



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 2. hiruhilekoa

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



## 1. ETXEBIZITZA-MERKATUAREN DINAMIKA

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

*Merkatuaren dinamismo-indizearen susperraldia jarraitzen du hiru lurralde historikoetan eta bi establezimendu motetan, eta, Araban izan ezik, serie historikoko maximoak lortzen dira.*

2021eko bigarren hiruhilekoan, **higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra 55,8** puntukoa da Euskadin, eta bost puntu baino gehiagoko igoera izan du (5,6 puntu) aurreko hiruhilekotik. Igoera hori analisiaren esparru guztietan gertatzen da, baina intentsitate-maila desberdinekin.

#### 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>						
2021eko I. hiruhilekoa	50,2	60,1	47,4	49,5	49,4	50,9
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>55,8</b>	<b>60,4</b>	<b>52,0</b>	<b>57,9</b>	<b>56,0</b>	<b>55,6</b>

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

*Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. 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.

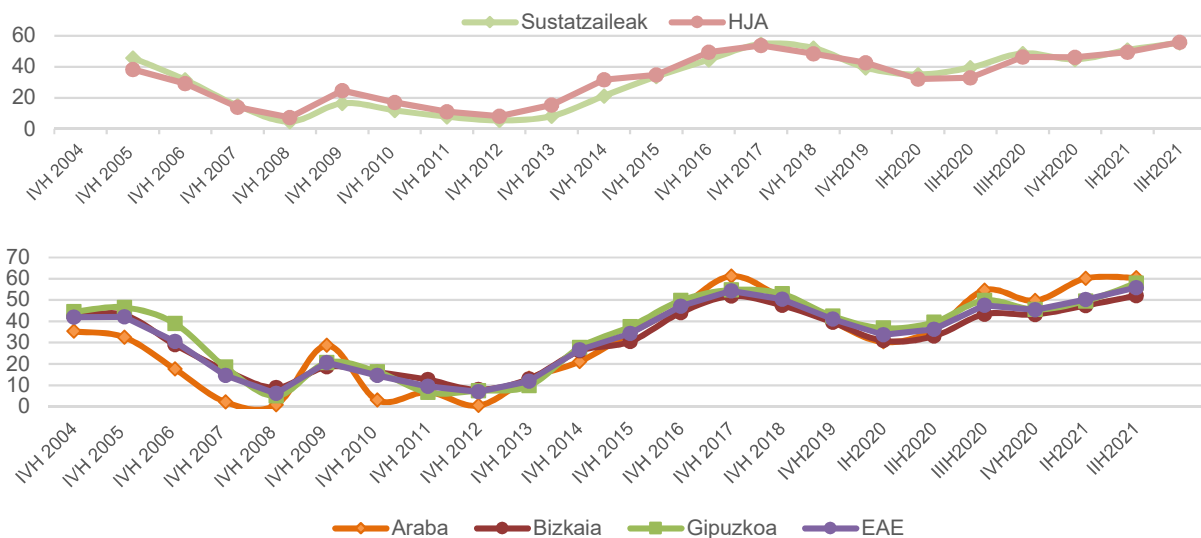


Lurralde historikoen arabera, Arabak 60,4 puntuko indizea du, baina igoera txikiena izan du aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (+0,3 puntu). Gipuzkoan izan da igoerarik handiena (+8,4 puntu), eta indize horretan 57,9 puntuko balioa du. Bizkaiak, tarteko posizioan, 4,6 puntu egin du gora, eta 52,0 puntutan kokatu da dinamismo-indizean. Duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, igoera nabarmenagoa izan da hiru lurraldeetan: 25 puntutik gertu Araban (24,5 puntu), 19 puntu Bizkaietan eta pixka bat beherago Gipuzkoan (18,4 puntu).

Establezimendu motaren arabera, hiru hilean behingo konparazioan, higiezin agentziek (HJA) izan dute hazkunde handiena (+6,6 puntu), eta sustatzaileek 5 puntu inguruko hazkundera izan dute (+4,7 puntu). Horren ondorioz, bi kasuetan indizea oso antzekoa da urteko bigarren hiruhilekoan: 55,6 sustatzaileen kasuan eta 56,0 agentzien kasuan. 2020ko hiruhileko berarekin alderatuta, sustatzaileek 16 puntu egin dute gora, eta agentziek 23 puntu.

2021eko bigarren hiruhilekoan lortutako merkatuaren dinamismoaren indizearen zifrek 2017ko laugarren hiruhilekoan jasotako maximoak gainditzen dituzte, Arabako indizearen kasuan izan ezik (60,4 puntu gaur egun, eta 61,2 puntu 2017an), erregistro hartatik ia puntu batera baitago (0,8 puntu).

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



Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

*Salmenten bilakaera-indizeak hautsi egiten du azken bi hiruhilekoetako beheranzko joera, eta 50 puntutik gorakoa da EAEn.*

2021eko bigarren hiruhilekoan, Euskadiko **salmenten bilakaera-indizea** 50 puntutik gorakoa da (50,9 puntu), eta ia lau puntu hazi da (+3,7 puntu) lehen hiruhilekoarekin alderatuta.

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, analisiaren eremuek (lurraldekoak eta establezimendu motaren arabera) behera egin dute Araban eta sustatzaileen artean, baina duela urtebeteko hiruhileko berarekin alderatuta, guztietan egin dute gora.

### 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>						
2021eko I. hiruhilekoa	47,2	50,6	47,8	45,7	42,5	51,8
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>50,9</b>	<b>49,3</b>	<b>53,6</b>	<b>48,7</b>	<b>50,6</b>	<b>51,2</b>

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

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

<sup>2</sup> 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.

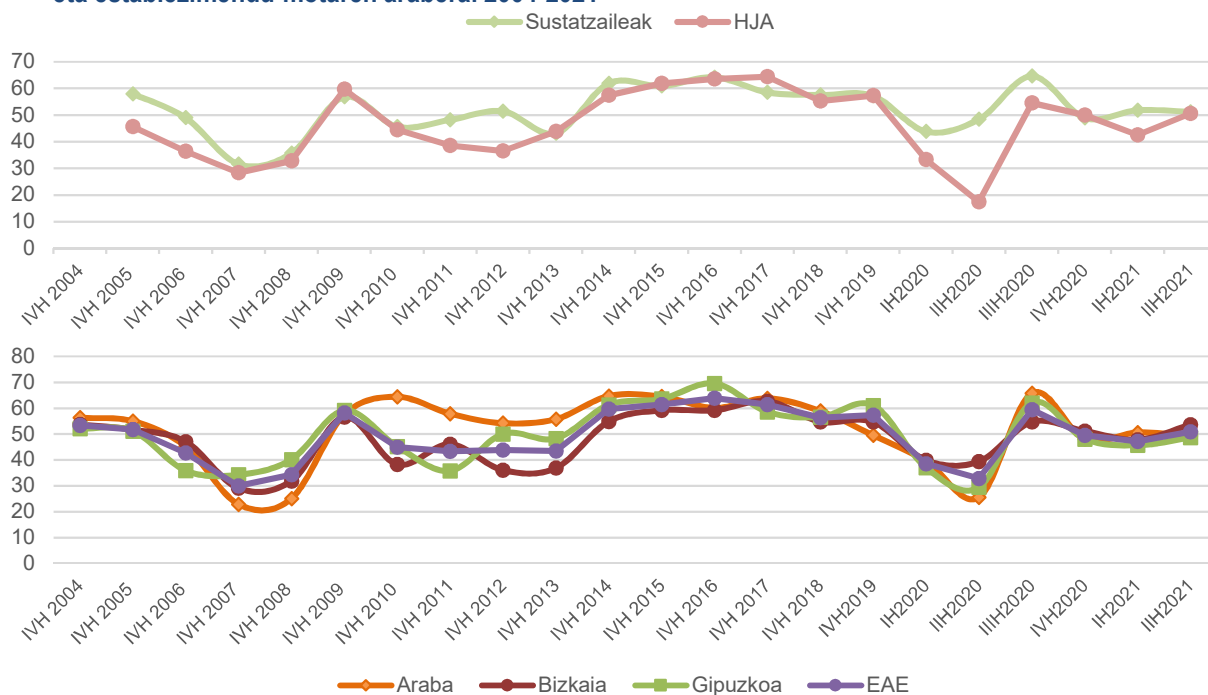


Lurraldeei dagokienez, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, indizeak gora egin du Bizkaian (+5,8 puntu) eta Gipuzkoan (+3,0 puntu); Araban, berriz, 1,3 puntu jaitsi da.

Urte arteko ikuspegitik, hiru lurraldeek nabarmen egin dute gora: Arabak ia 24 puntu (+23,7 puntu), Gipuzkoak 19 puntutik gora (+19,2 puntu) eta Bizkaiak 14 puntutik gora (+14,2 puntu).

Nolanahi ere, adierazle honetan 50 puntuko batez besteko baliora hurbiltzen ari dela ikusten da; balio hori Bizkaiak bakarrik gainditzen du (53,6 puntu), Araba hurbil geratzen da (49,3 puntu) eta apur bat urrunago Gipuzkoa (48,7 puntu).

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



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Establezimendu moten ikuspegitik ere nolabaiteko aldakortasuna ikusten da indizean, aurreko hiruhilekoarekin eta 2020ko hiruhileko berarekin alderatuta.

**Higiezinaren jabetzako agenteek**, batez ere erabilitako etxebizitzak saltzen dituztenek, 50,6 puntutan kokatzen dute, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (+8,1 puntu) 8 puntu baino pixka bat gehiago igo delako; sustatzaileek, berriz, puntu batetik behera egin dute behera (-0,6 puntu), eta 51,2 puntuko indizea dute.

Urtetik urterako datuei erreparatuta, bi kolektiboek gora egin dute, intentsitate desberdinarekin bada ere: 33,2 puntu higiezinaren jabetzako agenteen kasuan eta 2,8 puntu sustatzaileen kasuan.



## Saltzeko batez besteko denbora

*2021eko bigarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza saltzeko behar den batez besteko denboraren beheranzko joera berretsi da, azken hiruhilekoetan detektatu denez.*

Azken hiru hilabeteetan etxebizitzak **saltzeko behar den batez besteko denbora** hiru hamarren jaitsi da: 2021eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko behar den batez besteko epea 2,9 hilabetetik 2,6 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
<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>	
2021eko I. hiruhilekoa	2,9
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>2,6</b>

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

## Hiruhilekoko erritmoa

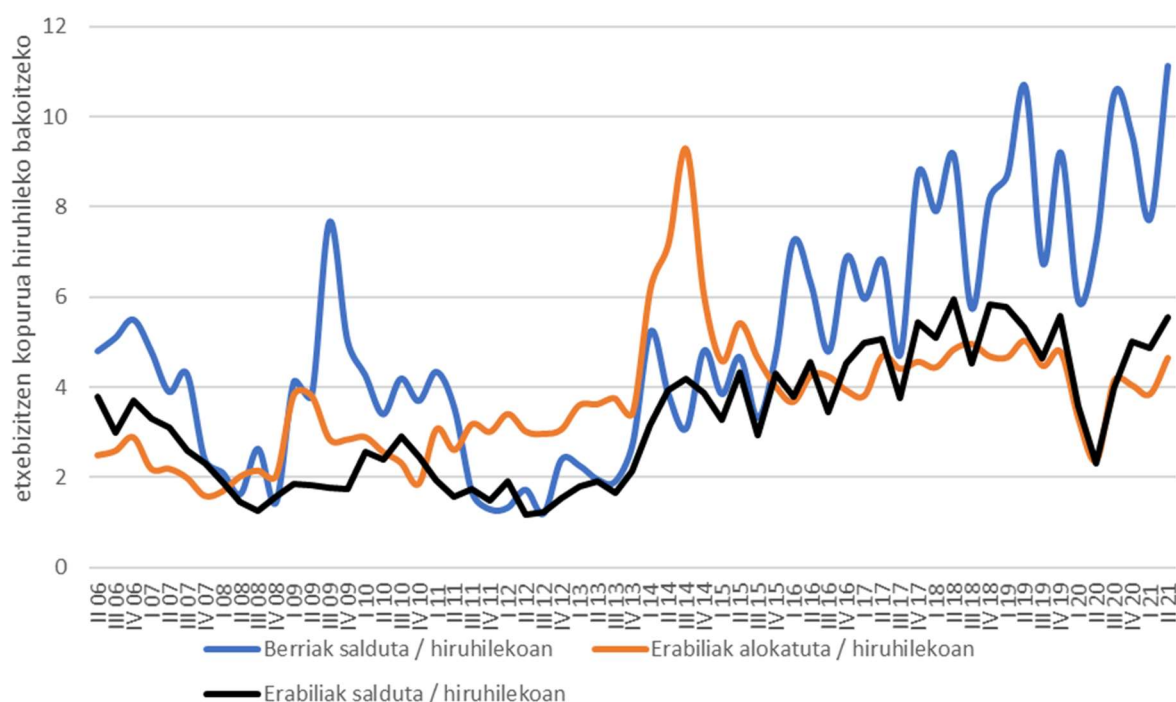
*Etxebizitzaren salmentaren eta alokairuaren hiruhileko erritmoak gora egin du. Igoera zertxobait handiagoa da saldutako etxebizitza berrien kasuan.*

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhileko erritmoa aztertuz gero, etxebizitza berriei (libreak eta babestuak) dagokienez, salmenten erritmoak gora egin du 2021eko lehen hiruhilekoaren eta bigarrenaren artean. Erreferentziazko zifra aurreko hiruhilekoan 7,7 etxebizitza/hiruhileko izatetik gaur egun 11,1 etxebizitza/hiruhileko izatera igaro da, eta pandemiaren hasieran (2020ko bigarren hiruhilekoan) ikusten ziren 7,2 etxebizitzetatik urrun dago.

**Erabilitako etxebizitzari** dagokionez, 2021eko bigarren hiruhilekoan salmenten erritmoak puntu bat baino gutxiago egin du gora urteko lehen hiruhilekoarekin alderatuta (+0,7 puntu), eta hiruhilekoan 5,6 etxebizitzatan geratu da ezarrita. Datu horrek hiru puntu baino gehiagotan (3,3 puntu) gaintzen du 2020ko bigarren hiruhilekoko datua (2,3 etxebizitza/hiruhileko).



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



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

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Alokairuari dagokionez, 0,9 puntu egin du gora azken bi hiruhilekoen artean itxitako kontratuen kopuruak; izan ere, 2021eko lehen hiruhilekoan 3,8 etxebizitza zeuden hiruhilekoan, eta hiruhileko honetan 4,7. Urtetik urterako konparazioan, 2020ko bigarren hiruhilekoan datua 2,4 etxebizitza/hiruhileko zen; beraz, 2,3 puntuko hazkundera izan du.

#### Higiezinaren merkatuko faktoreak

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

*2021eko bigarren hiruhilekoan, sektoreko profesionalek higiezinaren merkatuaren dinamikaren faktore negatibo nagusitzat jotzen dituzte lurzoruaaren prezioak eta erabilgarritasuna; era berean, egoera ekonomikoari eta etxebizitzaren prezioari garrantzia ematen diete. Alderdi positiboaren artean, eskaintza/eskaria egokitzea eta hipoteken kostua nabarmentzen dira, baita kredituak eskuratzea ere.*





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

2021eko bigarren hiruhileko honetan, eskaintzaren egokitzapena da faktorerik positiboena, 98,5 puntuko balioarekin; hipoteken kostua, berriz, oso gertu dago, 95,7 puntukoa baita. Faktore horiek eta *kreditua eskuratzeari* buruzkoak (87,4 puntu) 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>1</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	II 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
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
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
Etxebizitzen 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
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
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
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
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
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

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

*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Beste muturrean, faktore negatiboak *lurzoruaren prezioa* (-42,0 puntu) eta *lurzoruaren erabilgarritasuna* (-42,6 puntu) dira. Intentsitate txikiagoarekin bada ere, sektoreko beste faktore negatibo batzuk *egoera ekonomikoa* (-16,7 puntu) eta *etxebizitzaren prezioei* (-29,2 puntu) buruzkoak dira.

Laguntzak eta pizgarriak ez dira faktore erabakigarritzat jotzen higiezinaren merkatuaren egoeran.





## 2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

### Salmenten aurreikuspen-indizea

*Salmenten aurreikuspen-indizearen beherakada handia, intentsitate handiagoarekin higiezin agentzien eta Bizkaiko lurraldearen kasuan.*

2021eko bigarren hiruhilekoan beherakada nabarmena gertatu da **salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizean**. Euskadi osoan, adierazle horrek 16,8 puntu galdu ditu aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 38,7 puntutan geratu da. Beherakada hori adierazgarriagoa da urte arteko ikuspegitik, 2020ko bigarren hiruhilekoko datuarekin alderatuta 20 puntutik gorakoa baita (-20,2 puntu) (58,9 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>						
2021eko I. hiruhilekoa	55,5	46,7	60,9	53,3	60,3	50,6
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>38,7</b>	<b>45,7</b>	<b>29,2</b>	<b>46,0</b>	<b>29,9</b>	<b>47,5</b>

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

*Iturria: Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

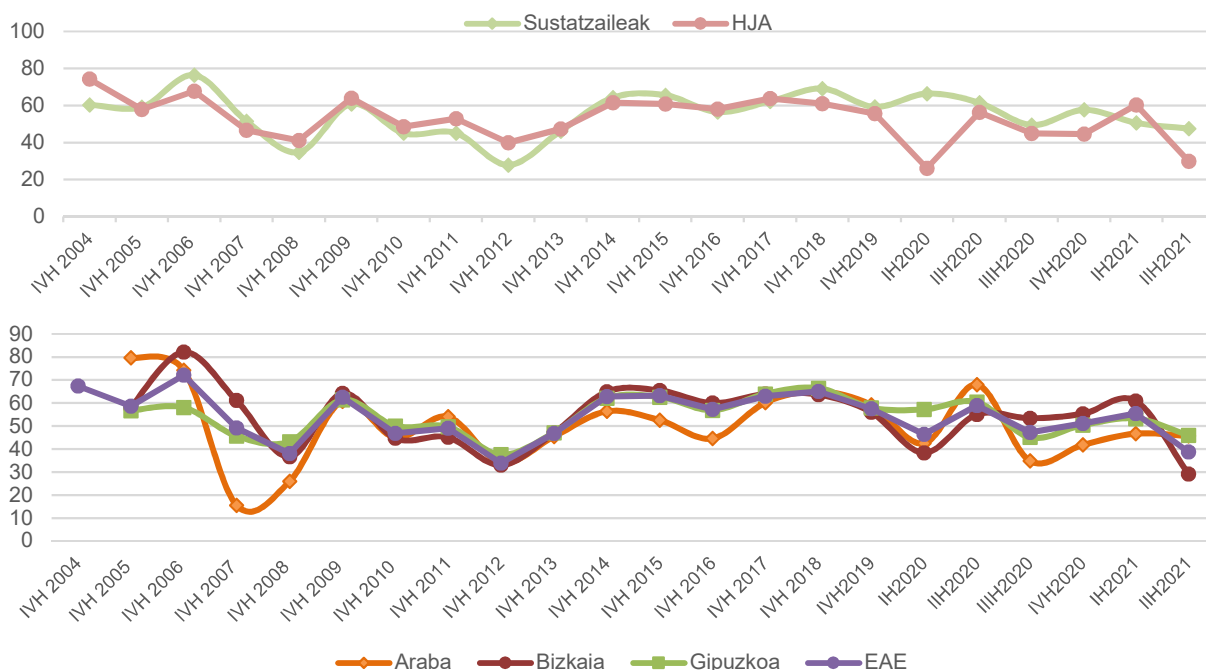


Beherakada orokorra da, eta intentsitate-maila desberdinekin ikusten da hiru lurraldeetan eta higiezinaren operadore-mota bietan; baina Bizkaian eta higiezinaren agentzien artean ikusitakoak nabarmentzen dira.

**Bizkaiak**, 29,2ko indizearekin, ia 32 puntu galdu ditu aurreko hiruhilekoan jasotako datuarekin alderatuta (-31,7 puntu) eta ia 26 puntu 2020ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta (-25,9 puntu). Halaber, **Gipuzkoan** (-7,3 puntu hiruhilekoen arteko konparazioan eta -14,4 puntu urte artekoan) eta **Araban** (-1,0 puntu azken hiru hilabeteetan eta -22,3 puntu urtean) behera egin dute; beraz, indizeak 46,0 eta 45,7 puntukoak dira Gipuzkoan eta Araban, hurrenez hurren.

**Higiezinaren jabetzako agenteen** artean ere 30 puntutik gorako beherakada (-30,4 puntu) hauteman da hiruhilekoaren ikuspegian, eta urte arteko jaitsiera 26,5 puntukoa izan da. **Sustatzaileek** portaera apalagoa dute: hiruhilekoan 3,1 puntu jaitsi dira eta urtean 14,0, eta batez besteko baliotik hurbilen dagoen indizea dute (47,5 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 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*



## Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea

*Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak hobera egin du oro har azterketaren eremu guztietan, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, bai 2020ko hiruhileko berarekin alderatuta.*

**Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea** 3,0 puntu igo da 2021eko lehen eta bigarren hiruhilekoen artean (50,8 puntutik 53,8 puntura). Hazkunde horrek, iazko hiruhileko berarekin alderatuta hautemandakoarekin batera (7,6 puntu), indizea 2019az geroztik hiruhileko guztietan lortutako puntuazioa gainditzen duten balioetan kokatzen du: 53,8 puntu EAEko guztizkoarekin alderatuta, 2018ko laugarren hiruhilekoko 55,9 puntuen aldean.

### 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>						
2021eko I. hiruhilekoa	50,8	52,4	50,4	50,7	50,1	51,5
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>53,8</b>	<b>54,8</b>	<b>53,4</b>	<b>54,0</b>	<b>54,2</b>	<b>53,4</b>

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

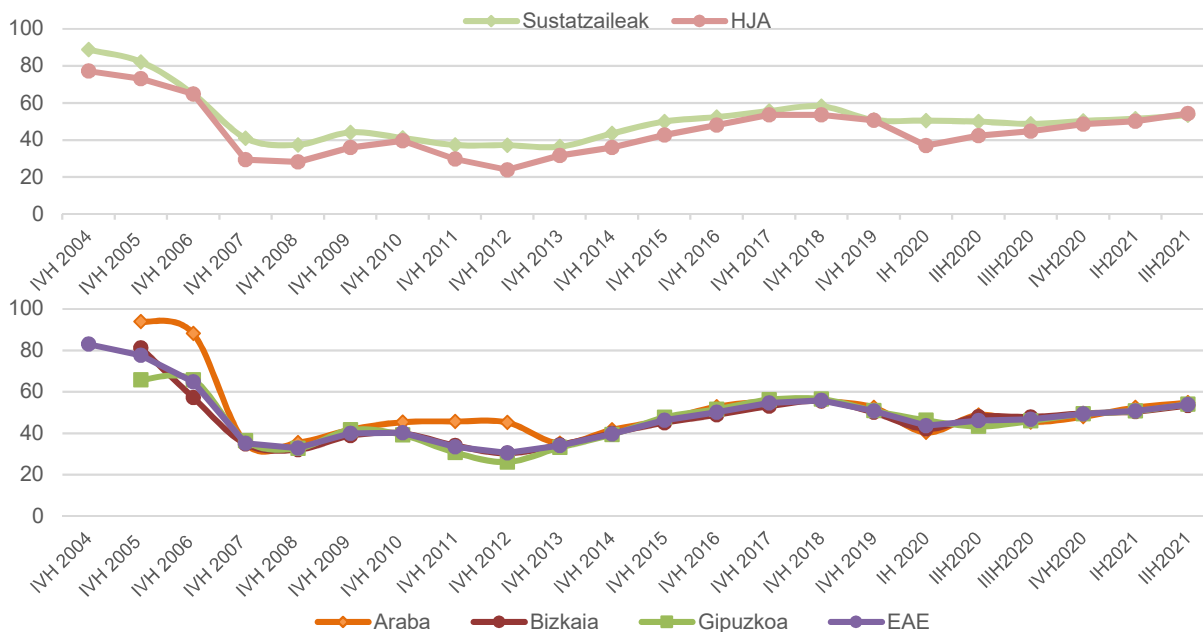
*Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Lurralde-dimentsioari dagokionez, prezioen adierazlearen hiruhileko bilakaerak hiru lurraldeetako igoera berresten du, antzeko balioekin **Gipuzkoan** (+3,3 puntu) eta **Bizkaian** (+3,0 puntu), eta apur bat baxuagoarekin **Arabian** (+2,4 puntu). Hala, lurralde historikoak bat datoz indizearen 54 puntu inguruko balioetara: 54,8 Araban, 54,0 Gipuzkoan eta 53,4 Bizkaian.



Urtetik urterako igoera (2020ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta) are nabarmenagoa da hiru lurraldeetan: Gipuzkoan ia 11 puntu egin du gora (+10,7), Araban 6 puntu eta Bizkaian zertxobait gutxiago (+5,4 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 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.*

Higiezinaren merkatuko agente mota desberdinak kontuan hartuz gero, aurreikuspenak ere positiboak dira. Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek gora egin dute hiruhileko bilakaeran: 4,1 puntu agentziek eta 1,9 puntu sustatzaileek.

Sustatzaileek 53,4 puntu lortu dituzte urteko bigarren hiruhilekoan, urte arteko datua baino 3,4 puntu gehiago (50 puntu 2020ko bigarren hiruhilekoan). Eta higiezinaren jabetzako agenteek, 54 puntutik gorakoak (54,2), ia 12 puntuko hazkundea izan dute (+11,8) 2020ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta (42,4 puntu).



## Sustapen berriak hasteko aurreikuspena

*Bigarren hiruhilekoa jarraian egin du behera sustapen berriak hasteko aurreikuspenaren bilakaerak, 2020ko azken bi hiruhilekoetan hautemandako errekupeazioen ondoren.*

2021eko bigarren hiruhilekoan, lehen hiruhilekoarekin alderatuta, laster merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoak behera egin du, eta adierazle horrek behera egin duen bigarren hiruhilekoa da jarraian.

Hala, sustapen berriak hasteko aurreikuspena 2021eko lehen hiruhilekoan % 13,1 izatetik bigarren hiruhilekoan % 8,5 izatera igaro da, eta ia ehuneko bost puntu egin du atzera (-4,6 puntu) azken hiru hilabeteetan. Azken hiruhilekoekin alderatuta, balio horrek 2020ko bigarren hiruhilekoan ikusitakoa ( % 7,2) baino ez du gainditzen.

### 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>	
2021eko I. hiruhilekoa	%13,1
<b>2021eko II. hiruhilekoa</b>	<b>%8,5</b>

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

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2021eko 2. hiruhilekoa. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



### 3. ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestak (OFIN) ematen duen informazioa EAEn ezarritako etxebizitza eskaintzen duten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei galdetegi bana aplikatzean oinarritzen da. Prospekzio bat egiten da sustatzaileen artean, eta estatistikan sartzen dira etxebizitza-eskaintza aurkezten duten guztiak (betiere bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Higiezinaren agenteen lagin batetik ere jasotzen da informazioa.

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

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

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

Datuak biltzeko ezarritako hilabetean, 321 establezimendurekin jarri gara harremanetan (174 HJAekin eta 147 sustatzaileekin), eta **172 HJA aktibo** (behin betiko bi itxiera) eta elkarriketatutako 5 etxebizitza baino gehiagoko sustapenak dituzten **82 sustatzaile** (65 sustatzaileekin harremanetan jarrita ez zegoen horrelako eskaintzarik aztertzen ari garen hiruhilekoan).



## HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2021eko 2. 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; Faxe: +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)