

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1999ko I. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1999ko apirila

1. kapitulua

SARRERA

1. SARRERA

- ρ Ondoren aurkezten dena, 1999. urteko lehenengo hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eskatuta egindakoa.
- ρ Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaileei eta jabetza inmobiliarioaren agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 121 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliariori egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.
- ρ Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (martxoa) zuen eskaintza koantifikatu eta koalfikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira, noski, eta jabetza-agenteen kasuan, berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz etxebizitza erabiliak (partikularren kontura salduak) dira. Bertan, merkatuaren egungo egoerari buruzko galdera baloratibo batzuk ere barne hartzen ziren.

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba.....	25	12
Gipuzkoa.....	41	51
Bizkaia.....	55	62
EAE	121	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

- ρ Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektiboek dagozkienak direla gogorarazi behar da.
- ρ Denborazko bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza-kopurua edo prezioak azalera erabilgarriko) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen

balioarekiko izan dituen aldaketak islatzen dira bereziki, betiere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.

- ρ Etxebizitzaren prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak¹ direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzaren batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.
- ρ Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldakuntzak, batez bestekoen aldakuntzak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzaren kostuaren prezio-jaiste orokor gisa derrigorrez ulertu behar; aitzitik prezio txikiagoko etxebizitzaren presentzia handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkiola uler liteke.
- ρ Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzaren “saskiaren” osaera izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, **eredu-etxebizitza** deitu den “produktu” homogeneoago baten jarraipena barne hartzen ari da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaera izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren araberako haztapena eginez kalkulatu dira.

- ρ Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen koantifikazioari dagokionez. Etxebizitza erabiliei dagokienez azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak saltzaileak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke batzuetan.
- ρ Emaitzazko txostena sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia Erkidegoaren mailako prezio absolutuen arabera (Lurralde Historikoei dagokien analisia ondorengo kapituluetan egingo da).
- ρ 3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza koantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak aztertzen ditu.
- ρ 4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.
- ρ 5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza eta prezioak zehazten dira: hiriburuetan, hiriburuetakoko eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta lurralde historikoetan, hiriburuetakoko eskualde-egiturak kanpo (eranskin batean espazioei buruzko datu gehiago aurki daitezke).
- ρ 6. kapituluak garaje eta lokaletan lurralde historikoen mailan jaso diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.
- ρ Azkenik, 7. kapituluan Euskal Autonomia Erkidegoko merkatu inmobiliarioaren dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begiekin ikusita, aurreko hiru hilekoarekiko bilakaera nahiz etorkizunerako perspektibak kontuan hartuta.

- ρ Jarraian adierazitako taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.

1.2. taula. Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librekoa.

	1998	1998	1999
	1. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira	2.432	2.154	2.709
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE.....	1.070	1.167	1.780
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	196	225	226
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	237	255	233
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE .	223	273	225
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	357	418	295
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	332	477	317
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	259	252	241
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira.....	148	133	135
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	45	46	56
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	8.145	5.815	4.753
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	242	259	277
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	315	340	359
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	354	384	439
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	211	236	234
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.322	1.190	1.141
• Errenta/hil*-EAE	88	90	91
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	101	106	107
• Errenta/hil *-Donostia	109	111	110
• Errenta/hil *-Bilbo	87	83	83
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***.....	60,1	67,3	63,0
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)*** ..	71,1	64,9	61,4
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	70,7	78,9	76,5
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.	751	552	792

(*): Mila pezetatan.

(**): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena.

(***): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 1999ko lehenengo hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 11.610 unitatekoa da.
- ρ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %90 osatzen dute eta guztira 10.420 unitate dira, hauetatik 5.670 (%54) berriak dira eta 4.750 (%46) erabiliak.
- ρ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, eskainitako etxebizitzetan %13ko murriztapena jasotzen dugu. Dena dela, merkatuaren segmentu desberdinak bereiz aztertzen baditugu, eskaintzaren murriztapen hori eragiten duena salgai dagoen etxebizitza erabilia dela ikus daiteke, salgai dagoen etxebizitza berriak igoera handia izan baitu.
- ρ Izan ere, hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza erabilien kopurua estatistika-serie honetan izan den txikiena da eta, gainera, urteko aldakuntza-tasarik negatiboa lortu da (-%42). Etxebizitza berriak, ordea, oso igoera garrantzitsua izan du (+%50), bikoiztu egin den eskaintza babestuak eraginda batik bat (+%121), baina segmentu librearen ere ekarpen positiboa eginez (+%11).
- ρ Hiruhileko honetan salgai dagoen etxebizitza erabiliaren kopururik txikiena lortu da, estatistika-serie osoan etxebizitza babestuak izan duen kopururik handiena lortu den aldi berean; bestalde, etxebizitza berri librearen eskaintzak 1998. urtetik hona izan duen hobekuntza adierazgarria azpimarratzeko moduko beste alderdia da.
- ρ **Alokatzeko dagoen etxebizitzari** dagokionez, eskainitako bolumenak behera egin du (-%13), baina ez salgai dagoen etxebizitzak bezainbeste.
- ρ Adierazitako bilakaeraren ondorioz, **salgai dauden etxebizitza berrien sustapen-erregimenaren** arabera banaketan kasu honetan erregimen babestua nagusitu egiten zaio erregimen libreari: 2.960 (%52) eta 2.709 (%48) hurrenez hurren.

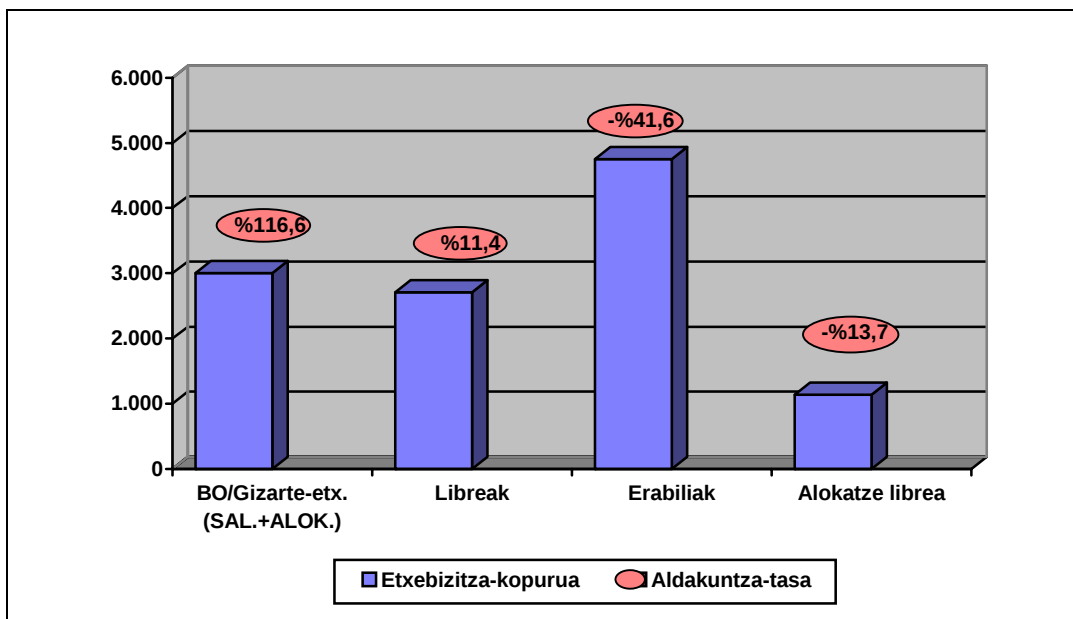
- ρ Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza librean kopurua 1.780 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %66); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %53 handiagoa da.

2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

		GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILIA	
				Guztira	BO/Giz. etx.	Libreak		
1994	Batez b.	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batez b.	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Batez b.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Batez b.	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	Batez b.	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1998	I	13.288	11.918	3.773	1.341	2.432	8.145	1.370
	II	12.952	11.391	3.834	1.462	2.372	7.557	1.561
	III	12.013	10.521	3.470	1.436	2.034	7.051	1.492
	IV	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238
1999	I	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

2.1. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ 1999. urteko lehenengo hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 261.000 pezetakoa izan da. Etxebizitza libre berriak batez beste 233.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa %19 handiagoa da, 277.000 pezeta/m² hain zuzen ere.
- ρ Duela urtebete antzemandako prezioekin konparatuz gero, gaur egun eskaintzen diren etxebizitzak erabilien batez besteko prezioa duela urtebeteko eskaintzari zegokiona baino askoz ere handiagoa dela (%14,5) eta salgai dagoen etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala, aldiz, 1998ko lehenengo hiruhilekoa baino %2 txikiagoa dela ikus daiteke.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza berri libreak** (hasi berriak gehienak) mota honetako eskaintzaren agregaturako antzemandako batez besteko prezioa baino %3,5 txikiagoa dute: 225.000 pezeta azalera erabilgarriko m²-ko.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa 110.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 121.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 89.000 pezeta/m² (118.000 eta 81.000 pezeta/m² duela urtebete).
- ρ **Azken hiruhileko honetan** burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** m² erabilgarriko 115.000 pezetako batez besteko balioa dute.
- ρ **Eredu-etxebizitzari**² dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 226.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %3 gutxiago, baina duela urtebeteko prezioa (196.000 pezeta/m²) baino ia %15 gehiago.

2.2. taula. EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*

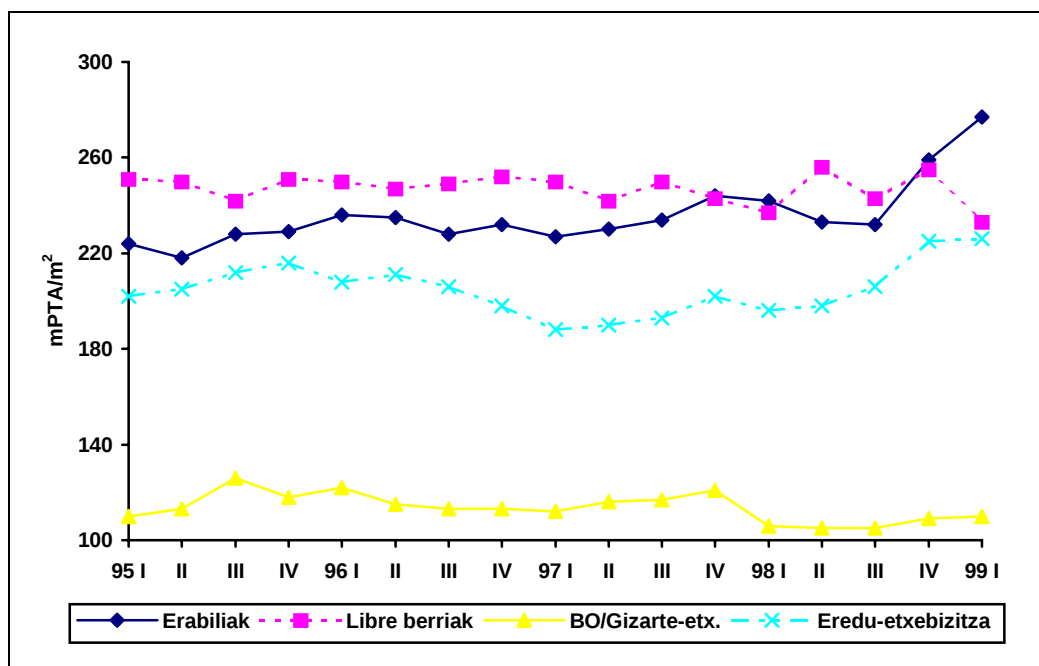
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ETXEB. ERABILIA
			BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK	LIBREAK		
				GUZTIRA	EREDU-ETXEB.	
1994	Batez b.	215	107	211	185	221
1995	Batez b.	231	117	249	209	225
1996	Batez b.	237	116	250	206	233
1997	Batez b.	237	117	246	193	234
1998	Batez b.	243	106	248	206	242
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277

(*) m²-ko mila pezetatan.

(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

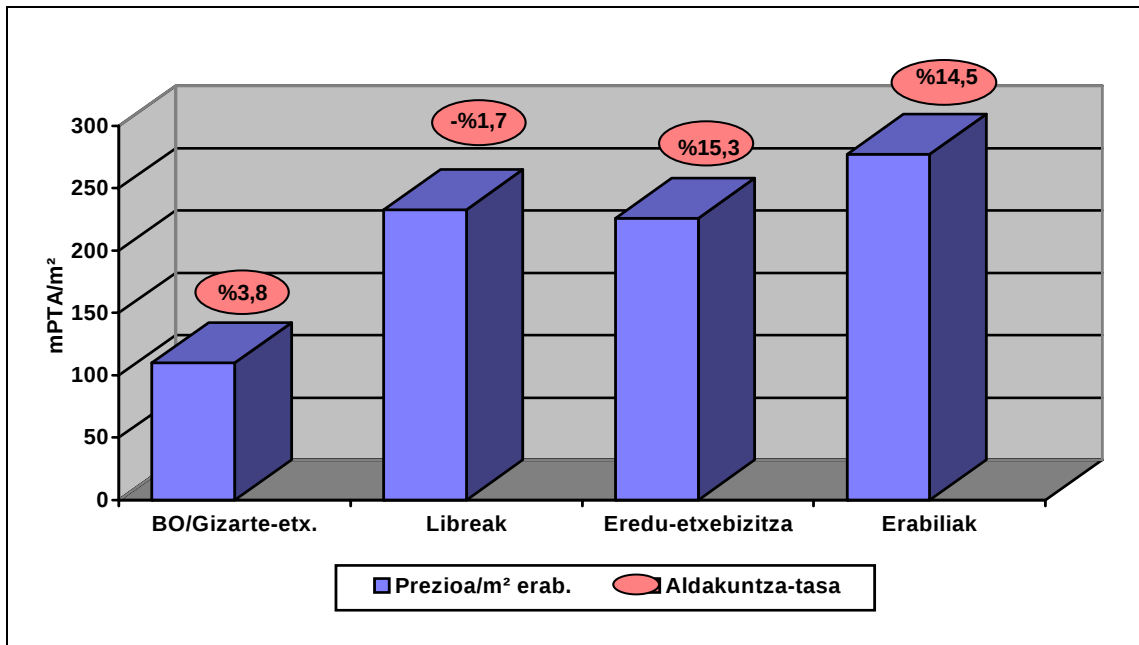
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruilekoa.

2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m²-ko prezioen bilakaera, moten arabera.



² Ikus "eredu-etxebizitza" kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

2.3. grafikoa. m² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoetikiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.



- ρ Etxebizitzaren batez besteko prezioari dagokionez, merkatu librean 23,9 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 9,4 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berri libreak 20,8 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 25,6 milioi pezetaraino iristen da.
- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze libreak** eskaintzen diren partikularren etxebizitzaren **batez besteko errenta** hileko 91.000 pezetakoa da (88.000 duela urtebete).

2.3. taula. EAEEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.

		ETXEBIZITZA LIBREA	ETXEBIZITZA BERRIA (*)		ETXEBIZITZA ERABILIA (*)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREA (**)
		GUZTIRA (***)	BO/GIZ. ETX	LIBREAK		
1994	Batez b.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batez b.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Batez b.	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Batez b.	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1998	Batez b.	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1998	I	22,0	8,0	19,8	22,7	88
	II	21,7	7,5	22,1	21,6	88
	III	20,7	7,5	20,2	20,9	86
	IV	24,3	7,8	21,1	25,5	90
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91

(*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(**) Hileko mila pezetatan.

(***) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3. kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak³

- ρ 1999. urteko lehenengo hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 181 izan dira (duela urtebete baino %8 gehiago) eta hauetan 7.984 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 81 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 54) eta, era berean (salgai dauden eta saldu diren artean), 4.432 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %56).
- ρ Antzemandako sustapen guztietatik 135 erregimen librekoak dira (duela urtebete 148 ziren), 22 babes ofizialekoak (duela urtebete 9) eta 24 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 10).
- ρ Sustapenaren **batez besteko tamaina** 44 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 37koa da erregimen librekoen modalitatean eta 65koa babestutako etxebizitzaren artean. *Hiruhileko honetan lehen aldiz antzeman diren* sustapen libreek 46 etxebizitza dituzte batez beste eta sartu berri diren sustapen babestuen batez besteko tamaina sustapeneko 75 etxebizitzakoa da.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapen libreen pisu erlatiboa %32koa da eta duela urtebete portzentaia %36koa zen.

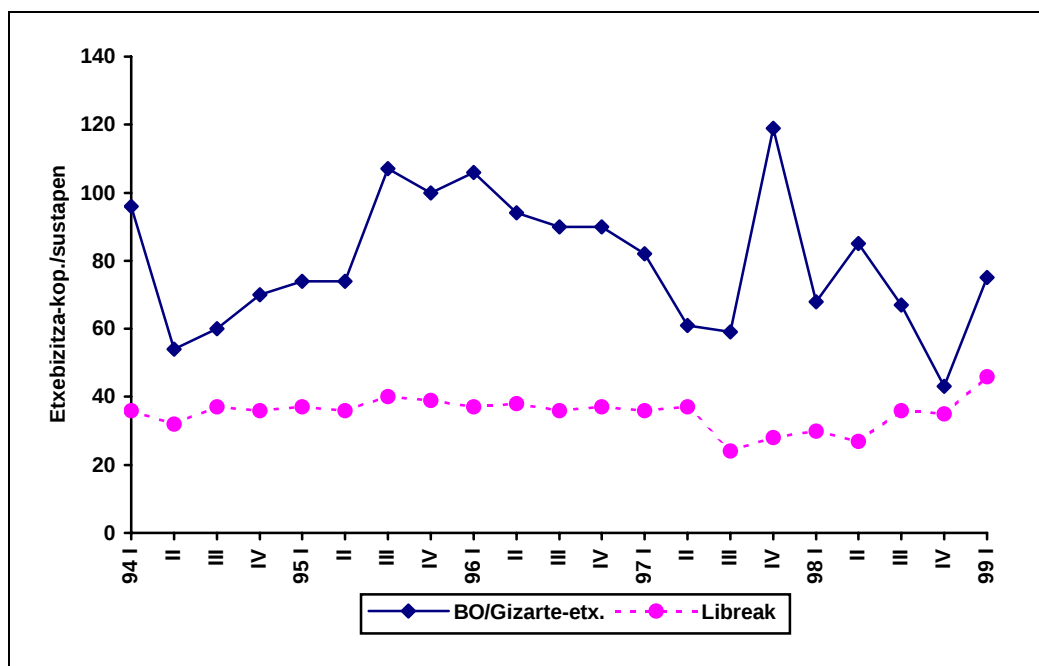
³ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziazko unitate gisa erabiltzen du.

3.1. taula. Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	181	81
Libreak.....	135	56
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	46	25
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop.	7.984	4.432
Libreak.....	4.976	2.558
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	3.008	1.874
Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.).....	44	55
Libreak.....	37	46
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	65	75
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	43	17
16-35 etxebizitza	47	19
> 35 etxebizitza.....	45	20
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	7	4
16-35 etxebizitza	19	12
> 35 etxebizitza.....	20	9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batez besteko tamainaren bilakaera.



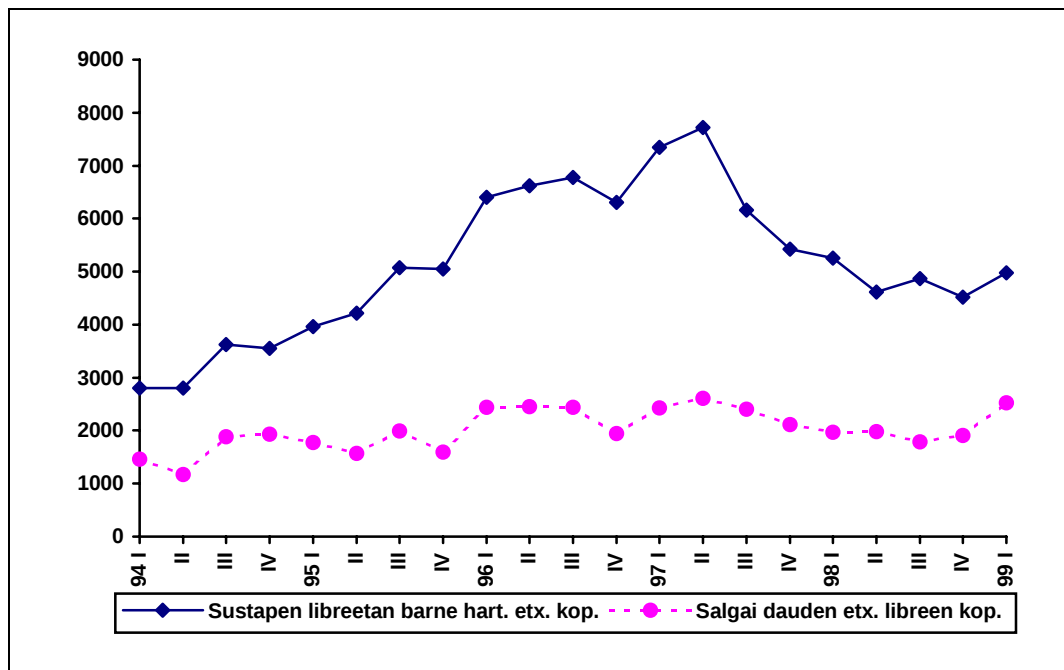
- ρ Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “*goi-mailako/luxuzko*” etxebizitzaren sustapenak %32 dira (%49 duela urtebete) eta “*normalak*” %68. “*Behe-mailako*” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena kontuan hartzen badugu, babestutako sustapen guztiak akabera-maila normalari dagozkiola eta estandar honi sustapen librean %57 bakarrik lotzen zaizkiola egiazta daiteke.

3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** arabera etxebizitzaren banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzaren %51 (%38 duela urtebete) salgai daude eta %49 salduta daude. Kopuru absolutuei dagokionez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 2.519 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %66 lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- ρ Bestalde, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** bakarrik kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan joan den hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzaren %55 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- ρ Urteko azken hiruhilekoan balioetsitako salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %9 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren bolumena orduan antzemandakoa baino %28 handiagoa⁴.

⁴ Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela aintzat eta, hortaz, JIAen eskuetan dagoen etxe berrien eskaintza ez dela kontuan hartzen.

3.2. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren librearen kopuruen bilakaera.



3.2. taula. Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena.**

		Azken hiru hilabeteen saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiru hilabeteen eskaintzarekiko	Salmenten aldakuntza %, aurreko urteko hiru hilabeteen berarekiko	Eskaintza-bolumenaren aldakuntza %, aurreko urteko hiru hilabeteen berarekiko	Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-erritmoan)
1998	I	45,7	70,1	-19,1	5
	II	41,7	30,7	-24,4	7
	III	41,0	-3,1	-25,7	7
	IV	49,1	-26,3	-9,8	7
1999	I	55,1	8,6	28,0	8

(¹): Sustatzaileek zuzenean eskaintutakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiru hilabetea.

3.3. taula. Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.
1994	Batez b.	3.199	1.612	50,3
1995	Batez b.	4.573	1.734	38,0
1996	Batez b.	6.527	2.321	35,5
1997	Batez b.	6.679	2.393	35,8
1998	Batez b.			
1998	I	5.252	1.968	37,5
	II	4.610	1.978	42,9
	III	4.867	1.790	36,8
	IV	4.522	1.908	42,2
1999	I	4.976	2.519	50,7

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

- ρ 1999. urteko lehenengo hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 5.669 unitatekoa da. Guztizko honetatik %97 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %3 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeka**, Bizkaiak eskaintzaren zatirik handiena biltzen du, %52, eta Arabak eta Gipuzkoak antzeko pisu erlatiboa dute, %24.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %48 libreak, %34 babes ofizialekoak eta gainerako %18 gizarte-etxebizitzak dira.
- ρ Hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **bolumen** globala duela urtebete lortutakoarekin **konparatzen** badugu, bereziki azpimarratzekoa da batez ere Araban izandako igoera handia, baina baita Bizkaian izandakoa ere. Arabako kasuan eskainitako etxebizitza librearen kopurua duela urtebete antzemandakoa baino 4 bider handiagoa da (izan

ere, abiapuntuko maila zeharo txikia zen) eta babestutako erregimenekoen kopurua ia 3 bider handiagoa. Bizkaia dagokionez, babestutako segmentuan izandako igoera (98-I hiruhilekoan izandakoaren hirukoitza ia) erraz nagusitu zaio erregimen libreari dagokionari, baina azken hau ere oso adierazgarria izan da (+%45).

- ρ Gipuzkoan, ordea, behera egin du salgai dauden etxebizitza berrien kopuru globalak (-%20); dena dela, beherakada hau eskaintza librearen portaeraren ondorio izan daiteke, izan ere nabarmenki egin baitu behera (-%44), etxebizitza babestuak nabarmenki gora egin duen bitartean (+%35); honek, nolabait ere, salgai dauden etxebizitza libreen murrizketa arindu egiten du.
- ρ Azken batean, laburbilduz, hiru lurralde historikoek oso igoera garrantzitsuak izan dituzte salgai dauden babestutako etxebizitzaren kopuruan eta segmentu libreari dagokionez, Gipuzkoa da gorako joeraren salbuespena, oso uzkurdua handia izan baitu mota honetako eskaintzan.
- ρ Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo JIAen bitartez) gainean duten portzentaia, %66koa da.

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoa.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	1.357	197,6	943	167,1	414	301,9
Gipuzkoa	1.392	-20,5	692	34,9	690	-43,7
Bizkaia	2.930	85,6	1.325	178,9	1.605	45,4
EAE	5.669	50,3	2.960	120,7	2.709	11,4

(*): Etxebizitza-kopuruaren aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berarekin konparatuta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

- ρ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %55 obra-fasean daudela, %29 proiektu-fasean eta %16 bukatuta daudela ikus dezakegu.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %4 baino ez dira familiabakarrak edo adosatuak (%8 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 80 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 75 m²-koa da (74 m² duela urtebete), eta libreen kasuan batez bestekoa 87 m²-koa da (84 m² 98-I hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 89 m²-ko azalera dute Araban, 86 m²-koa Gipuzkoan eta 87 m²-koa Bizkaian.
- ρ Eskaintza libre osoan eta hiruhileko honetan antzemandako eskaintza librean (sustapenik berrienak) apartamentuen edo tipologia familiabakarraren/adosatuaren presentzia erlatiboa edota proiektu-fasean dauden etxebizitzaren portzentaia konparatu ditugu; 3.4. grafikoan ikus daitekeen bezala, ez da azpimarratzeko moduko diferentziarik antzematen: diferentzia bakarra berriki antzemandako eskaintzan oraindik eraikitzen hasi ez diren etxebizitza gehiago izatean datza (%38 eta %29).

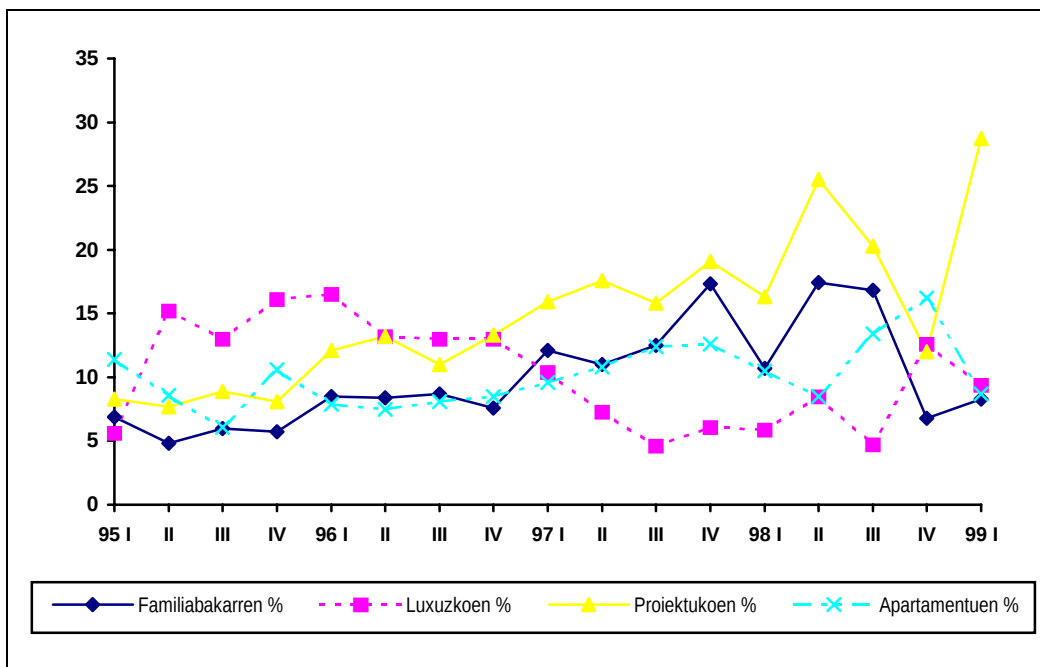
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa ..	0,0	8,3	23,6	13,8	2,2
Kolektiboa	100,0	91,7	76,4	86,2	97,8
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	14,1	8,7	9,4	9,7	8,0
61-75 m ²	43,1	10,6	0,5	18,7	9,8
76-90 m ²	42,8	46,8	51,4	31,9	52,0
91-120 m ²	0,0	23,1	12,3	22,3	26,2
> 120 m ²	0,0	10,8	26,3	17,4	3,9
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta	2,3	15,8	0,0	3,8	24,5
Obran	90,6	55,5	36,5	81,2	50,4
Proiektuan	7,1	28,7	63,5	15,0	25,1

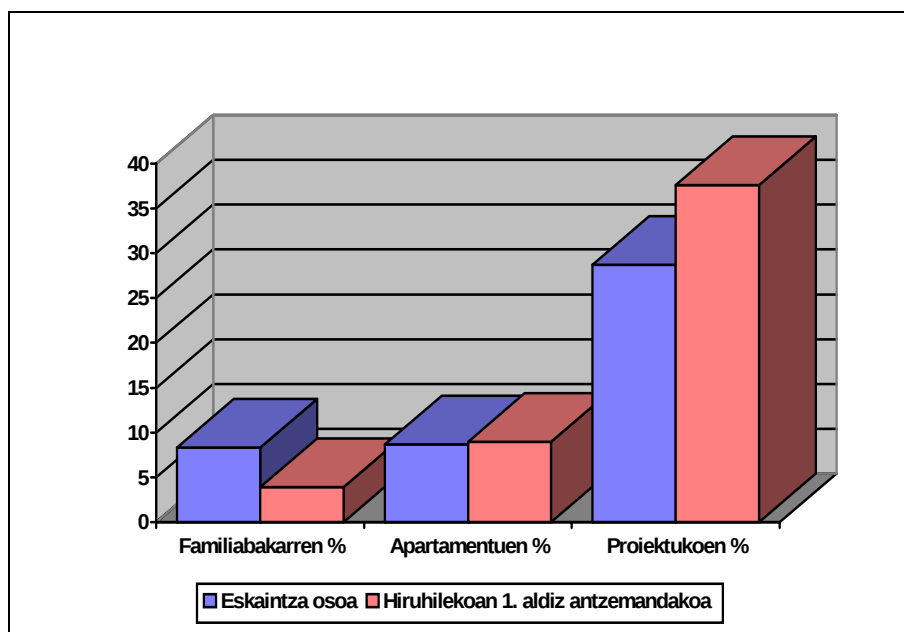
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko **etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 233.000 pezetakoa da; beraz, %2 inguruko jaitsiera izan du 1998ko lehenengo hiruhilekoan antzemandakoarekin konparatuta.
- ρ *Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza berri libreen prezioak*⁵ eskaintza osorako lortutakoak baino merkeagoak dira: 225.000 pezeta/m² erabilgarri.
- ρ Lurraldeei dagokienez, antzemandako preziorik handiena Gipuzkoari dagokio oraingoan⁶, m² erabilgarriko 251.000 pezetako batez bestekoa lortzen baitu, hots, Euskal Autonomia

⁵ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

Erkidegoari dagokion batez bestekoa baino %8 handiagoa. Preziorik txikiena Bizkaiak du (225.000 pezeta/m² erabilgarri) eta Araba bien artean geratzen da, baina Gipuzkoako mailatik hurbilago (242.000 pezeta/m² erabilgarri).

- ρ Prezioek joan den urteko lehenengo hiruhilekoan lortutakoekin konparatuta izan duten bilakaerak erakusten digunez, Araban batez besteko prezioak nabarmen egin du behera (-%10), Bizkaian beherakada txikiagoa izan da (-%3) eta Gipuzkoan, berriz, gora egin du (+%5,5).
- ρ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 110.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien 121.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetara 89.000 pezeta/m² prezioaren artean haztatutako batez bestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartearen Bizkaiko 127.000 pezeta/m² eta Gipuzkoako 112.000 pezeta/m² bitartekoa da.

3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

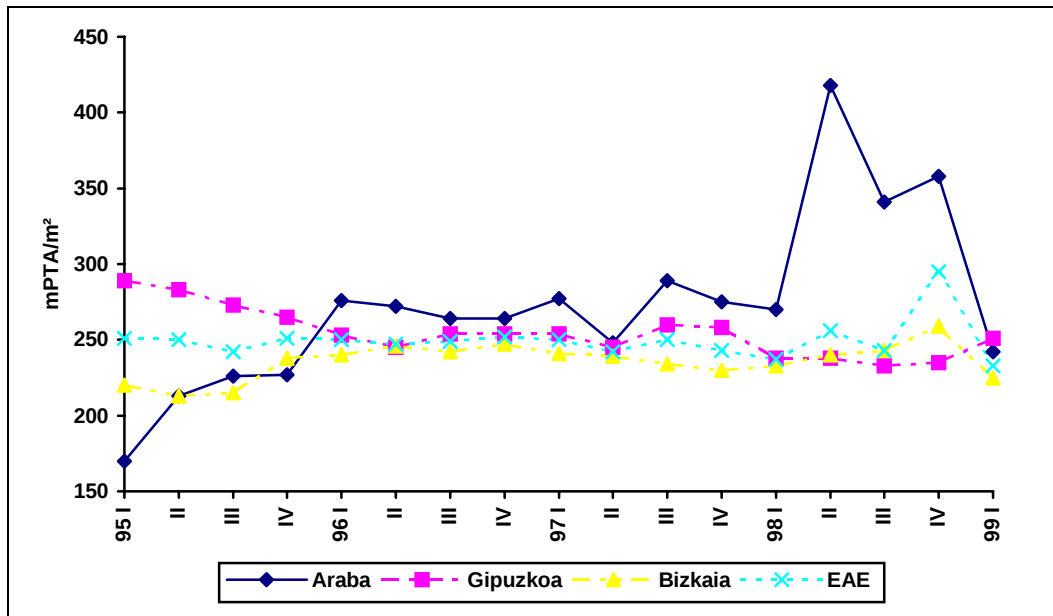
	<i>BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK</i>		<i>LIBREAK</i>	
	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba</i>	99	11,2	242	-10,4
<i>Gipuzkoa</i>	110	6,8	251	5,5
<i>Bizkaia</i>	118	-4,1	225	-3,4
<i>EAE.....</i>	110	3,8	233	-1,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

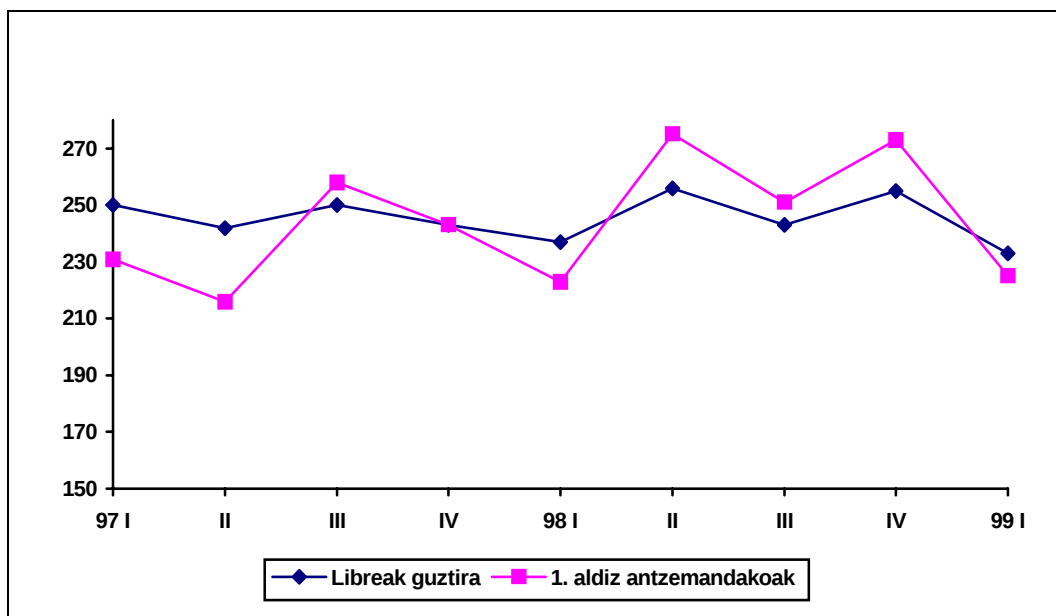
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

⁶ 1998ko lehenengo hiruhilekoan preziorik handiena Arabari zegokion, bere hiriburuan batez besteko prezioek aise gainditu baitzituzten Donostian eta, batez ere, Bilbon antzemandakoak.

3.5. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m²-ko prezioaren bilakaera.



- ρ Hiruhileko honetan sustatzaileen zein JIAen bitartez antzemandako etxebizitzek aurreko hiruhilekoetan antzemandako eskaintzetatik datozenek baino prezio-maila txikiagoak dituzte orokorrean.
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %3 merkeagoa da hiruhileko honetan.

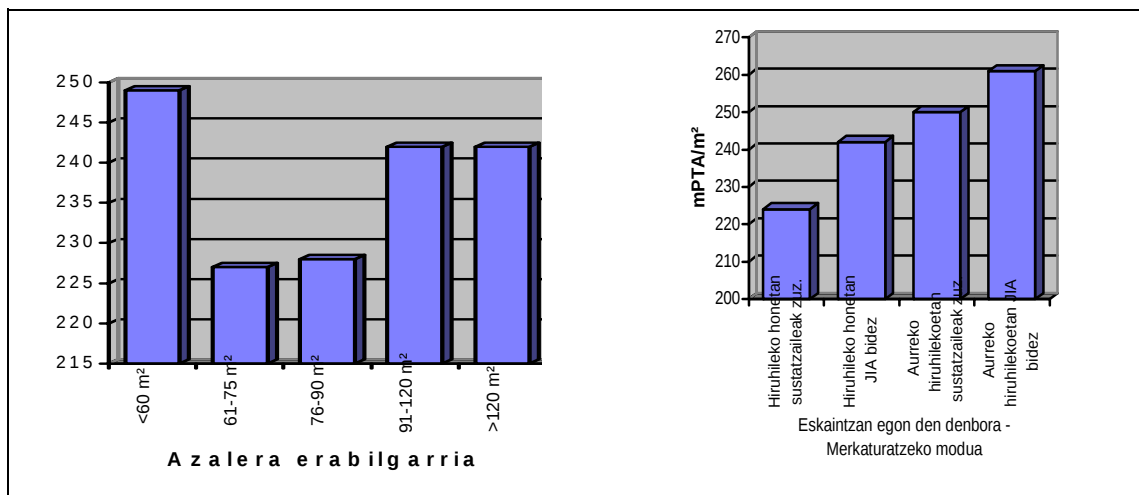
3.7. taula. Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.

	<i>Mila pezeta/ m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa	242
Kolektiboa.....	232
AKABERA *	
Luxuzkoa.....	277
Goi-mailakoa.....	231
Normala.....	227
Behe-mailakoa.....	-
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	249
61-75 m ²	227
76-90 m ²	228
91-120 m ²	242
> 120 m ²	242
ESKANTZAN EGON DEN DENBORA -MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	224
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	242
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....	250
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez	261
EREDU-ETXEBIZITZA	226

(*): JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informazioak ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.7. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.



- ρ 1999ko lehenengo hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 20,8 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %5 handiagoa. Arabako etxebizitza bakoitzeko prezioak %7 txikiagoak dira eta Gipuzkoak eta Bizkaiak igoera garrantzitsuak izan dituzte, batez ere lehenengoak (+%10 eta +%5 hurrenez hurren).
- ρ **Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa** 9,4 milioi pezetakoa da, Bizkaiko 11,1 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 7,5 milioi pezetako gutxienekoaren artean. Dena den, kontuan izan behar da lurralde bakoitzeko eskaintza babestuaren banaketa oso desberdina dela bi modalitateetan (babes ofizialeko etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak); izan ere, Araban gizarte-etxebizitzak dira nagusi (%54 dira) eta beste bi lurraldeetan babestutako etxebizitza guztien %25era baino ez dira iristen.

3.8. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	Miloi PTA	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba	7,5	13,6	21,3	-6,6
Gipuzkoa.....	8,9	8,5	22,2	9,9
Bizkaia	11,1	26,1	20,1	5,2
EAE.....	9,4	17,5	20,8	5,1

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.9. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.

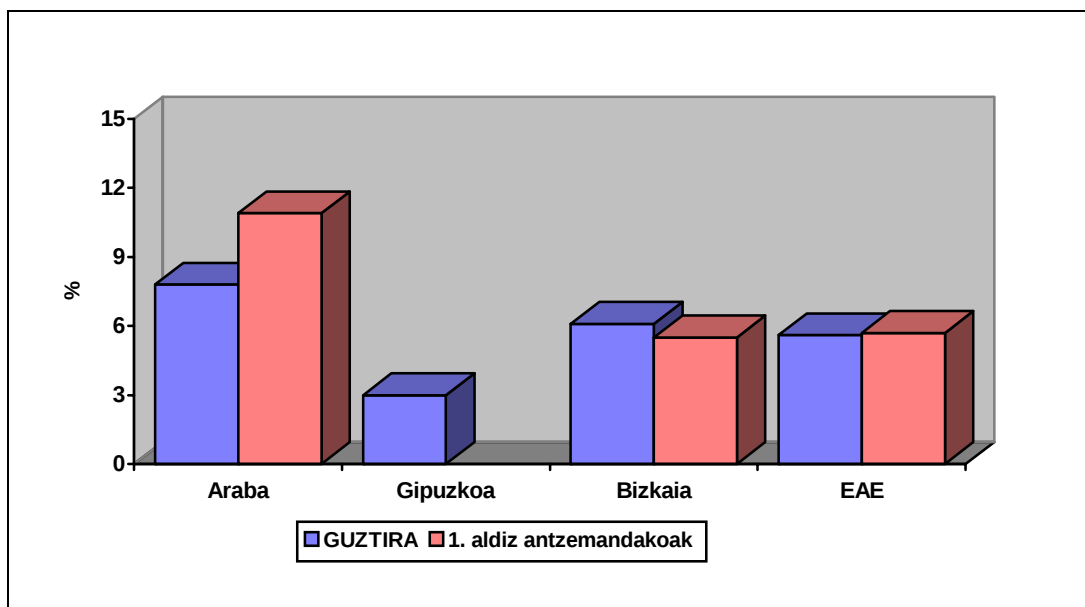
PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta	48,1	1,3	5,6	0,1	0,7
9 - 12 milioi pezeta	34,2	4,3	2,2	2,9	5,4
12 - 16 milioi pezeta	16,5	14,3	19,8	17,1	11,7
16 - 20 milioi pezeta	1,1	31,2	4,6	28,3	39,3
20 - 25 milioi pezeta	0,0	28,0	17,9	22,0	33,2
25 - 30 milioi pezeta	0,0	9,6	26,3	11,3	4,5
30 - 50 milioi pezeta	0,0	9,3	23,7	10,7	5,0
50 milioi pezetatik gora	0,0	2,1	-	7,5	0,2
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren arabera **prezioen banaketari** dagokionez, azpimarratzekoa da 12 milioi pezetatik gorako etxebizitza babestuak duela urtebete baino askoz gehiago direla: %18 dira orain eta orduan %1 baino ez ziren, prezio-maila baxuenaren kalterako (9 milioi pezetatik beherako etxebizitza babestuak %64 ziren 1998ko lehenengo hiruhilekoan eta %48 baino ez dira orain).
- ρ Sektorre librean, orokorrean, eskaintzaren ia %50ek 20 milioi pezetatik gorako prezioak dituela egiazta daiteke; portzentaia hori %68raino igotzen da Arabako kasuan, %52koa da Gipuzkoan eta Bizkaian, aldiz, %43ra baino ez da iristen.
- ρ Datu horiek duela urtebete sektore librean lortutako emaitzekin konparatzen baditugu, Araban 12 eta 16 milioi pezeta bitarteko prezioa duten etxebizitzek (%7tik %20ra pasatu

dira) eta 30 milioi pezetatik gorakoek (%9tik %24ra pasatu dira) igoera handia izan dutela ikus daiteke, tarteko segmentuaren kalterako batik bat (16 eta 30 milioi pezeta bitartekoak). Gipuzkoan ez da aldaketa adierazgarririk izan eta Bizkaian oso igoera garrantzitsua izan dute 20 eta 25 milioi pezeta bitarteko etxebizitzek (prezio-tarte honi zegokion portzentaia %19koa zen duela urtebete eta %33koa da orain), 12 eta 16 milioi pezetako etxebizitzek merkatuan duten presentziaren jaitsiera nabarmenarekin bat etorriz (%22koa 98-I hiruhilekoan eta %12koa 99-I hiruhilekoan).

3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak

ρ 1999ko lehenengo hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 4.753 unitatekoa da. **Lurralde historikoen**

mailako banaketa geografikoa hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %18 biltzen du, Gipuzkoak %20 eta Bizkaiak %63.

- ρ Termino absolutuetan, hiru lurraldeetan eskainitako bolumenak oso beherakada handia izan du duela urtebeteko datuekin konparatuz; beherakada hori bereziki garrantzitsua izan da Gipuzkoan eta Bizkaian, %40tik gorakoa izan baita; Arabako lurraldean txikixeagoa izan da (-%20 ingurukoa).
- ρ Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 94 m²-koa da EAE osoan. Bizkaian jasotzen da batez besteko azalerarik txikiena, hau da, 88 m², Arabako 100 m² eta Gipuzkoako 101 m²-ko batez bestekoen aurrean.

3.10. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	Mila PTA/m ²	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba	844	-21,3	354	13,5	31,4	9,8
Gipuzkoa.....	931	-42,8	337	11,6	36,4	9,3
Bizkaia	2.978	-45,3	236	12,4	20,7	12,5
EAE.....	4.753	-41,6	277	14,5	25,6	12,8

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

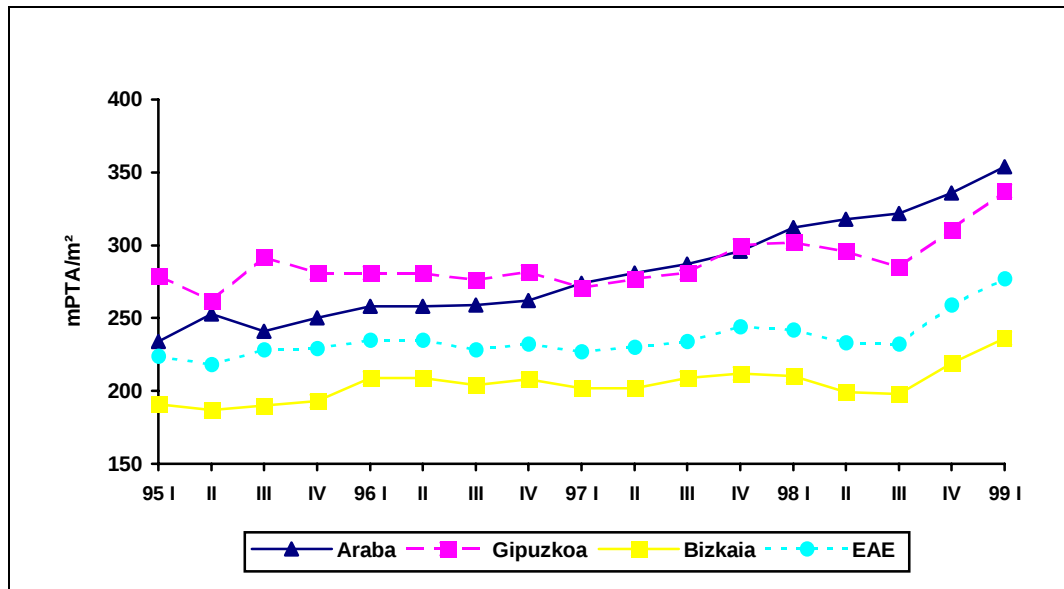
	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa	0,5	4,7	2,8	2,8
Kolektiboa	99,5	95,3	97,2	97,2
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	19,7	19,1	15,3	21,3
61-75 m ²	26,1	24,7	18,3	28,9
76-90 m ²	24,3	23,7	20,1	25,8
91-120 m ²	15,2	17,8	19,0	13,3
> 120 m ²	14,7	14,6	27,3	10,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 277.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko lehenengo hiruhilekoan jasotakoa baino %14,5 garestiagoa. Etxebizitza berri libreekin konparatuta, etxebizitza erabiliak %19 garestiagoak dira batez beste.
- ρ **Lurraldeei dagokionez**, Arabari dagokio batez besteko preziorik handiena, 354.000 pezeta/m², baina Gipuzkoak oso hurbiletik jarraitzen dio (337.000 pezeta/m²) eta Bizkaia da, berriz ere, beste bietatik erabat urrun geratzen dena, m² erabilgarriko 236.000 pezetako batez bestekoarekin.
- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, hiru lurraldeek oso antzeko prezio-igoerak izan dituzte, %15 ingurukoak.
- ρ **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 25,6 milioi pezetakoa da. Kasu honetan Gipuzkoa da baliorik handiena duena (36,4 milioi pezeta), eta Araba da sailkapen honetan hurrengoa (31,4 milioi pezeta); Bizkaiari dagokionez, lurralde honetan eskainitako etxebizitzak txikiagoak direla eta metro karratuko prezio merkeagoak dituztela kontuan hartuta espero zitekeen bezalaxe, etxebizitza bakoitzeko prezioa ez da 21 milioi pezetara iristen.

3.9. grafikoa. Etxebizitza erabilien m²-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



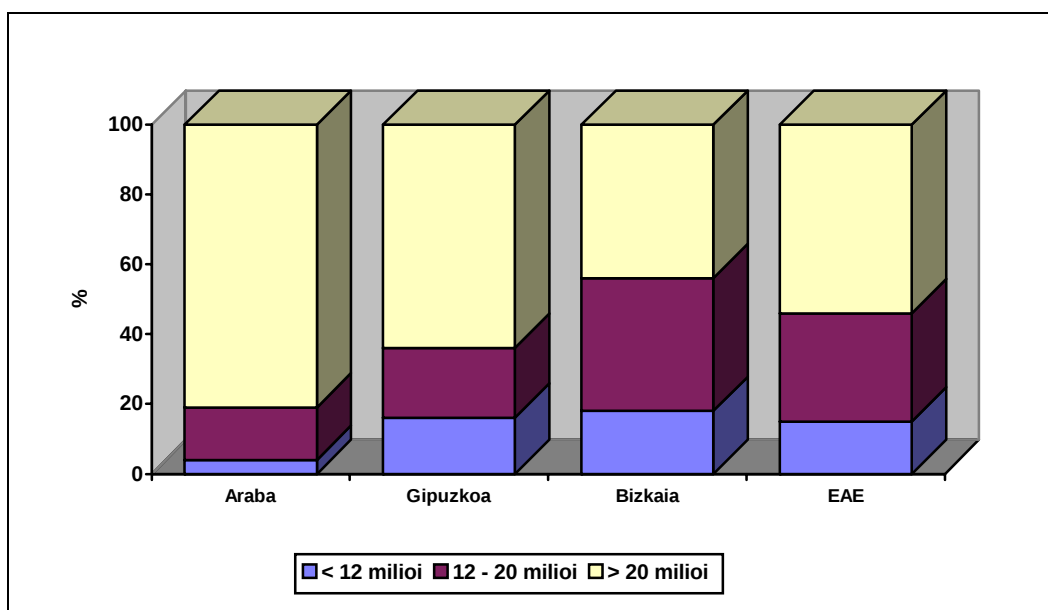
- ρ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** erakusten du 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren proportzioa Euskal Autonomia Erkidegoan %15ekoa dela. Hala ere, portzentaia hau oso desberdina da lurralde batetik bestera, izan ere Araban %4ra iristen ez den bitartean, Gipuzkoan %16raino eta Bizkaian %18raino iristen baita.
- ρ Beste muturrean, 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu erlatiboa %29koa da; beraz igoera garrantzitsua izan da duela urtebetetik hona, orduan %17koa baitzen. Prezio-segmentu honek lurralde desberdinetan duen garrantzia konparatzen badugu, desberdintasun nabarmenak antzematen dira; hain zuzen ere, Araban eta Gipuzkoan etxebizitza erabiliaren eskaintzaren %45 biltzen du gutxi gorabehera eta Bizkaian %19ra baino ez da iristen.

3.12. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta	5,7	0,6	8,4	6,4
9 - 12 milioi pezeta.....	9,3	3,2	7,6	11,6
12 - 16 milioi pezeta.....	15,2	5,9	10,8	19,2
16 - 20 milioi pezeta.....	15,4	9,3	8,8	19,1
20 - 25 milioi pezeta.....	13,8	16,5	8,0	14,9
25 - 30 milioi pezeta.....	11,4	19,7	9,7	9,7
30 - 50 milioi pezeta.....	16,9	34,7	22,7	10,0
50 milioi pezetatik gora	12,2	10,0	23,9	9,1
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruilekoa.

3.10. grafikoa. Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.



4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 1999ko lehenengo hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.189 unitatekoa da. Hauetatik, 1.141 etxebizitza (%96) erregimen librekoak eta partikularren jabetzakoak diren bigarren eskukoak dira eta gainerako 48 etxebizitzak (%4) gizarte-etxebizitzak dira, berriak, eta Donostian kokatutako sustapen batekoak dira guztiak.
- ρ Alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzak murriztapen handia izan du orokorrean (-%14), Araban murriztapena handiagoa izan da (-%19) eta batez bestekoa baino txikiagoa Gipuzkoan (-%9).
- ρ Alokatzeko libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, etxebizitza hauen %1,5 eraikin familiabakarretan/familiabikoetan edo adosatuetan kokatzen da; beraz, ia eskaintza osoa etxebizitza-blokeen modalitateari dagokio.
- ρ Alokatzeko libreko etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 81 m² erabilgarrikoa da, Arabako 93 m² eta Bizkaiko 77 m² artean. Alokatzeko eskainitako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m²-ko azalera erabilgarria dute batez beste.
- ρ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batez besteko **hileko errenta** 91.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %3,4 handiagoa; gainera, kasu honetan aldakuntza-tasak oso homogeneoak dira hiru lurraldeetan.
- ρ Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira lurraldeetan antzeman diren errentak: Araban daude errenta handienak (106.000 pezeta/hil), Gipuzkoan 93.000 pezeta/hil da batez bestekoa eta Bizkaian 85.000 pezetako batez besteko errentari eusten zaio.

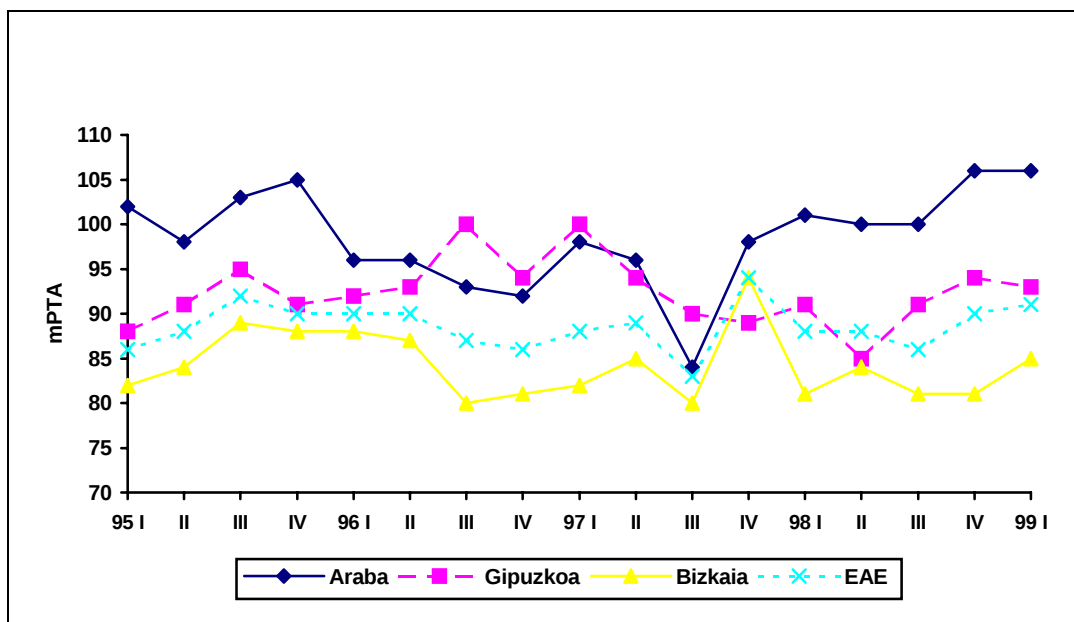
4.1. taula. Alokatzetza libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	Mila PTA	± % (*)
Araba.....	266	-18,7	106	5,0
Gipuzkoa	238	-8,5	93	2,2
Bizkaia.....	637	-13,3	85	4,9
EAE	1.141	-13,7	91	3,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldatuntza. Aurreko urteko JIAen lagin-oinarri beraren gainean kalkulatu.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzetza libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.



4.2. taula. Alokatzeko eskainitako etxebizitza librean ezaugarriak.

	<i>EAE (%)</i>	<i>ARABA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	15,2	7,9	16,8	17,7
61-75 m ²	24,9	17,7	26,9	27,2
76-90 m ²	27,8	33,5	27,3	25,6
91-120 m ²	21,4	26,7	22,3	18,8
> 120 m ²	10,7	14,3	6,7	10,7
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,2	0,0	0,0	0,3
25.001 - 40.000 PTA.....	1,8	0,4	0,8	2,7
40.001 - 75.000 PTA.....	28,3	8,6	37,4	33,1
75.001 - 100.000 PTA.....	40,8	49,2	33,2	40,0
100.000 PTA baino gehiago..	29,0	41,7	28,6	23,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruilekoa.

5. kapitula

**ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA
EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA⁷

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) *Eskainitako etxebizitza-kopurua*

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza berri libreen kopurua (745 etxebizitza) duela urtebete antzemandako kopuruaren parekoa dela esan daiteke (775 etxebizitza); hiriburuetan kontzentratuta dauden eskaintza eskaintza osoaren %28 da ia (%32 zen 98-I hiruhilekoan).
- ρ Arabako hiriburuan igoera garrantzitsua antzeman da, Donostiak izan duen murriztapen nabarmenaren guztiz bestelakoa; Bilbok, ordea, joan den urteko eskaintza-bolumen beretsua dauka.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuari (hiriburuak kanpo) dagokionez, eskainitako bolumenak %50eko igoera globala izan duela antzeman daiteke eta gaur egun 1.200 unitateko kopurura iristen dira (eskaintza osoaren %44; 98-I hiruhilekoan %32). Dena den, azterketa zehatzagoa egiten badugu, Bilboko eta Gasteizko eskualde-egituretan eskaintzak gora egin duela (duela urtebete baino 474 eta 40 etxebizitza gehiago, hurrenez hurren) eta Donostiakoan, berriz, behera egin duela ikus daiteke (111 etxebizitza gutxiago).
- ρ Lurraldeen gainerakoak osatzen duen eremuak, guztira etxebizitza berri libreen eskaintza osoaren %28 biltzen duenak, beherakada izan du termino absolutu eta erlatiboetan; beherakada honen arrazoia Gipuzkoan aurki daiteke (duela urtebete baino 224 etxebizitza

⁷ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

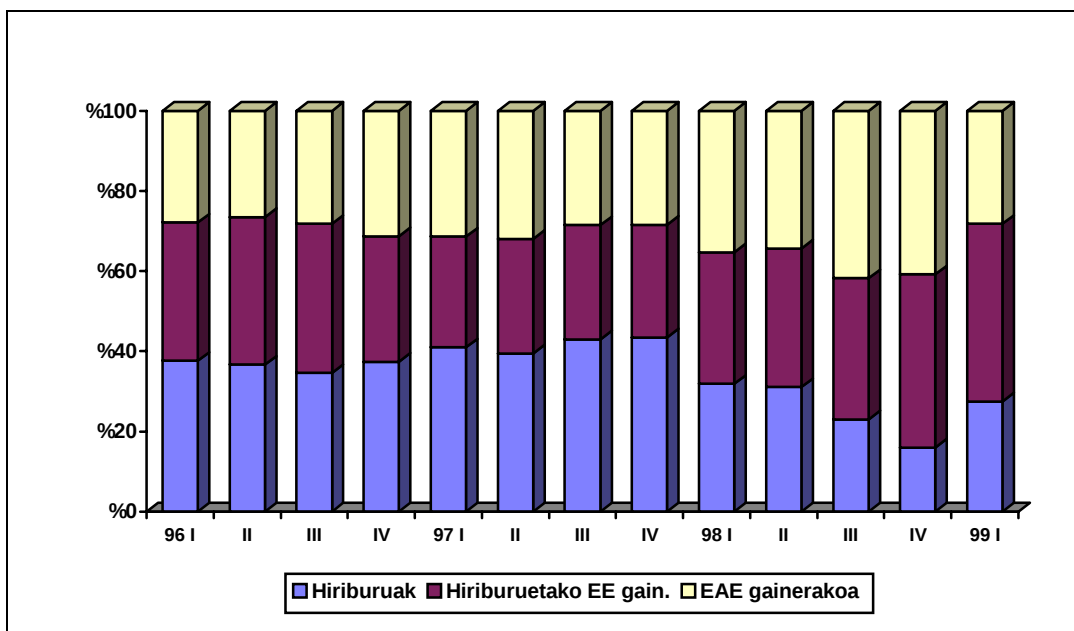
gutxiago), Araban eskainitako bolumenak gora egin baitu (121 etxebizitza gehiago) eta Bizkaian, bestalde, eskaintzaren kopuruak ia ez baitu aldaketarik izan.

5.1. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/ m² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
<i>Araba.....</i>	414	242	21,3
<i>Gipuzkoa</i>	690	251	22,2
<i>Bizkaia.....</i>	1.605	225	20,1
EAE	2.709	233	20,8
<i>Gasteiz.....</i>	172	295	27,0
<i>Donostia.....</i>	89	317	36,2
<i>Bilbo.....</i>	484	241	22,0
Hiriburuak guztira.....	745	258	24,6
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	53	215	10,0
<i>Donostiako EE gainerakoa....</i>	253	255	21,2
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	894	219	19,6
Hiriburuetako EE gainer.	1.200	226	19,9
<i>Araba gainerakoa</i>	179	179	14,9
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	358	241	21,5
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	227	215	18,3
Gainerakoa guztira	764	222	19,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

5.1. grafikoa. Etxebizitza berri librean eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.



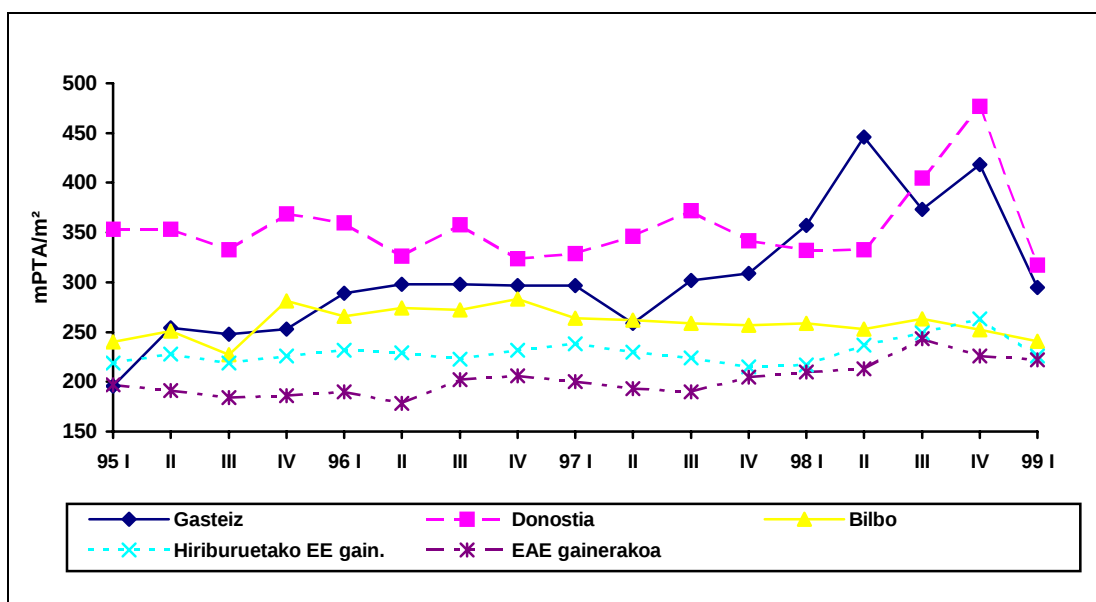
b) Metro karratuko prezioak

- ρ Duela urtebete antzemandako prezio-mailekin konparatuta, salgai dauden etxebizitza berri librean metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioak %9,8 egin du behera (betiere termino nominaletan) Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan. Hiriburuetako eskualde-egiturak (hiriburuak kanpo) osatzen dituzten udalerrietako eskaintzari dagokionez, lortutako batez besteko prezioa eremu honetan duela urtebete antzemandako eskaintzarena baino %4 garestiagoa da. Azkenik, hiriburuetako eskualde-egiturez kanpoko eremu geografikoan batez besteko prezioa 1998ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutakoa baino %5,8 garestiagoa da.
- ρ Arreta hiriburuetan jartzen badugu, joan den urtetik hona sailkapena aldatu egin dela ikus daiteke, orain Donostia Gasteizen aurretik jarri baita preziorik handienarekin, m² erabilgarriko 317.000 pezeta hain zuzen ere; Arabako hiriburuak izan du batez besteko

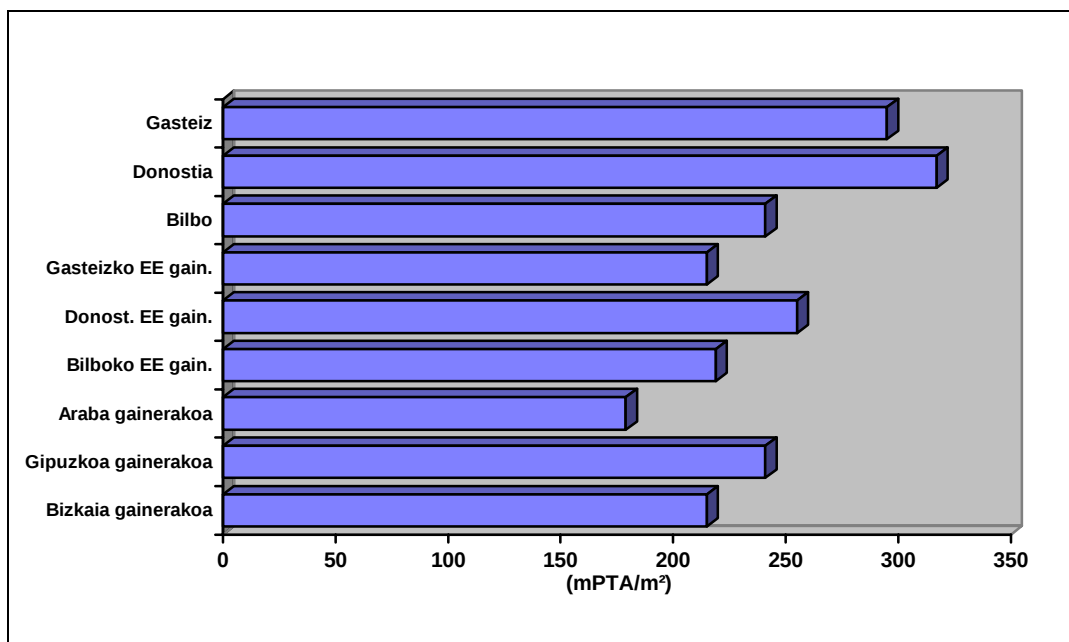
prezio-murrizketarik handiena (-%17) eta bigarren tokian dago orain, m² erabilgarriko 300.000 pezetara iristen ez den balioarekin. Bilbok azken tokian jarraitzen du, m² erabilgarriko 241.000 pezetako prezioarekin.

- ρ Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan lortutako batez besteko prezioa 226.000 pezeta/m² da, Donostialdearen kasuan izanik preziorik handiena (255.000 pezeta/m²), oso igoera handia izan baitu duela urtebeteko batez bestekoarekin konparatuta (+%23), eta Gasteizen txikiena (215.000 pezeta/m²).
- ρ Hiriburuetak eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten eremuan prezioa m²-ko 222.000 pezetakoa da batez beste. Azpimarratu beharra dago Gipuzkoan izandako igoera (+%12) eta Arabako beherakada (-%16).

5.2. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.



5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m²-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.



c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- ρ Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librea 24,6 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina alde handia dago hiriburu batetik bestera: 22,0 milioi pezeta Bilbon eta 36,2 milioi pezeta Donostian⁸.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak ez) konfiguratzeko duten eremu geografikoan, hiruhileko honetan 19,9 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da (18,3 milioi pezeta 98-I hiruhilekoan).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 19,3 milioi pezetako batez besteko prezioa dute (18,4 milioi pezeta duela urtebete).

⁸ Hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libreen batez besteko azalera erabilgarriak oso igoera handiak izan ditu duela urtebeteko eskaintzaren batez besteko tamainekin konparatzen badugu; hiruhileko

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Hiruhileko honetan ere, etxebizitza erabilien eskaintzak oso beherakada handia izan du Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan duela urtebete lortutako bolumenarekin konparatuta (-%26), batez ere Donostian (98-I hiruhilekoan baino 530 etxebizitza gutxiago).
- ρ Dena den, beherakada askoz ere nabarmenagoa da hiriburuetako eskualde-egiturak konfiguratzen dituzten gainerako udalerriek osatzen duten eremuan (-%60), Bilboko kasuan batik bat (duela urtebete 3.687 etxebizitza ziren eta gaur egun 1.436; beraz: -%61).
- ρ Gainerako lurraldeetan (hiriburuetako eskualde-egiturez kanpokoetan) ere salgai dauden etxebizitzak murriztapen-joera horri jarraitzen dio, baina kasu honetan murriztapena askoz ere txikiagoa da (-%11).

honetan lortutako batez bestekoak ondokoak dira: 97 m² Gasteizen, 117 m² Donostian eta 87 m² Bilbon; duela urtebete 70 m², 85 m² eta 74 m² ziren hurrenez hurren.

5.2. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/ m² erabil. (Mila PTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Milioi PTA)
<i>Araba.....</i>	844	354	31,4
<i>Gipuzkoa</i>	931	337	36,4
<i>Bizkaia.....</i>	2.978	236	20,7
EAE.....	4.753	277	25,6
<i>Gasteiz.....</i>	815	359	32,0
<i>Donostia</i>	538	439	50,8
<i>Bilbo</i>	1.387	234	21,0
Hiriburuak guztira	2.740	310	29,9
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	27	178	14,1
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	160	238	19,4
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	1.436	240	20,5
Hiriburuetakoko EE gainer.....	1.623	239	20,3
<i>Araba gainerakoa</i>	5	122	16,3
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	245	178	14,9
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	140	220	18,9
Gainerakoa guztira	390	190	16,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- ρ Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 310.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, salgai dauden etxebizitza berriak baino %20 garestiagoak dira.
- ρ Metro karratu erabilgarriko prezioen sailkapena etxebizitza berri libreen kasuan ikusitako berbera da: Donostiari dagokio preziorik handiena (439.000 pezeta/m²), Bilbori txikiena, oso urrun gainera (234.000 pezeta/m²), eta Gasteiz bi hauen tartean geratzen da (359.000 pezeta/m²).
- ρ Hiriburuetakoko batez besteko prezioak duela urtebetekoekin konparatzen baditugu, orokorrean %10eko igoera izan dela ikus daiteke. Donostiari dagokio aldakuntza-tasarik handiena (+%24), Gasteiz eta Bilbori alde handia atereaz (hauei dagozkien igoera-portzentaiak %14 eta %11 dira hurrenez hurren).

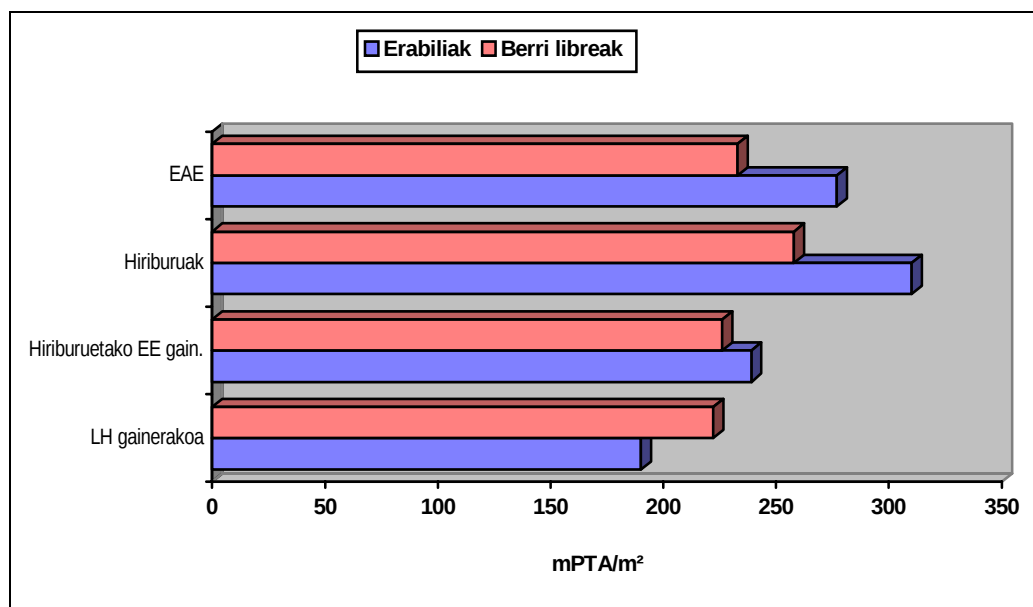
- ρ Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoan ere prezioek gora egin dutela ikus daiteke; igoera orokorrean %12,7koa izan da, Bilboko (+%13) eskualde-egituren eta Donostiakoan (+%9) izandako igoeraren ondorioz, Gasteizkoan prezioek egonkor jarraitu dute-eta.
- ρ Eremu horietaz kanpoko udalerrietan lortutako batez besteko prezioa 190.000 pezeta/m² da (177.000 pezeta/m² duela urtebete, hots, +%7).

c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

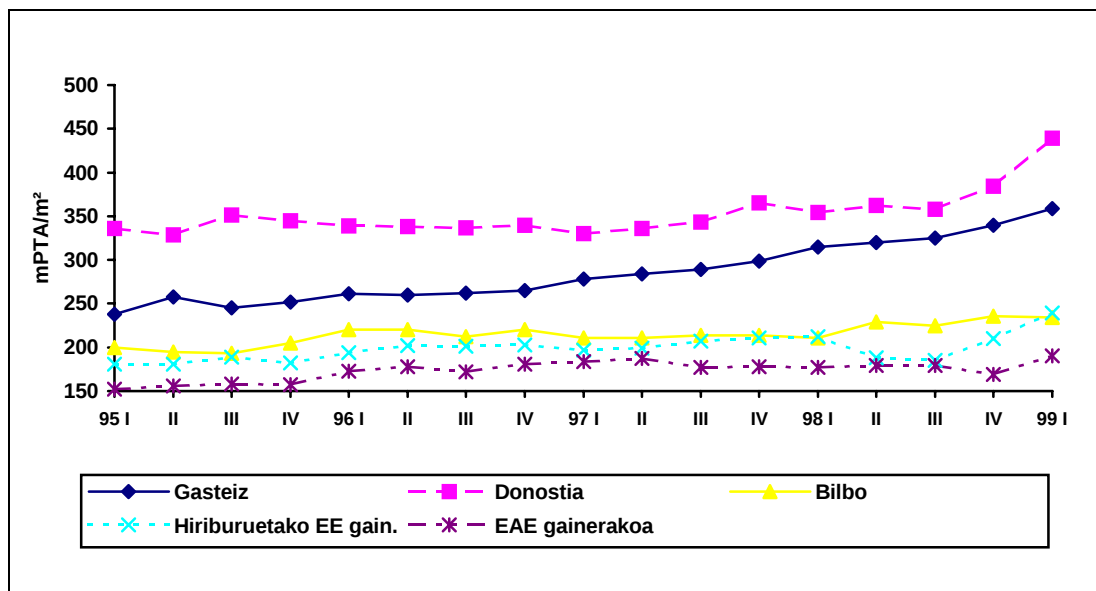
- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioak 29,9 milioi pezetakoak dira. Batez besteko hau izugarri igotzen da Donostian, 50,8 milioi pezetako kopurura iritsi arte⁹. Gasteizek eta Bilbok 32 eta 21 milioi pezetako prezioak dituzte hurrenez hurren.
- ρ Hiriburuetako eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 20,3 milioikoa da eta 16,1 milioikoa EAEko gainerakoan.

⁹ Donostian antzemandako eskaintzaren %34 erdialdean kokatzen da; bertan, m² erabilgarriko prezioak 539.000 pezetakoak dira batez beste.

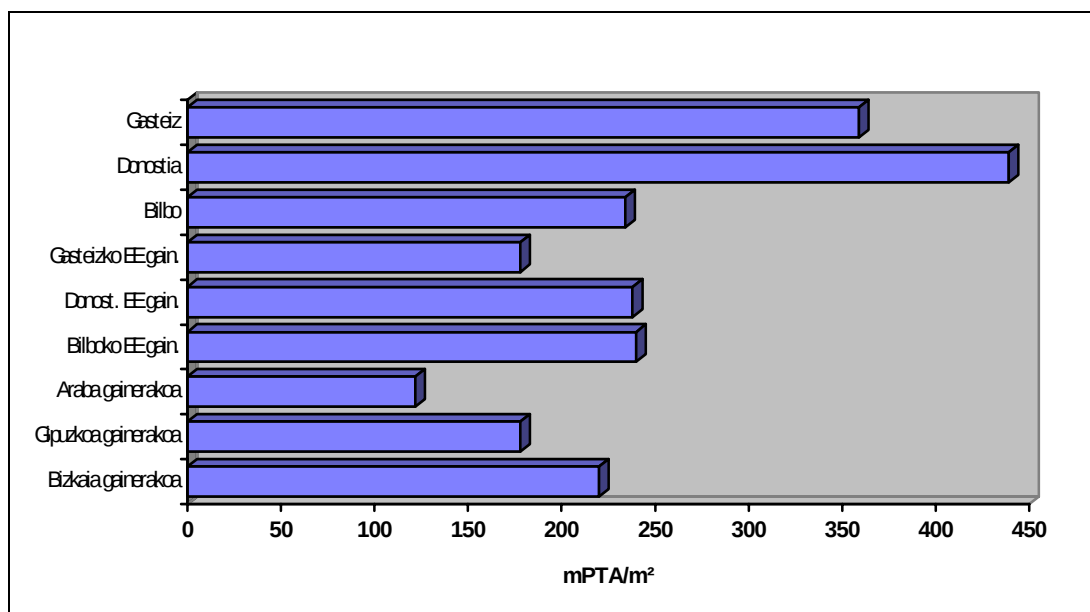
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



5.5. grafikoa. Etxebizitza erabilien m²-ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.



5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Hiriburuek JIAen bitartez alokatzeko eskaintzen diren etxebizitza libreen zatirik handiena biltzen dute (%56 hain zuzen ere). Hala eta guztiz ere, bilakaerari dagokionez, eremu honetan eskaintako bolumena nabarmen jaitsi da 1998ko lehenengo hiruhilekotik hona (-%16).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako gainerako udalerrietan ere, nahiz eta antzemandako eskaintza osoaren %38 bildu, eskaintza murriztu egin da aurreko urteko hiruhileko berarekin konparatzen badugu (-%13).

5.3. taula. Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	ERRENTA/HIL (Mila PTA)
Araba.....	266	106
Gipuzkoa	238	93
Bizkaia.....	637	85
EAE.....	1.141	91
Gasteiz.....	255	107
Donostia	146	110
Bilbo	235	83
Hiriburuak guztira	636	99
Gasteizko EE gainerakoa	10	90
Donostiako EE gainerakoa.....	45	68
Bilboko EE gainerakoa.....	383	87
Hiriburuetako EE gainerakoa	438	85
Araba gainerakoa	1	65
Gipuzkoa gainerakoa.....	48	64
Bizkaia gainerakoa	18	66
Gainerakoa guztira	67	65

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- ρ Hileko errentak, batez beste, 99.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan, 85.000 pezetakoak beren eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan eta 65.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan.
- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, arreta hiriburuetan jartzen badugu, batez besteko errentek Gasteizen gora egin dutela (+%6) eta maila globalek Donostian (-%4) eta Bilbon (-%5) behera egin dutela ikus dezakegu.

6. kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan 1999ko lehenengo hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 8.839 plaza ingurukoa da (plazen %4 bakarrik daude alokatuta); beraz, azkeneko hiruhilekoetan antzemandako beheranzko joerak inflexio-puntua izan eta goranzko joerari ekin dio (98-I hiruhilekotik hona +%6,5); lurralde-mailako bilakaera, ordea, oso desberdina da: Bizkaian %64ko igoera izan da (duela urtebete baino 1.200 garaje daude gutxi gorabehera) eta Gipuzkoan, berriz, %26ko murriztapena; aldakuntza hauen aurrean, Arabako eskaintzak egonkortasun handiagoa erakusten du (-%10).
- ρ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,7 milioi pezetakoak dira batez beste, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %11 txikiagoak beraz. Lurraldeei dagokienez, batez besteko prezioek hiru lurraldeetan egin dute behera, baina beherakada nabarmenagoa izan da Araban (-%19; Gipuzkoan eta Bizkaian tasak -%4 ingurukoak izan dira).
- ρ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batez besteko errenta** 11.000 pezetakoa da (10.000 pezeta 1998ko lehenengo hiruhilekoan).

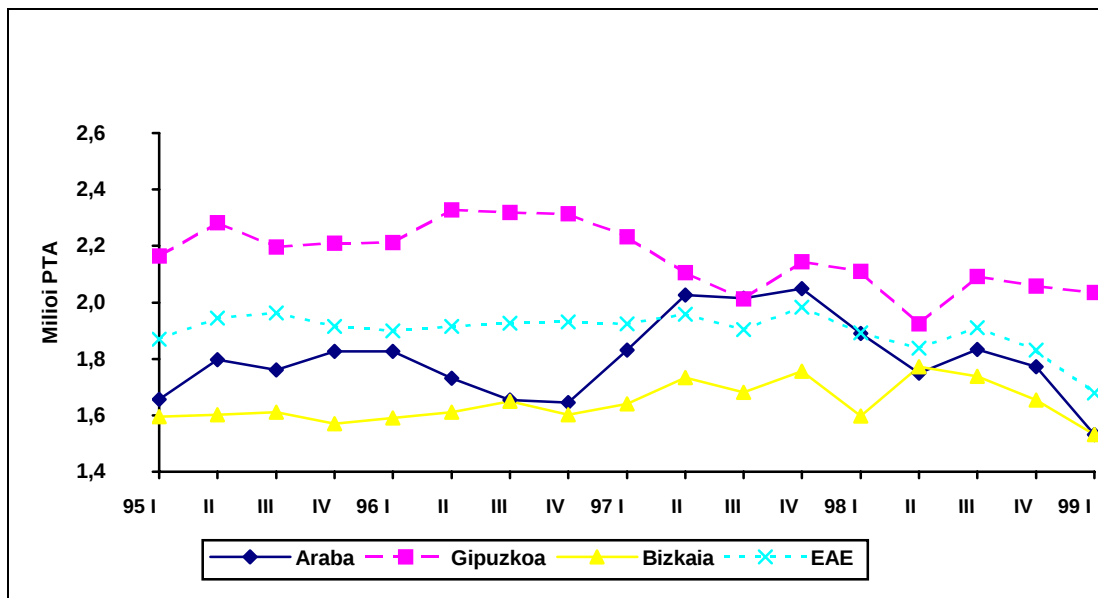
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.855	1.532	-18,9	62	9	0,0
Gipuzkoa	2.476	2.036	-3,5	143	11	10,0
Bizkaia.....	4.194	1.531	-4,2	109	11	10,0
EAE	8.525	1.678	-11,3	314	11	10,0

(*): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ρ Inkestan erregistratutako eskaintza dauden **merkataritza-lokalen kopurua** 7.450 unitate ingurukoa da EAE osoan (%58 salgai); beraz, %11ko murriztapena izan da 1998ko lehenengo hiruhilekoan lortutako kopuruarekin konparatuta. Eskaintzaren murriztapena Bizkaian kokatzen da batez ere (-%25); Gipuzkoa beste muturrean dago, salbuespena izanik, bere eskaintza osoa handitu egin baitu (+%17), batez ere alokatzeko merkataritza-lokalena (+%34).
- ρ Lokalen **salmenta-prezioak** 246.000 pezeta/m² dira batez beste; Arabak eta Gipuzkoak gainditu egiten dute batez besteko hori, 255.000 pezeta/m² inguruko balioak lortzen baitituzte biek eta Bizkaia batez bestekoaren azpitik kokatzen da, 228.000 pezeta/m² prezioarekin. Duela urtebetetik hona izan den aldakuntza-tasa +%7koa da.

ρ Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 144.000 pezetako batez bestekora iristen dira. Dena den, prezioak oso desberdinak dira lurralde batetik bestera; izan ere, prezioak Gipuzkoari dagokion balio handienetik (181.000 pezeta/hil) Arabako txikieneraino doaz (112.000 pezeta/hil).

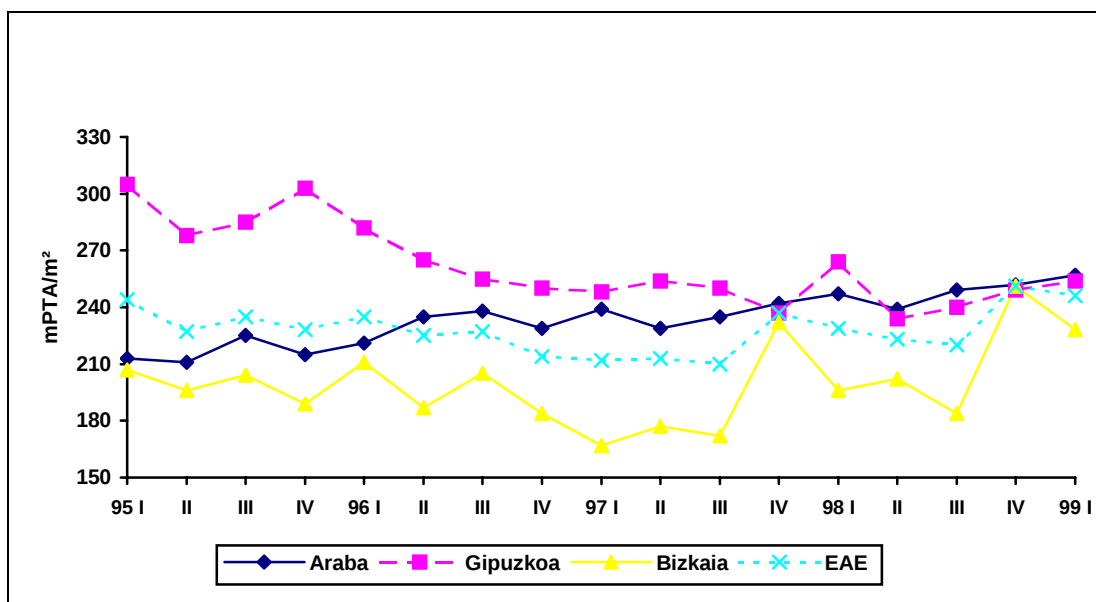
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.777	257	4,0	1.453	153	-30,8
Gipuzkoa	1.041	254	-3,8	623	181	2,3
Bizkaia.....	1.480	228	16,3	1.075	112	-0,9
EAE	4.298	246	7,4	3.151	144	-16,8

(*): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

6.2. grafikoa. Lokalen m²-ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

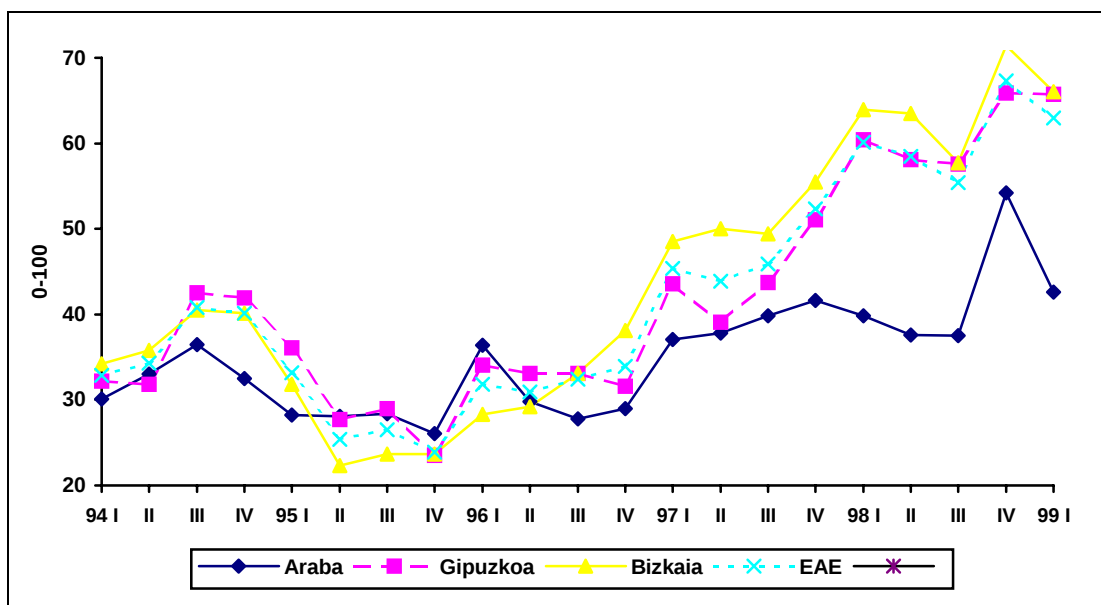
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Eragileek merkatu inmobiliarioaren dinamismoari buruz azaltzen dituzten iritziek merkatu honek bizi duen une egokia islatzen jarraitzen dute, indize sintetikoa (indize honek balio bakar batean laburbiltzen ditu JIAek eta sustatzaileek merkatuaren egoerari buruz emandako iritziak) estatistika-serie honetan lortutako kopuruen goiko bandan kokatzen baita (%63).
- ρ Oro har, sustatzaileak eta JIAk bat datoz merkatuari buruz egiten duten balorazio positiboan, baina alde nabarmenak daude lurralde batetik bestera; izan ere, Bizkaiko sustatzaileak nabarmenki baikor azaltzen dira (%73ko indizea) eta beste muturrean ditugu, iritzi aski negatiboarekin, Arabako JIAk (%29ko indizea).
- ρ Bilakaerari dagokionez, eragileek antzemandako dinamismo-maila zertxobait apalagotzen ari dela adieraz daiteke, ia kasu guztietan adierazi dituzten puntuazioak joan den hiru hilekoan emandakoak baino txikixeagoak baitira, nahiz eta oraindik ere duela urtebetekoak baino handiagoak izan.
- ρ Arabako sustatzaile eta JIAen kasuan 1998an zehar antzemandako gorako joera aldatzen hasi dela antzematen da eta gauza bera esan daiteke Bizkaiko JIAei buruz.

7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.



7.1. taula. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batez bestekoa	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batez bestekoa	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Urteko batez bestekoa	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Urteko batez bestekoa	63,1	52,8	61,9	66,9
1998	I	62,4	40,0	62,0	67,3
	II	62,1	52,3	60,3	66,9
	III	58,5	50,0	58,9	61,0
	IV	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batez bestekoa	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Urteko batez bestekoa	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Urteko batez bestekoa	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Urteko batez bestekoa	57,6	31,8	59,1	61,3
1998	I	57,8	39,6	58,8	60,5
	II	54,8	22,9	55,9	60,1
	III	52,4	25,0	56,4	54,4
	IV	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batez bestekoa	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batez bestekoa	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Urteko batez bestekoa	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Urteko batez bestekoa	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Urteko batez bestekoa	60,3	42,3	60,5	64,1
1998	I	60,1	39,8	60,4	63,9
	II	58,5	37,6	58,1	63,5
	III	55,4	37,5	57,6	57,7
	IV	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0

(*): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- ρ Komentatu berri dugunaren ildotik, salmentek joan den hiruhilekotik hona izandako portaera laburbiltzen duen indizeak, oro har, 1998an antzemandako hobekuntzak gelditu edo ahitzen ari direla adierazten bide du. Izan ere, elkarritzeta egin zaien eragileek emandako iritziak zenbaki bidez adierazten baditugu, duela urtebeteko emaitzek eta joan

den hiruhilekoek behera egin dutela ikus daiteke, bai sustatzaileen bai JIAen artean. Kontsultatutako eragileen multzorako lortutako indize orokorra 51koa da (61koa izan zen 98-I hiruhilekoan eta 64koa 98-IV hiruhilekoan). Lurralde batetik bestera ez dago diferentzia adierazgarririk.

7.2. taula. Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batez bestekoa	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Urteko batez bestekoa	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Urteko batez bestekoa	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Urteko batez bestekoa	59,9	59,3	61,3	58,2
1998	I	65,4	57,1	65,0	67,0
	II	61,0	62,5	65,6	55,3
	III	47,7	55,0	48,9	43,9
	IV	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	I	53,7	50,0	53,8	54,8
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batez bestekoa	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Urteko batez bestekoa	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Urteko batez bestekoa	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Urteko batez bestekoa	51,4	42,7	54,4	50,6
1998	I	57,2	45,8	65,7	52,4
	II	51,2	45,8	54,9	49,2
	III	34,4	33,3	36,3	33,1
	IV	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	I	47,6	45,8	52,9	43,5

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

- ρ Hala eta guztiz ere, sustatzaileek emandako erantzunen emaitzazko etxebizitza berrien hileko salmenten ratioaren bilakaera positiboa da oraindik eta bat dator kapitulu honen lehenengo idatzian adierazi dugun merkatuaren dinamismoarekin.
- ρ Lortu den lurralde-mailako sailkapenak Araba dauka buruan, igoyerarik handiena izan du-eta.

- ρ JIAen artean, batez ere etxebizitza erabiliari dagokionez, etxebizitza baten salmenta materializatzeko behar den batez besteko epea laburtu egin da duela urtebetetik hona eta joan den hiruhilekotik hona.

7.3. taula. Etxebizitzen salmenta-epeak eta -erritmoak.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	--	--	--	--
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	4,4	6,8	3,7	4,6
1998	<i>I</i>	4,3	3,9	3,2	5,7
	<i>II</i>	5,8	15,1	4,7	4,5
	<i>III</i>	3,3	3,4	3,1	3,6
	<i>IV</i>	4,1	4,7	3,6	4,4
1999	<i>I</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
<i>Batez besteko salmenta-epea (hilabeteak)</i>					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,3	1,7	2,2	2,4
1998	<i>I</i>	2,3	1,0	2,4	2,4
	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5
	<i>III</i>	2,3	1,8	2,3	2,4
	<i>IV</i>	2,2	1,8	2,0	2,3
1999	<i>I</i>	2,0	2,0	1,8	2,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Interes-tasen bilakaera onuragarria da, oraindik ere, merkatu inmobiliarioaren dinamikan nagusi den faktore positiboa; jarraian egungo koiuntura ekonomikoa aurki dezakegu, egoerak jendea etxebizitza erostera bultzatzen baitu. Bi kasuetan, eragile inmobiliarioek ematen dizkieten balioek maila onuragarri handienetan jarraitzen dute.

- ρ Beste muturrean, lurzorua, bai bere prezioagatik, bai bere erabilgarritasunagatik, merkatu inmobiliarioaren zabalkuntza eragozten duen elementu nagusitzat jotzen dute oraindik ere; eragileek honi buruz egiten dituzten balorazioen bilakaerak ez du inolako hobekuntzarik azaltzen.

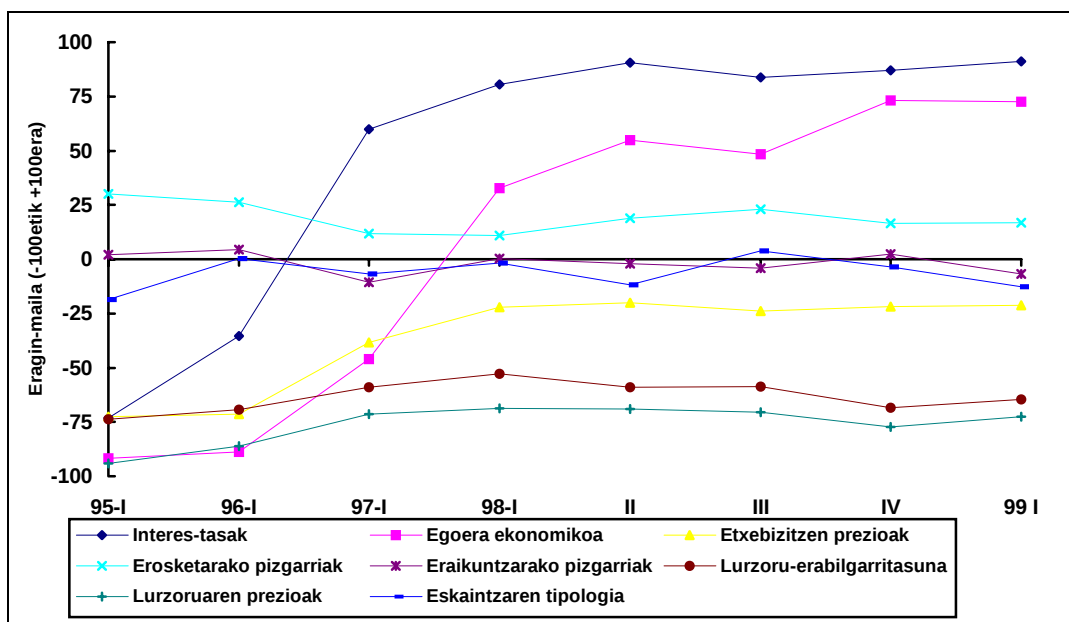
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	1998-IV	1999-I
Hipoteka-kostua	87,0	91,1
Egoera ekonomikoa.....	73,2	72,5
Etxebizitzaren prezioak.....	-21,9	-21,1
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	16,5	16,9
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	2,4	-6,9
Lurzoru-erabilgarritasuna	-68,4	-64,5
Lurzoruaren prezioak.....	-77,2	-72,6
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-3,6	-12,6

(*): -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko itxaropenak tarte positiboan jarraitzen du, baina duela urtebete baino apalagoa da, bai sustatzaileen (arabarrak batez ere) bai JIAen artean.
- ρ Salmenten perspektibak kalifikatzerakoan zuhur jokatzeko horren salbuespena Arabako agente inmobiliarioei dagokie, hauen itxaropenek hobekuntza nabarmena adierazten baitute duela urtebete jasotako iritziekin konparatuta, merkatuaren dinamismoa kalifikatzerakoan azaldutako iritzi negatiboekin kontrastatuz.

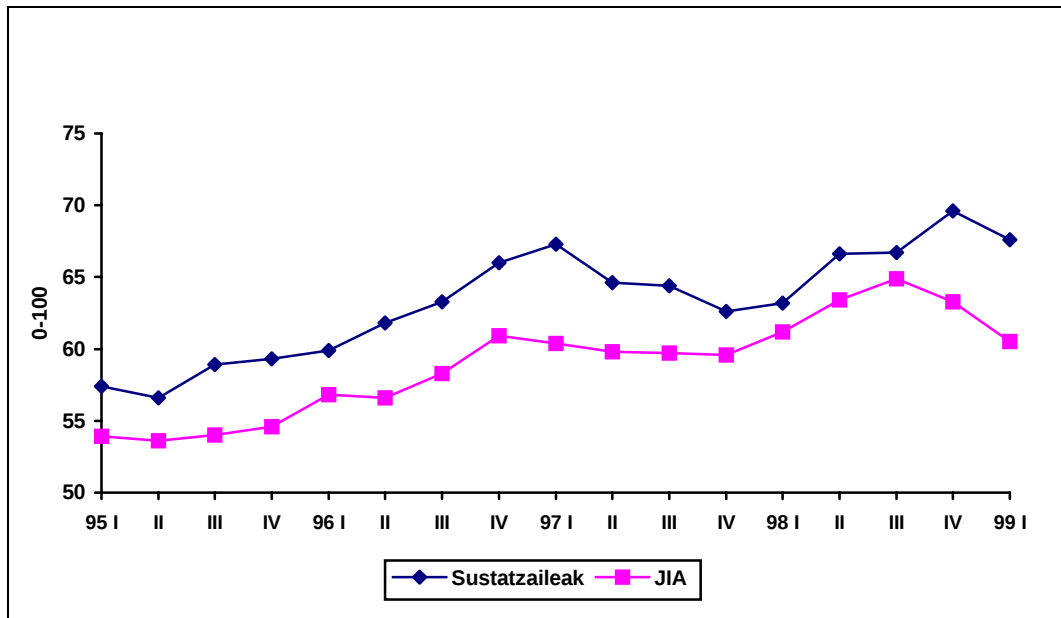
7.5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batez bestekoa	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batez bestekoa	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Urteko batez bestekoa	69,6	64,3	72,8	67,7
1998	I	70,2	64,3	78,0	62,8
	II	60,4	56,3	70,0	50,0
	III	73,6	70,0	65,9	84,8
	IV	74,2	66,7	77,4	73,1
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batez bestekoa	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batez bestekoa	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Urteko batez bestekoa	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Urteko batez bestekoa	63,3	58,3	62,5	64,9
1998	I	72,0	41,7	72,5	77,4
	II	45,6	45,8	56,9	36,3
	III	80,0	87,5	67,6	88,7
	IV	55,6	58,3	52,9	57,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrek-4).



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Sei hilabetera prezioek gora egiteko joera izango dutelako iritziarekin bat datoz kontsulta egin zaien eragile gehienak, batez ere Arabako sustatzaileak eta JIAk; aitzitik, Gipuzkoako sustatzaileek adierazitako iritzietan antzematen da desadostasunik handiena.
- ρ Urtebeterako bilakaerari dagokionez, emaitzak oso antzekoak dira eta ez da goian adierazitakoekiko aldaketa adierazgarririk antzematen lurralde-mailan.

7.6. taula. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batez bestekoa	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Urteko batez bestekoa	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Urteko batez bestekoa	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Urteko batez bestekoa	67,2	72,6	64,3	69,2
1998	I	65,4	71,4	62,0	68,1
	II	63,2	68,8	58,9	67,1
	III	63,2	75,0	62,5	60,6
	IV	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batez bestekoa	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Urteko batez bestekoa	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Urteko batez bestekoa	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Urteko batez bestekoa	75,7	83,3	72,6	76,8
1998	I	76,0	87,5	72,5	76,6
	II	71,6	83,3	65,7	74,2
	III	74,4	79,2	70,6	76,6
	IV	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.7. taula. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batez bestekoa	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Urteko batez bestekoa	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Urteko batez bestekoa	73,4	85,1	66,3	79,4
1998	I	73,1	92,9	63,0	80,9
	II	68,1	87,5	58,9	75,0
	III	70,7	85,0	62,5	77,3
	IV	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	I	76,9	100,0	64,1	78,8
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batez bestekoa	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Urteko batez bestekoa	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Urteko batez bestekoa	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Urteko batez bestekoa	79,2	84,3	74,9	81,6
1998	I	77,6	91,7	72,5	79,0
	II	78,8	83,3	72,5	83,1
	III	76,8	79,2	72,5	79,8
	IV	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	I	80,0	87,5	79,4	79,0

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- ρ Kontsulta egin zaien sustatzaileen %22k hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzaren sustapen berriak eskaintzan jartzeko asmoa dutela adierazten dute eta duela urtebete %26 ziren. Lurraldeei dagokienez, azpimarratzekoak dira Arabako murriztapena eta, beste muturrean, Bizkaian antzemandako igoera.
- ρ Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 792 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan (751 duela urtebete) lehen aldiz, hauetatik %70 baino gehiago Bizkaian. Aurki eskainiko diren etxebizitza babestuen 1.762 izango dira (2.419 duela urtebete).

7.8. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
1998	<i>I</i>	26,1	40,0	30,8	18,4
	<i>II</i>	26,8	27,3	23,9	30,0
	<i>III</i>	23,1	25,0	17,8	29,4
	<i>IV</i>	28,0	50,0	20,5	27,5
1999	<i>I</i>	22,4	8,0	22,0	29,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

1. eranskina

**Estatistika-taulak eskualde-egituren,
hiriburuetakozonen eta udalerri nagusien arabera**

A.1. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzazioak</i>	30	206	16,4
<i>Goierri</i>	60	225	22,6
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	1.378	227	20,4
<i>Donostia-Beterri</i>	342	262	22,8
<i>Durangaldea</i>	43	209	19,8
<i>Deba Behea</i>	19	210	17,3
<i>Busturialdea-Artibai</i>	138	223	18,5
<i>Arratia</i>	10	164	11,2
<i>Arabako Errioxa</i>	49	161	14,3
<i>Aiara</i>	130	180	15,0
<i>Deba Garaia</i>	116	193	16,8
<i>Mungia</i>	6	225	22,5
<i>Toloserria</i>	58	228	19,1
<i>Araba Erdialdea</i>	225	292	26,4
<i>Urola-Kosta</i>	105	317	28,3
GUZTIRA	2.709	233	20,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.2. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzioak</i>	29	199	18,8
<i>Goierri</i>	101	142	10,7
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	2.823	237	20,8
<i>Donostia-Beterri</i>	698	395	43,9
<i>Durangaldea</i>	25	191	18,1
<i>Deba Behea</i>	34	211	16,0
<i>Busturialdea-Artibai</i>	9	180	10,0
<i>Arratia</i>	--	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	3	120	13,2
<i>Aiara</i>	2	126	20,9
<i>Deba Garaia</i>	13	199	17,4
<i>Mungia</i>	77	250	20,8
<i>Toloserria</i>	44	178	15,3
<i>Araba Erdialdea</i>	842	354	31,4
<i>Urola-Kosta</i>	53	221	21,3
GUZTIRA	4.753	277	25,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.3. taula. Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	
	Kopurua	Batez besteko errenta (mila PTA)
<i>Enkartzioak</i>	2	70
<i>Goierri</i>	7	60
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	618	85
<i>Donostia-Beterri</i>	191	100
<i>Durangaldea</i>	5	63
<i>Deba Behea</i>	2	60
<i>Busturialdea-Artibai</i>	1	40
<i>Arratia</i>	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	1	65
<i>Aiara</i>	--	--
<i>Deba Garaia</i>	2	85
<i>Mungia</i>	10	70
<i>Toloserria</i>	16	57
<i>Araba Erdialdea</i>	265	106
<i>Urola-Kosta</i>	21	70
GUZTIRA	1.141	91

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.4. taula. **Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/m ² (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	--	--	--
2. Zabaldura	16	127	23,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	146	308	27,2
6. Ali-Gobeo	10	375	30,0
<i>GUZTIRA</i>	172	295	27,0
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	--	--	--
2. Erdialdea	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antigua	31	295	36,0
5. Gros	23	456	37,3
6. Besteak	35	--	--
<i>GUZTIRA</i>	89	317	36,2
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	15	260	25,8
2. Uribarri	20	200	34,7
3. Otxarkoaga	6	217	11,6
4. Bolueta	50	236	16,3
5. Alde Zaharra	37	192	14,1
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	273	253	23,5
8. Basurto	83	234	20,6
<i>GUZTIRA</i>	484	241	22,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.5. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	134	309	22,1
2. Zabaldura	147	411	46,8
3. Lovaina	246	346	32,1
4. Zaramaga	154	382	29,4
5. Lakua	55	396	31,3
6. Ali-Gobeo	79	321	26,1
<i>GUZTIRA</i>	815	359	32,0
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	20	350	34,4
2. Erdialdea	184	539	66,7
3. Amara	59	358	41,2
4. Antigua	109	424	53,3
5. Gros	121	416	39,8
6. Besteak	45	240	25,6
<i>GUZTIRA</i>	538	439	50,8
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	84	265	21,4
2. Uribarri	135	188	14,5
3. Otxarkoaga	6	178	16,5
4. Bolueta	306	205	17,9
5. Alde Zaharra	208	189	16,5
6. Abando	379	309	31,3
7. Rekalde	186	213	16,2
8. Basurto	83	210	17,7
<i>GUZTIRA</i>	1.387	234	21,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.6. taula. **Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. <i>Alde Zaharra</i>	6	97
2. <i>Zabaldura</i>	107	114
3. <i>Lovaina</i>	85	105
4. <i>Zaramaga</i>	35	99
5. <i>Lakua</i>	14	84
6. <i>Ali-Gobeo</i>	8	113
<i>GUZTIRA</i>	255	107
<i>DONOSTIA</i>		
1. <i>Parte Zaharra</i>	5	130
2. <i>Erdialdea</i>	49	115
3. <i>Amara</i>	21	96
4. <i>Antigua</i>	37	121
5. <i>Gros</i>	27	103
6. <i>Besteak</i>	7	75
<i>GUZTIRA</i>	146	110
<i>BILBO</i>		
1. <i>Deustua-S.Inazio</i>	29	68
2. <i>Uribarri</i>	5	80
3. <i>Otxarkoaga</i>	2	80
4. <i>Bolueta</i>	73	70
5. <i>Alde Zaharra</i>	13	60
6. <i>Abando</i>	104	102
7. <i>Rekalde</i>	8	63
8. <i>Basurto</i>	1	60
<i>GUZTIRA</i>	235	83

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
1999ko 1. hiruhilekoa.*

A.7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerri nagusietan.

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	85	262	20,7
2. Errenteria	8	--	--
3. Barakaldo	112	219	19,6
4. Basauri	9	335	20,0
5. Getxo	27	383	28,2
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	38	167	13,0
GUZTIRA	279	245	19,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.8. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerri nagusietan.

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	85	262	19,0
2. Errenteria	8	--	19,1
3. Barakaldo	112	219	12,7
4. Basauri	89	130	13,1
5. Getxo	27	383	35,8
6. Portugalete	--	--	15,1
7. Santurtzi	64	174	15,7
GUZTIRA	385	210	20,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

A.9. taula. **Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerri nagusietan.**

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. Irun	13	71
2. Errenteria	5	57
3. Barakaldo	26	58
4. Basauri	8	52
5. Getxo	195	102
6. Portugalete	32	53
7. Santurtzi	19	57
GUZTIRA	298	86

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 1. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2. Salmenten bilakaera	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa.....	19
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	29
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak.....	29
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak	31
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	35
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	39
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK	39
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	44
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	48
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	51
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	51
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	52
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	55
7.1. EGUNGO DINAMIKA.....	55
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	55
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	57
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	59

7.2. PERSPEKTIBAK.....	61
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	61
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	62
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena	64
 1. ERANSKINA: Estatistika-eta eskualde-egituren, hiriburu-eta udalerri nagusien arabera.....	 66

TAULEN AURKIBIDEA

	<u>Orrialdea</u>
1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa. 3
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu libre. 6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn..... 9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.* 11
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera. 13
3.1. taula.	Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak. 16
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena.**.... 18
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.* 19
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoa. 20
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak. 22
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera. 24
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera. 26
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera. 28
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera. 28
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoa. 30
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak. 30
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera..... 33
4.1. taula.	Alokatze librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoa. 36
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak. 37
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera. 40
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera. ... 45
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera. 49
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak. 51
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak. 53
7.1. taula.	Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.. 57
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera. 58
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak. 59
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak. 60
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera. 61
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera. 63
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera. 64
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. 65
A.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera. . 67
A.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera..... 68
A.3. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera. 69
A.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera. 70
A.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera..... 71

A.6. taula.	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.	72
A.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerri nagusietan.....	73
A.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerri nagusietan.	74
A.9. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerri nagusietan.....	75

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.....	9
2.2. grafikoa.	Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	11
2.3. grafikoa.	m ² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitzaren motaren arabera.....	12
3.1. grafikoa.	Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batez besteko tamainaren bilakaera.....	16
3.2. grafikoa.	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.....	18
3.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.....	22
3.4. grafikoa.	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	23
3.5. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	25
3.6. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoaren m ² -ko prezioaren bilakaera.....	25
3.7. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.....	27
3.8. grafikoa.	12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	29
3.9. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	32
3.10. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.....	33
4.1. grafikoa.	Alokatze libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera..	36
5.1. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.....	41
5.2. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	42
5.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	43
5.4. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.....	47
5.5. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.....	47
5.6. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	48
6.1. grafikoa.	Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	52
6.2. grafikoa.	Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	53
7.1. grafikoa.	Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	56
7.2. grafikoa.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	60
7.3. grafikoa.	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrek-4).	62