak dira lehen faktore negatiboa, adierazlearen balioa bikoiztu egin baita aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (-55,1 egungo hiruhilekoan eta -24,2 aurreko hiruhilekoan). Bai lurzoruaren eskuragarritasunari dagokionez (-40,3 puntu), bai lurzoruaren prezioari dagokionez (-40,3 puntu), indizeak okerrera egin du berriro 2019ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta.

Elementu positibo gisa, behera egin dute nabarmen kredituarekin lotutako indizeek: 43,1 puntu hipoteken kostua, eta 21,3 puntu kreditua eskuratzeko erraztasuna, 2019ko bigarren hiruhilekoan faktore horiek lotutako 65,2 puntuen eta 56,3 punturen aldean.

Egoera ekonomikoari dagokionez, aurreko hiruhilekoaren antzeko egoeran jarraitzen du, polo negatiboan (-16,6 puntu). Faktore hori 2018ko hirugarren hiruhilekoan +15,0 puntukoa izatetik hiruhileko honetan -16,6 puntukoa izatera igaro da.





## 2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

*Azken hiruhilekoan hobetu egin dira salmenten aurreikuspen-indizeak, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historiko guztietan. Hala ere, okerrera egiten dute, oro har, urte arteko konparazioan.*

2019ko hirugarren hiruhilekoan, oro har, hurrengo hiruhilekoko **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizeak hobera egingo duela ikusi da**<sup>3</sup>. Oro har, salmenten aurreikuspen orokorraren indizeak gora egin du: 2019ko bigarren hiruhilekoan 43,6 puntu zituen, eta hiruhileko honetan 66,9 puntu (+23,3 puntu). Urte arteko alderaketa eginez gero, egoera kontrakoa da: 13,9 puntu jaitsi da, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 80,8 puntu izatetik gaur egun 66,9 puntu izatera igaro baita.

Aurreikuspenen aurrerapena HJAen ezaugarria da nagusiki, eta horien salmenta-aurreikuspenen indizea nabarmen hobetu da: 34,2 puntu irabazi ditu, 2019ko bigarren hiruhilekoan 32,7 puntu izatetik hiruhileko honetan 66,9 puntu izatera igaro da. Sustatzaileen artean, bestalde, intentsitate txikiagoko aurrerapen bat antzeman da: indizea 2019ko bigarren hiruhilekoan 54,4 puntukoa zen, eta hirugarrenean, berriz, 67,0 puntukoa (+12,6 puntu).

### 5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

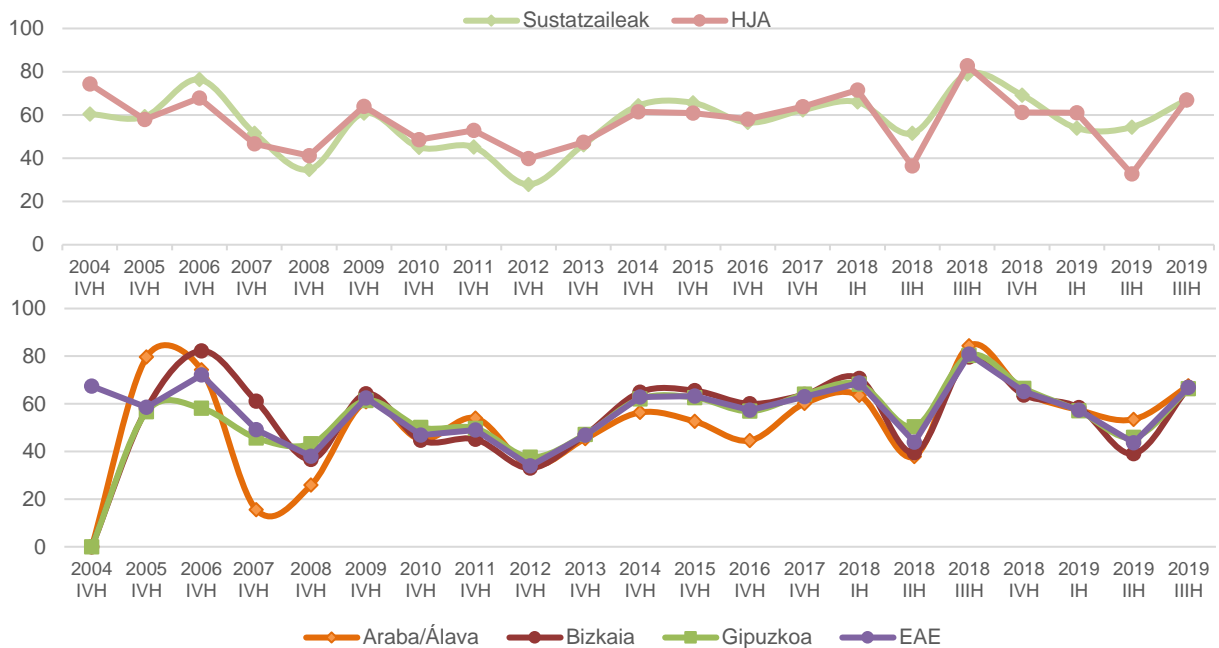
Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJA	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	<b>67,4</b>	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa	<b>58,6</b>	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa	<b>72,1</b>	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa	<b>49,2</b>	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
<b>2018</b>						
2018ko I. hiruhilekoa	<b>68,7</b>	63,5	70,6	68,2	71,5	66,0
2018ko II. hiruhilekoa	<b>43,9</b>	37,9	39,5	50,4	36,4	51,5
2018ko III. hiruhilekoa	<b>80,8</b>	84,4	79,6	80,3	82,8	78,9
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
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>66,9</b>	<b>67,5</b>	<b>66,9</b>	<b>66,4</b>	<b>66,9</b>	<b>67,0</b>

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

<sup>3</sup> Kontuan izan behar da galdeketa «hurrengo hiruhilekoa» 2018ko laugarren hiruhilekoa dela, eta oporraldiak sartzen direla bertan. Faktore horrek eragin nabarmena izan dezake aurreko hiruhilekoarekin alderatuz gero.



#### 4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



Salmenten aurreikuspen-indizea 0tik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

2019ko hirugarren hiruhilekoan salmenten aurreikuspena hobetzeko ikuspegia, oro har, hiru lurralde historikoei dagokie. **Bizkaia** da salmenten aurreikuspen-indizearen igoerarik handiena izan duen lurraldea (+27,8 puntu), 2019ko bigarren hiruhilekoan 39,1 puntu izatetik hirugarrenean 66,9 puntu izatera igaro baita. **Gipuzkoak** 20,5 puntuko igoera izan du indizean 2019ko bigarren hiruhilekoaren (45,9 puntu) eta egungoaren (66,4 puntu) artean. Azkenik, **Araba** izan da indizearen hazkunderik txikiena izan duen lurraldea (+14,0 puntu), 2019ko bigarren hiruhilekoan lortutako 53,5 puntuetatik gaur egungo 67,5 puntuetara igo baita.

2018ko hiruhileko berarekin alderatuta, egoera antzekoa da lurralde guztietan. Arabak -16,9 puntuko aldaketa izan du (67,5 puntu gaur egun, eta 84,4 2018ko hirugarren hiruhilekoan). Gipuzkoaren kasuan, beherakada paraleloa izan da, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 80,3 puntukoa izatetik oraingo hiruhilekoan 66,4 puntukoa izatera igaro baita (-13,9 puntu). Bizkaian, murrizketa zertxobait txikiagoa izan da adierazlean: -12,7 puntu (2018ko hirugarren hiruhilekoan 79,6 puntu, eta egun, 66,9).



*Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak beherakada txiki bat izan du, eta neurri berean eragiten die etxebizitza berriei eta erabilitakoei, EAeko lurralde guztietan.*

**Prezioen bilakaera-aurreikuspenaren indizea** 2,6 puntu jaitsi da 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean (54,7 puntutik 52,1 puntura). Bigarren hiruhilekoz jarraian, adierazlearen zifra txikiena jasotzen da 2017ko laugarren hiruhilekotik.

Lurraldez lurralde aztertuta, prezioen bilakaera-indizearen bilakaera hiruhilekoz aztertuz gero, ikusiko dugu EAeko hiru lurraldeek egin dutela behera. Hain zuzen, **Araban** 56,6 puntukoa zen indizea 2019ko bigarren hiruhilekoan, eta 50,6 puntukoa da 2019ko hirugarren hiruhilekoan (-6 puntu). 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuz gero, 10,1 puntuko atzerakada antzeman da; izan ere, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 60,7 puntukoa zen indizea, eta gaur egun, 50,6 puntukoa da. Arabak izan du beherakadarik handiena adierazlearen lurralde mailan. **Gipuzkoako** kasuan, indizea 2,2 puntu jaitsi da azken hiruhilekoan (52,20 puntukoa zen 2019ko bigarren hiruhilekoan eta 53,0 puntukoa da 2019ko hirugarren hiruhilekoan); Halaber, 5,8 puntu egin du behera 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (58,8 puntu). **Bizkaian** indizea 1,9 puntu murriztu da 2019ko bigarren hiruhilekoari dagokionez (53,7 puntu aurrekoan eta 51,8 puntu 2019ko hirugarren hiruhilekoan), era berean, indizeak 2,2 puntuko jaitsiera izan du 2018ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (54,0).

Higiezin merkatuko agente mota desberdinak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak negatiboak dira sustatzaileen eta HJAen artean, hiruhilekoen eta urte arteko bilakaerari dagokionez. Hala, 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta 2019ko hirugarrenaren artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 2,6 puntu jaitsi da bi kasutan, sustatzaileen kasuan, 55,1 puntutik 52,5 puntura igaro da 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta hirugarrenaren artean. Higiezin jabetzako agenteen kasuan ere 2,6 puntu egin du behera, 54,2 puntutik 51,6 puntura igaro baita 2019ko bigarren hiruhilekoaren eta egungoaren artean..

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, antzeko beherakada ikusten da sustatzaileen artean eta higiezin jabetzako agenteen artean. Higiezin jabetzako agentei dagokienez, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 56,7 puntu erregistratu ziren (oraingo hiruhilekoan baino 5,1 puntu gutxiago). Sustatzaileen kasuan, 4,4 puntu galdu dira azken urtean, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 56,9 puntu izatetik oraingo hiruhilekoan 52,5 puntu izatera igaro baitira.



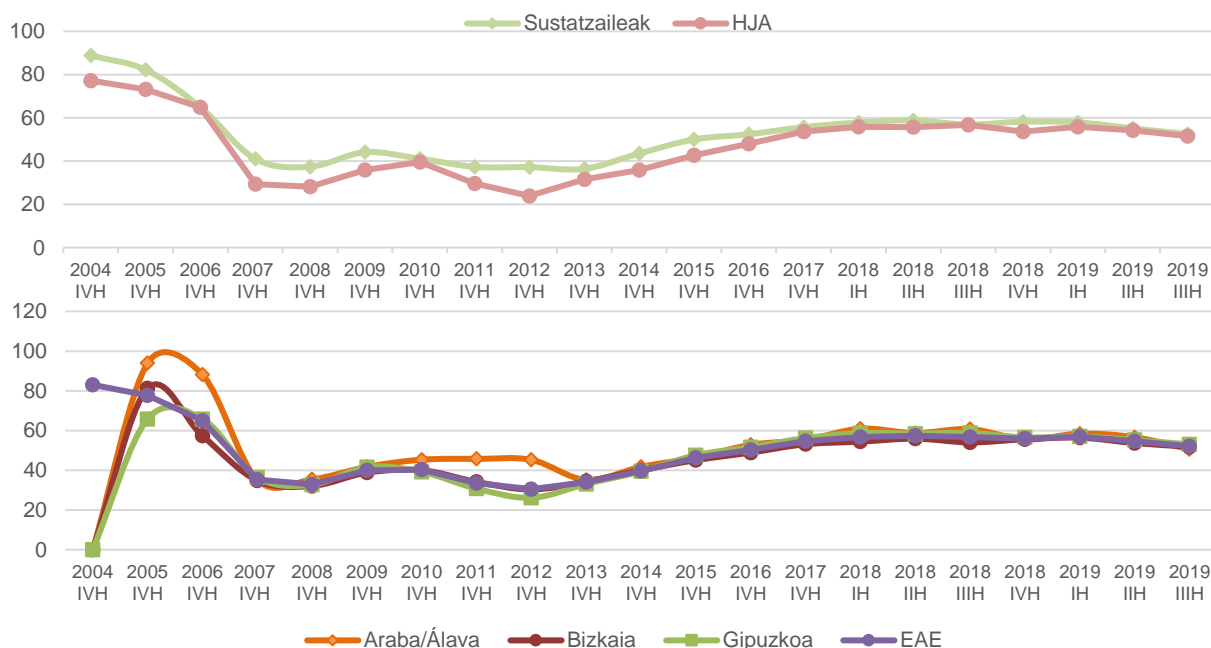
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019

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
<b>2018</b>						
2018ko I. hiruhilekoa	56,8	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8
2018ko II. hiruhilekoa	57,3	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8
2018ko III. hiruhilekoa	56,8	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9
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
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>52,1</b>	<b>50,6</b>	<b>51,8</b>	<b>53,0</b>	<b>51,6</b>	<b>52,5</b>

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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019



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

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



*Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak behera egin du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina hobera egin du duela urtebetekoarekin alderatuta*

Azkenik, nabarmentzekoa da 2019ko hirugarren hiruhilekoan behera egin duela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoak, azken bi hiruhilekoetako joera hautsita.

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena % 22,3koa zen 2019ko bigarren hiruhilekoan, eta %12,9koa hirugarrenean (-% 9,4 puntu). Zertxobait hobetu da, ehuneko 2,1 puntu, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuz gero (% 10,8 2018ko bigarren hiruhilekoan)

**.7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2019**

(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
<b>2018</b>	
2018ko I. hiruhilekoa	%9,6
2018ko II. hiruhilekoa	%9,8
2018ko III. hiruhilekoa	%10,8
2018ko IV. hiruhilekoa	%14,8
<b>2019</b>	
2019ko I. hiruhilekoa	%21,2
2019ko II. hiruhilekoa	%22,3
<b>2019ko III. hiruhilekoa</b>	<b>12,9%</b>

*Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2019ko 3. hiruhilekoa Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.*



### 3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin eskaintzari buruzko Inkestatik (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin sustatzaileei eta higiezin jabetzako agentei –biak ere EAEn finkatuta– igorritako galdeketa bana eginda lortzen da. Sustatzaileen kolektiboaren artean prospekzio bat burutzen da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezin agenteen laginetik ere jasotzen da informazioa.

Galdeketa bidez, higiezin agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarrikoak. Higiezin sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezin jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak) bai erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldatuak). Era berean, hiruhilekoko galdetegiaren bidez, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezin merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

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

2019ko hirugarren hiruhilekoari dagokionez, zehazki esan behar da aurkeztutako datuak 184 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 101 higiezin sustatzailetatik lortutako lagin batetik atera direla. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzairen galdeketa. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2019ko 3. hiruhilekoa

### 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. 2004-2019.....	3
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	5
3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2019.....	6
4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2019.....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	9
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	12
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2019.....	13

#### GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	4
2. grafikoa. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	5
3. grafikoa. Etxebizitza-salmenten eta -alokairuen hiruhileko erritmoa 2006-2019.....	7
4. grafikoa. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	10
5. grafikoa. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2019.....	12

#### **Informazio gehiago nahi izanez gero:**

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

*Donostia kalea 1, 01010 Gasteiz*

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

*WEBGUNEAK:*

[www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak](http://www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak)

[www.euskadi.eus/ingurumen-estatistikak](http://www.euskadi.eus/ingurumen-estatistikak)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/)

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