



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

ESKAINTZA INMOBILIARIOA

2002ko 4. hiruhilekoa
(0 Azt.)

(Erref. E2025)

2003ko Otsaila



AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	7
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	7
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA.....	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. <i>Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenaren ezaugarri orokorrak</i>	15
3.1.2. <i>Salmenten bilakaera</i>	17
3.1.3. <i>Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa</i>	19
3.1.4. <i>Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera</i>	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	28
3.2.1. <i>Kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	28
3.2.2. <i>Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak</i>	29
4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK.....	33
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA	37
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK	37
5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK	40
5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	43
5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK	46
5.5. ALOKAIRU BABESTUKO ETXEBIZITZAK	47
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	50
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	50
6.1.1. <i>Garaje libreak</i>	50
6.1.2. <i>Garaje babestuak</i>	51
6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA.....	52
6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	53
6.3.1. <i>Lokal libreak</i>	53
6.3.2. <i>Lokal babestuak</i>	54



TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. Taula	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa	2
1.2. Taula	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena	5
2.1. Taula	EAEn eskainitako etxebizitzaren bilakaera	8
2.2. Taula	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren bilakaera.....	11
2.3. Taula	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.....	13
3.1. Taula	Sustatzaileek zuzenean eskainitako 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 Historikoen arabera.....	20
3.5. Taula	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	21
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	25
3.8. Taula	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa Lurralde Historikoen arabera.....	26
3.9. Taula	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa, prezio-tarteen arabera	27
3.10. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka	28
3.11. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.....	28
3.12. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera	30
4.1. Taula	Alokairu librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka	34
4.2. Taula	Alokatze librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka	34
4.3. Taula	Alokatzeko eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	35
5.1. Taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoen arabera	38
5.2. Taula	<i>Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak esparru geografikoen arabera. Etxebizitzaren prezioak</i>	<i>42</i>
5.3. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak esparru geografikoen arabera.....	43
5.4. Taula	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoen arabera	47
5.5. Taula	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoen arabera	48
6.1. Taula	Salgai eta alokatzeko dauden garaje libreen eskaintza eta prezioak	50
6.2. Taula	Salgai eta alokatzeko dauden garaje babestuen eskaintza eta prezioak.....	51



6.3. Taula	Salgai eta alokairuan dauden trasteleku libreen eskaintza eta prezioak.....	53
6.4. Taula	Salgai eta alokatzeko dauden trasteleku babestuen eskaintza eta prezioak.....	53
6.5. Taula	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokal libreen eskaintza eta prezioak.....	54
6.6. Taula	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	54
7.1. Taula	Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera	59
7.2. Taula	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera	61
7.3. Taula	Etxebizitzak saltzeko epeak eta erritmoak	62
7.4. Taula	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak	63
7.5. Taula	Salmenten* aurreikuspen-indizeak datorren hiruhilekoan, sustatzaileen eta HJAen arabera	65
7.6. Taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta HJAen arabera.....	67
7.7. Taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta HJAen arabera.....	68
7.8. Taula	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).	69
A.1. Taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera	71
A.2. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.....	71
A.3. Taula	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak eskualde-egituren arabera.....	72
A.4. Taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera.....	73
A.5. Taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera.....	74
A.6. Taula	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuka, zonen arabera	75
A.7. Taula	Udalerri nagusietan salgai dauden etxebizitza berri libreak.....	75
A.8. Taula	Udalerri nagusietan salgai dauden etxebizitza erabiliak	76
A.9. Taula	Udalerri nagusietan alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak.....	76
A.10. Taula	Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak, esparru geografikoen arabera	77



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. Grafikoa	Eskaintako etxebizitza-kopurua, motaren eta aldaketa-tasaren arabera, aurreko urtearekiko.....	9
2.2. Grafikoa	Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera, motaren arabera.....	9
2.3. Grafikoa	Etxebizitzen m2ren bilakaera motaren arabera.....	11
2.4. Grafikoa	m2 erabilgarriaren arabera prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera	12
3.1. Grafikoa	Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.....	16
3.2. Grafikoa	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzen eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruaren bilakaera*.	18
3.3. Grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.....	22
3.4. Grafikoa	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa	22
3.5. Grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	24
3.6. Grafikoa	Salgai dauden hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza berri libreen guztizkoaren m2-ren prezioaren bilakaera.....	25
3.7. Grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera	26
3.8. Grafikoa	Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta Lurralde Historikoka	27
3.9. Grafikoa	Etxebizitza erabilien m2-ren prezioa Lurralde Historikoen arabera.....	30
3.10. Grafikoa	Prezio-tarteen arabera etxebizitza erabilien banaketa, Lurraldeka.....	31
4.1. Grafikoa	Alokatze libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	34
5.1. Grafikoa	Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa, esparru geografikoen arabera.....	38
5.2. Grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² ko prezioen bilakaera, eskualde-egituren arabera.....	39
5.3. Grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² ko prezioa, esparru geografikoaren arabera	40
5.4. Grafikoa	Salgai dauden etxebizitzen m2-aren prezioa, motaren eta esparru geografikoaren arabera	45
5.5. Grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² ko prezioaren bilakaera, esparru geografikoaren arabera	45
5.6. Grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² ko prezioa, esparru geografikoaren arabera	46
6.1. Grafikoa	Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera.....	52
6.2. Grafikoa	Lokalen m2-ko prezioen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera.....	55
7.1. Grafikoa	Dinamismo-indizeen bilakaera Lurralde Historikoen arabera (Batez besteko higikorrek-4).....	58



7.2. Grafikoa	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	63
7.3. Grafikoa	Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera.....	66



1. SARRERA



1. SARRERA

- ρ Jarraian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak agindutako **Ikei** erakundeak egun duen 2002 urteko laugarren hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da.
- ρ Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, kasu honetan, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 100 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 higiezin agenteri egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.
- ρ Inkesta honek, berau gauzatutako unean (irailean) eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio operadore bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriei ari gara, eta HJAen kasuan, bai etxebizitza berriei (sustatzaileen bidez saldutakoez), bai erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez). Horrez gain, merkatuaren egoerari buruzko balorazio-galderen sail bat ere gehitzen da.

1.1. Taula Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa

	SUSTATZAILEAK	IMMOBILIARIAK
Araba	30	12
Gipuzkoa	38	50
Bizkaia	43	63
EAE	111	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

- ρ Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektiboak (*blokeetakoak*) dagozkienak direla gogorarazi behar da.
- ρ Denboran izandako 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.



- p 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.
- p Zentzu honetan, eremu espazial jakin batetako prezio-bariazioak, batez bestekoen bariazioak 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 agerpen handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkioa uler liteke.
- p Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzaren “saskiaren” osaeran 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 osaeran izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.
- p Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari 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 baitzuetan.
- p Emaitzazko txostena zazpi kapitulutan dago egituratuta, honako sarrera hau barne. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokorra azaltzen 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).

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena ginez kalkulatzeko dira.



- p 3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak aztertzen ditu.
- p 4. kapitulan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.
- p 5. kapitulan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza eta prezioak zehazten dira: hiriburuak, hiriburuetako eskualde-egiturak, hauek kanpo, eta lurralde historikoak, hiriburuetako eskualde-egiturak kanpo (eranskin batean geografia-mailako datu zehatzagoak eskaintzen dira).
- p 6. kapituluak garaje, lokal eta trastelekuetan lurralde historikoen mailan jaso diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.
- p Azkenik, 7. kapitulan Euskal Autonomia Erkidegoko merkatu inmobiliarioaren dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begiekin ikusita, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaera nahiz etorkizunerako perspektibak kontuan hartuta.
- p Jarraian adierazitako 1.2 taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari eta babestuari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.



1.2. Taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena

MERKATU LIBREA	2001	2002	2002
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• EAEn guztira salgai dagoen etxeb.-kop.	2.905	2.245	2.521
• EAEn lehen aldiz hiruhileko honetan salgai antzemandako etxeb.-kop.	1.183	433	993
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	2.083,4	2.304,7	2.282,1
• Prezioa/m ² a.e.*- EAE Guztira.....	2.219,7	2.422,6	2.374,4
• Prezioa/m ² a.e.*-Hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako etxeb.-kop.	2.182,1	2.484,2	2.237,2
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	2.278,8	2.511,8	2.275,6
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	3.007,1	3.096,8	2.899,8
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao	2.162,5	2.527,7	2.588,0
Eskainitako sustapen-kopurua:			
Guztira	138	128	139
Hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoak	44	30	39
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxeb.-kop.	9.472	7.385	7.345
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	2.373,2	2.623,9	2.589,0
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	2.777,5	2.809,4	2.956,2
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	3.635,5	3.903,6	3.559,7
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao	2.221,2	2.454,9	2.484,2
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kop.	380	471	496
• Errenta/hilean*-EAE.....	636,8	681,3	711,1
• Errenta/hilean*-Gasteiz.....	716,8	753,1	820,5
• Errenta/hilean*-Donostia.....	703,2	786,6	851,7
• Errenta/hilean*-Bilbao	643,1	689,0	685,8
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismoaren indizea***	35,9	40,3	38,7
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***	57,3	63,4	59,7
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	56,1	64,9	66,3
• Datorren hiruhilekoan eskainiko den etxeb. aurreikuspena.....	726	219	901
MERKATU BABESTUA	2001	2002	2002
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK			
• Etxebizitza-kop. guztira.	3.398	2.731	3.994
• Etxebizitza sozialak	806,2	639	1.021
• Babes ofizialeko etxebizitzak	837,0	2.092	2.973
• Prezioa/m ² a.e.* -Etxebizitza Soziala.....	--	505,5	563,7
• Prezioa/m ² a.e.*-Babes ofizialeko etxebizitza.....	763,5	991,0	1.037,1
2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kop. guztira	275	391	297
• Etxebizitza sozialak.....	197,0	327	97
• Babes ofizialeko etxebizitzak	180,3	64	200
• Errenta/hilean*-Etxebizitza Soziala	348,6	161,8	118,7
• Errenta/hilean*- Babes ofizialeko etxebizitza	--	327,3	329,5

(*): €

(**): 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 dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa



2. ETXEBIZITZAREN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- p 2002ko laugarren hiruhilekoan sustatzaileen eta higiezin jabetzako agenteen artean egindako Inkestaren arabera, **eskaintzan** dagoen etxebizitza-kopuru osoa 14.653 unitatekoa da.
- p **Salgai** dauden etxebizitzek eskaintzaren guztizkoaren %95 bereganatzen dute eta gainontzeko %5 **alokairuko etxebizitzak** dira. Kopuru absolutuei dagokienez, antzemandako bolumenak 13.860 eta 793 unitate dira, hurrenez hurren.
- p **Salgai** dauden etxebizitzei erreparatuz gero ikusiko dugu, merkatu libreari dagokiola %71 (10.362); gainontzeko %29 sektore babestuko etxebizitzak dira. Hala ere, eraikuntza berriko merkatuari bakarrik dagokionez, bertan biltzen da eskaintzaren %63.
- p Salgai dauden etxebizitza libreen artean etxebizitza berriak edo erabiliak bereizten baditugu, lortuko dugun banaketa aurreko hiruhilekoan lortutakoaren parekoa izango da, hots: **bigarren eskuko** etxebizitzen merkatua da nagusi (%74, 7.345 etxebizitza) eta atzetik geratu da **eraikuntza berriko** etxebizitzen merkatua (%26, 2.521 etxebizitza).
- p Salgai dauden etxebizitza babestuei dagokienez, babes ofizialeko modalitateak bere egin du eskaintzaren %74 (2.973), eta etxebizitza sozialen multzoak bereganatu du gainontzeko % 26 (1.021).
- p Alokairuaren erregimenari erreparatuz gero, etxebizitza libre guztiak bigarren eskuko merkatuaren barruan sailkatu dira (496 unitate) eta eraikuntza berriko etxebizitza guztiak, berriz, segmentu babestuaren barruan (297 unitate); horietatik %67 babes ofizialeko etxebizitzak dira eta gainontzeko %33, berriz, etxebizitza sozialak.
- p 2001eko laugarren hiruhileko datuak erreferentzia bezala hartuta, eskaintako guztizkoaren bolumenaren bilakaeraren arabera %11ko beherakada gertatu da. Salgai dagoen etxebizitzari erreparatuz gero, alde batetik, eskaintza babestuak gora egin du (+%18) eta, bestetik, merkatu librea atzera egin da; bereziki azpimarragarria da etxebizitza erabiliarekin gertatutakoa (-%23); ho-



rrela, etxebizitza berriak %13ko beherakada izan du. Merkatu babestuak eza-gutu duen hazkunde handia Gasteizen eskainitako etxebizitza-kopuru altuak eragin du batez ere, izan ere, etxebizitza horiek azken hiruhileko eskaintzaren baitan barne hartu dira.

- ρ Bestalde, eskainitako etxebizitza erabiliaren bolumenaren bilakaerari errepara-tuz gero, 2.2. grafikoan ageri dena, 2002ko lehenengo hiruhilekoan infle-xio-puntu bat egin zen eta eskaintzaren beherakadari ekin zitzaion, azken bi urteetan izandako pixkanakako areagotzea geldituz.
- ρ Alokairuaren erregimenak %8ko areagotzea izan du sektore babestuan eta %30ekoa, berriz, merkatu librean.

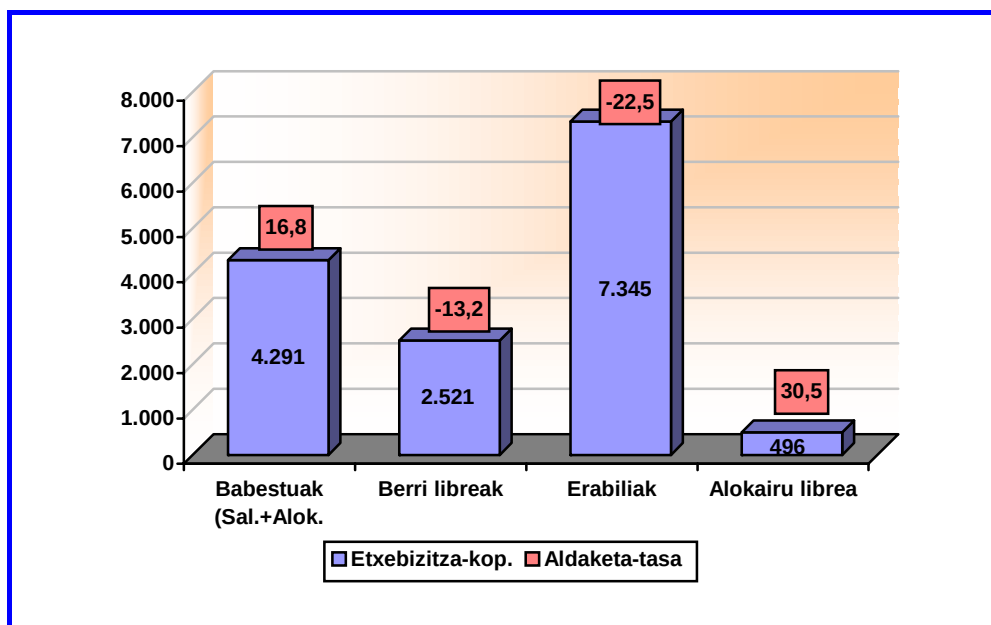
2.1. Taula EAEn eskainitako etxebizitzaren bilakaera

	SALGAI					ALOKATZEKO	
	ERABILIA	BERRIA					
		LIBREA	BABESTUA			LIBREA	BABESTUA
			Guztira	BO	Soziala		
1994Batez beste.	7.029	3.331	1.391	1.133	258	1.023	5
1995Batez beste.	7.646	2.718	1.317	1.105	212	986	--
1996Batez beste.	11.071	3.305	1.816	1.501	315	1.147	4
1997Batez beste.	10.572	3.032	1.035	816	219	1.290	267
1998Batez beste.	7.142	2.248	1.493	767	726	1.367	48
1999Batez beste.	4.589	2.363	2.197	1.332	865	985	125
2000Batez beste.	5.836	3.136	2.477	1.456	1.021	662	353
2001Batez beste.	8.532	2.819	2.959	2.166	793	409	421
2002Batez beste.	7.880	2.672	2.847	2.181	666	428	552
2001 IV	9.472	2.905	3.398	2.482	916	380	275
2002 I	8.916	3.107	2.246	1.728	518	387	1.232
II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287
III	7.385	2.245	2.731	2.092	639	471	391
IV	7.345	2.521	3.994	2.973	1.021	496	297

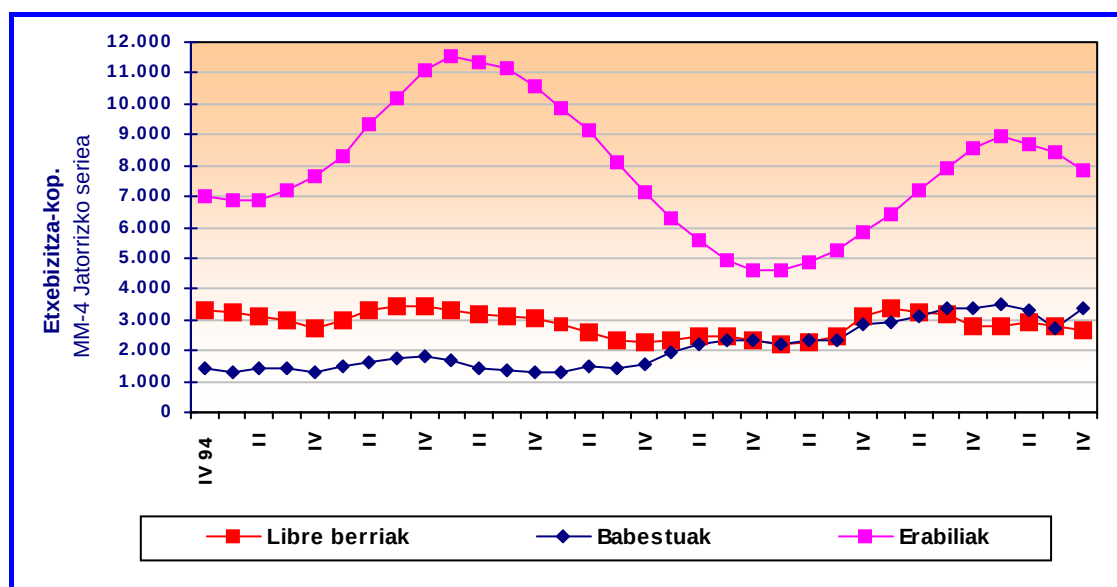
*: Alokatzeko etxebizitza libreen eta babestuen eskaintza barne.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4.hiruhilekoa.

2.1. Grafikoa Eskainitako etxebizitza-kopurua, motaren eta aldaketa-tasaren arabera, aurreko urtearekiko



2.2. Grafikoa Eskainitako etxebizitza-kopuruaren bilakaera, motaren arabera





2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ **Merkatu libreko etxebizitzaren** (berriak eta erabiliak batera) **metro karra-tuko batez besteko prezioa** EAEn 2.534 €/m^2 da 2002ko laugarren hiruhilekoari dagokionez. Etxebizitza libre berrien prezioa 2.374 €/m^2 da eta bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa, berriz, 2.589 €/m^2 da².
- ρ **Eraikuntza berriko etxebizitza librearen merkatuko prezioen bilakae-rari** erreparatuz gero, %7,0koa da urte arteko aldaketa-tasa, 2002 urtean izandako hazkundera aurreko urteetan izandakoa baino neurritsuagoa dela bai-eztatuz. Hain zuzen, azken hiruhileko honetan batez besteko prezioa zertxo-bait murriztu dela esan daiteke (2.423 €/m^2 2002-III aldian).
- ρ Lurraldekako azterketaren arabera, Bizkaian izandako gorakadak batez beste-koa gaititu du (+%13,3 01-IV aldiarekiko); Arabako hazkundera neurritsua-goia izan da (+%6,2) eta Gipuzkoan, aldiz, prezioei eustea lortu da (+%0,5)³.
- ρ **Bigarren eskuko etxebizitzaren** prezioek izandako aldaketari dagokionez, etxe-bizitza berriaren kasuan izandako hazkundera gaititu da (+%9,1). Lurral-deka, Bizkaia dugu hazkunde handien izan duen lurraldea (+%13,1 01-IV al-diarekiko) eta Araban eta Gipuzkoan, berriz, hazkundera neurritsuagoa izan da (+%7,2 eta +%5,1, hurrenez hurren). Hala ere, joan den hiruhileko datuei erreparatuz gero, EAEn izandako guztizko aldaketa negatiboa izan da (-%1,3).
- ρ **Etxebizitza babestuen batez besteko prezioa** (eratxikitakoak kanpo) 916 €/m^2 da; BOE modalitatearen prezioa 1.037 €/m^2 da, eta etxebizitza sozia-lena, berriz, 564 €/m^2 .
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** prezioa⁴ 2.282 €/m^2 da, hain zuzen, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitza libre berrien guztizkoak izandako prezioa baino %4 baxuagoa. 2001eko laugarren hiruhileko datuekin erkatuz gero, %9,5eko haz-kundera izan dela baieztatuko dugu.

² Datua aztertzeke orduan jarraian aipatzen diren bi alderdiak kontuan hartu behar dira: 1) Es-kaintzatik eskatutako prezioak dira, hortaz, orokorrean, bi aldeek arteko negoziaketa egin ondo-ren eskaera egin duen aldeak ordainduko duenaren gainetik egongo dira, eta 2) hiru euskal hiri-buruetan mota honetako eskaintzak agerpen handia du: %60.

³ 3. kapituluaren prezioek lurraldeka izandako portaera ikusiko dugu, eta 5. kapituluaren, berriz, aipatu aldagaia geografia-mailako zehaztasun handiagoarekin aztertzen da.

⁴ Ikus "eredu-etxebizitza" kontzeptua azaltzen duen Sarrera.



2.2. Taula EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren bilakera

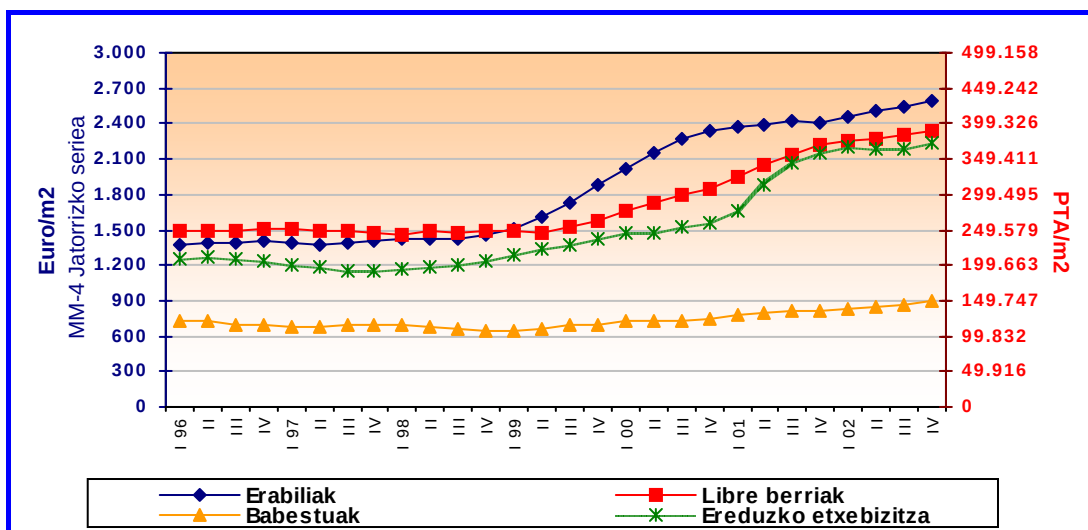
	ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABES- TUA *	
	LIBREAK GUZTIRA (**)	ERABILIA	BERRIA	ERE- DUZKO ETXEBI- ZITZA	BO	Soziala
1994Batez best.	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995Batez best.	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996Batez best.	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997Batez best.	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	703,2	
1998Batez best.	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	637,1	
1999Batez best.	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	703,2	
2000Batez best.	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001Batez best.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002Batez best.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,6	526,6
2001 IV	2.337,9	2.373,2	2.219,7	2.083,4	907,6	531,4
2002 I	2.495,0	2.572,8	2.282,0	2.176,1	1.008,6	512,6
II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1
III	2.577,1	2.623,9	2.422,6	2.304,7	991,0	505,5
IV	2.534,2	2.589,0	2.374,4	2.282,1	1.037,1	563,7

(*) €/m².

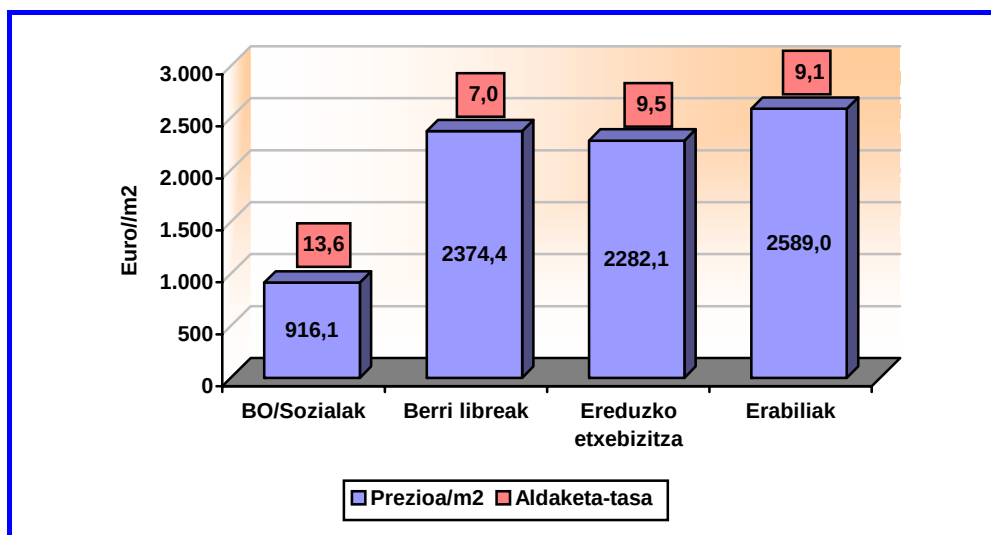
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

2.3. Grafikoa Etxebizitzaren m²ren bilakera motaren arabera



2.4. Grafikoa m² erabilgarriaren arabera prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera



- ρ **Etxebizitzaren batez besteko prezioa** 223.000 € da merkatu librearen kasuan (berriak eta erabiliak batera), eta 69.000 € da sektore babestuen kasuan (BO eta sozialak). Salgai dauden etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 207.000 € da, eta bigarren eskuko etxebizitzena⁵ (hiruhileko honetan antzemandakoak), berriz, 229.000 €.
- ρ Partikularrek, HJAen bitartez EAEn eskaintzen dituzten etxebizitzaren **alokairu librearen batez besteko errenta** 711 € hileko da (2001eko laugarren hiruhilekoan lortutako kopurua baino %12 altuagoa).

⁵ Ikus 2. orri-oina



2.3. Taula EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera

		SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK *				ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK **	
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)	ETXEBIZITZA BERRIA		ETXEBI- ZITZA ERABILIA	BABESTUA	LIBREA
			BO/SOZIALAK	LIBREAK			
1994	Batez best.	116,0	49,9	120,2	111,2	--	583,0
1995	Batez best.	129,2	48,7	136,4	126,2	--	534,9
1996	Batez best.	126,2	51,1	134,6	123,8	--	528,9
1997	Batez best.	126,8	52,3	125,6	127,4	--	528,9
1998	Batez best.	133,4	46,3	125,0	136,4	144,0	528,9
1999	Batez best.	156,9	54,1	142,4	164,1	154,5	565,0
2000	Batez best.	186,3	55,9	161,1	200,1	184,5	595,0
2001	Batez best.	201,2	60,7	194,9	203,1	187,3	634,0
2002	Batez best.	215,3	66,5	204,4	219,0	202,8	689,7
2001	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	197,0	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	165,6	683,6
	II	211,6	66,9	198,9	216,1	196,1	682,6
	III	222,1	64,9	215,1	224,2	188,9	681,3
	IV	222,9	68,6	206,5	228,5	260,6	711,1

(*) mila € etxebizitza bakoitzagatik.

(**) €/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ES- Kaintza



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁶

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan bildutako eskaintzan dauden **etxebizitza-sustapenen kopurua** 199 unitatekoa da (orain urtebete baino 3 sustapen gehiago), denetara bere baitan 9.345 etxebizitza hartzen dituelarik (2001eko aldi berean lortutakoa baino 95 unitate gutxiago). Sustapen horietatik 72 hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 63), 3.158 etxebizitza barne hartuta (2.648 izan ziren iaz).
- ρ Sustapenaren **erregimenari** dagokionez, 139 libreak dira (iaz 138), babes ofizialekoak 47 (iaz 37) eta sozialak 13 (iaz 21).
- ρ Antzemandako guztizkoa kontuan hartuta, sustapenaren **batez besteko tamaina** 47 etxebizitzakoa da. Sustapen libreen kasuan, lortutako batez bestekoa 36 etxebizitza/sustapeneko da eta, sektore babestuaren kasuan 72 etxebizitza/sustapeneko. Sustapen babestuen bilakaera aztertuz gero, azken bi urteotan mota honetako sustapenetan izandako goranzko joerari eutsi zaio.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenak sustapen libreen %29 dira. Sustapen babestuei dagokionez, tamaina txikien dutenak guztizkoaren %12 dira.

⁶ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta sustapena errentziazko unitate gisa erabiltzen du.

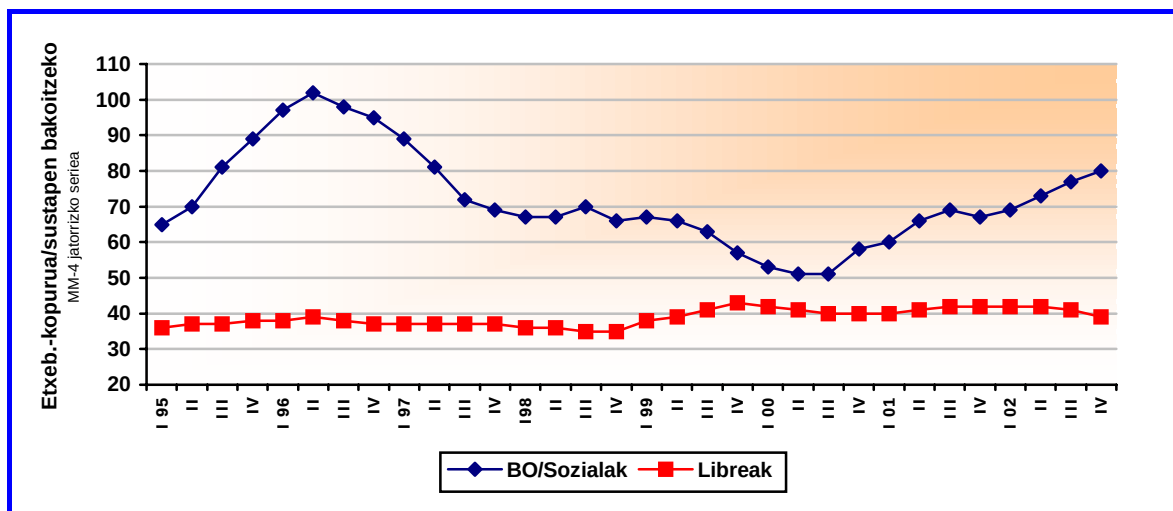


3.1. Taula Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kop.	199	72
Libreak	139	39
BO/Sozialak.....	60	33
Sustapenen baitako etxeb.-kop.	9.345	3.158
Libreak	5.045	960
BO/Sozialak.....	4.291	2.198
Sustapenen batez besteko tamaina (etxeb.-kop.).....	47	44
Libreak	36	25
BO/Sozialak.....	72	67
Sustapen libreen kop. tamainaren ara- bera		
< 16 etxebizitza.	41	24
16-35 etxebizitza.	53	11
> 35 etxebizitza.	45	4
Sustapen babestuen kopurua		
< 16 etxebizitza.	7	3
16-35 etxebizitza.	10	6
> 35 etxebizitza.	43	24

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 4. Hiruhilekoa.

3.1. Grafikoa Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregime- naren arabera



p Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, *luxuzko* estandarrak sustapenen guztizkoaren %8 hartzen du (guztiak erregimen libreak), %33 *goi-mailako* es-



tandarrekoak dira (denak libreak), eta %59 *normalak* dira (babestu guztiak eta libreen %41).

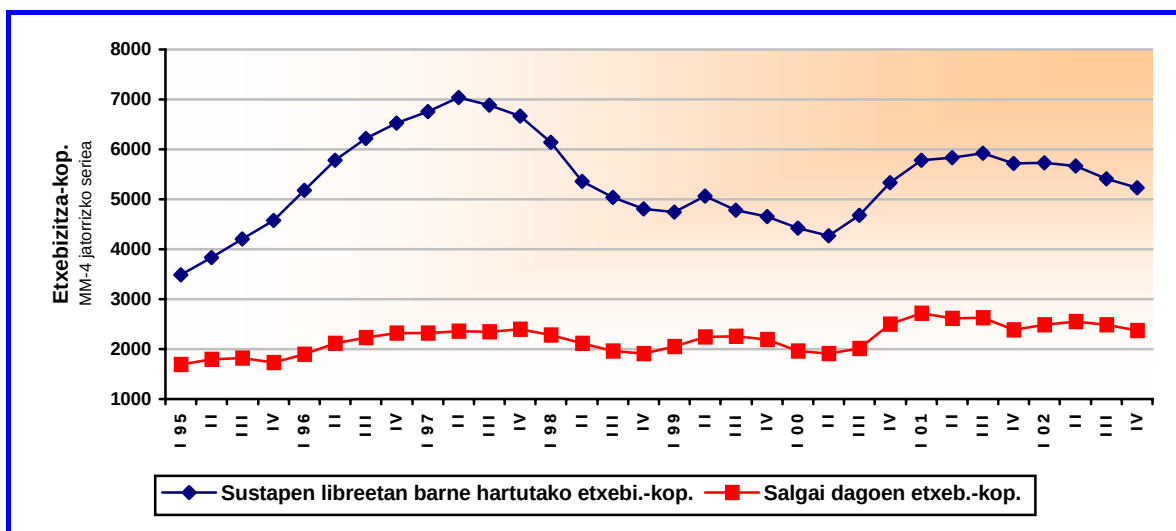
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ Arreta **sustapen libreko** etxebizitzetan jartzen badugu, etxebizitzak **merkatuan duten egoeraren** arabera sailkatzeko orduan esango dugu, sustapen libreko etxebizitza guztien artetik %43 salgai dagoela (%45 duela urtebete); %56, berriz, salduta dago, eta gainontzeko %1 erreserban.
- ρ Kopuru absolutuetan, *merkatuan zuzenean sustatzaileek salgai jarritako etxebizitza berri libreen kopurua* guztira 2.173 unitatekoa da (2.610 01-IV aldian). Guztizko honetatik, %34 lehenengo aldiz hiruhileko honetan antzeman diren sustapen berriak dira.
- ρ Bestalde, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza** libreak bakarrik kontuan izanik, **iturazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Horrela esan daiteke, 2002ko laugarren hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzen %29 salduta dagoela (sustatzaileen bitartez).
- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan saldutako etxebizitza-kopurua 2001eko aldi berekoa baino %27 baxuagoa izan da eta sustatzaileek eskainitako etxebizitza-bolumena iazkoa baino %17 baxuagoa⁷.

⁷ Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela kontuan eta, hortaz, HJAen eskuetan dagoen etxe berrien eskaintza ez dela kontuan hartzen.



3.2. Grafikoa Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren kopuruen bilakaera*.



(*) : Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela aintzat eta, hortaz, HJAek merkaturatutakoak kanpoan geratzen dira.

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

		Azken hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhileko-ko eskaintza-errekiko	Salmenten bariazioaren %, aurreko urteko hiruhileko bera-errekiko	Eskaintza-bolumenaren bariazioaren %, aurreko urteko hiruhileko bera-errekiko	Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-erritmoan)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10
	II	28,4	-16,8	12,5	8
	III	30,1	42,3	-12,1	8
	IV	29,1	-26,6	-16,7	10

(*) : Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



3.3. Taula Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera*

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	GUZTIZKOAREKIKO SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK
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.	4.813	1.911	39,7
1999	batez b.	4.653	2.188	46,9
2000	batez b.	5.330	2.499	46,9
2001	batez b.	5.712	2.387	41,8
2002	batez b.	5.224	2.374	45,4
2001	IV	5.767	2.610	45,3
2002	I	5.921	2.873	48,5
	II	5.229	2.418	46,2
	III	4.693	2.031	43,3
	IV	5.054	2.173	43,0

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- p 2002ko laugarren hiruhilekoan egindako inkesten arabera, **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 6.515 unitatekoa da. Guztizko honetatik %95 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %5 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- p **Lurraldeen arabera**, Bizkaian egin da eskaintzaren %47; Gipuzkoan bildu da eskaintzaren %17 eta %36 Araban eskaini da.
- p Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** arabera, honakoa da salgai dauden etxebizitza berrien banaketa: %39 libreak (2.521 etxebizitza), %46 babes ofizialekoak (2.973 etxebizitza) eta gainerako %15 sozialak dira (1.021 etxebizitza).
- p Honako hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden **etxebizitza berrien guztizko bolumena** 2001eko laugarren hiruhilekoan antzemandakoa baino %3 altuagoa da. Horrela, babes-erregimenarekin lotuta egoera desberdinak



ikus daitezke: merkatu babestuak %18ko gorakada izan du eta merkatu libreak, aitzitik, %13 galdu du; hortaz, honako hiruhileko honetan etxebizitza babestuak lortutako kuota eskaintzaren guztizkoaren %60 baino altuagoa da.

- ρ Azken hiruhilekoko etxebizitza babestuen eskaintzak izandako hazkunde handia Gasteizen nabarmendu da bereziki (1.000 etxebizitza baino gehiago). Hala ere, beste bi lurraldeetan ikus daitekeenez, eskaintako bolumena uzkuritu egin da eta bereziki nabarmendu da Gipuzkoan.
- ρ Etxebizitza librearen merkatuari erreparatuz gero, EAE osoan ezagutu den uzkurdura bereziki nabarmena izan da Gipuzkoan (-%15) eta Bizkaian (-%19); Araban erregistratu den bolumena, berriz, 2001eko laugarren hiruhilekoan lortutakoa baino %10 altuagoa da.
- ρ Hiruhileko honetan **lehenengo aldiz antzemandako etxebizitza-kopurua** 993 unitatekoa izan da, hau da, duela urtebete erregistratu zen kopurua baino %16 baxuagoa; emaitza hori ikusita, azken hiruhilekoan martxan jarritako proiektu-kopurua ugaritu ez dela esan daiteke.
- ρ Zentzu horretan, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren hiruhileko berrikuntza-indizea**, hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek (sustatzaileen edo HJAen bitartez) eskaintza osoaren gainean duten portzentajea %39koa da (%41 duela urtebete).

3.4. Taula **Salgai dauden etxebizitza berriak, Lurralde Historikoen arabera**

	GUZTIRA		BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Kop.	± % (*)	Kop.	± % (*)	Kop.	± % (*)
Araba	2.355	110,8	1.838	184,1	517	10,0
Gipuzkoa	1.112	-38,0	261	-66,9	851	-15,3
Bizkaia	3.048	-10,1	1.895	-3,4	1.153	-19,4
EAE	6.515	3,4	3.994	17,5	2.521	-13,2

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa

- ρ Eskaintako etxebizitzaren **eraikuntza-faseari** dagokionez, eta sustapen libreei buruz ari garela, zera esango dugu: eskaintako etxebizitzaren %95 eraikuntza-fasean daude; %3, berriz, proiektuan eta %2 besterik ez dira jada amaituta daudenak. Azken hiruhilekotan izandako bilakaerari erreparatuz gero, begi-bistakoa da guztizko eskaintzarekiko proiektuan dagoen etxebizitza-kopurua baxuagoa dela.



- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, erregimen libreko etxebizitzaren artetik %19 baino ez dira familiabakarrak/bi familiakoak edo adosatuak; ikus daitekeenez, azken hiruhilekoan gorakada garrantzitsua izan da. Horrez gain, hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzemandako etxebizitzari dagokionez, %26 dira familiabakarrak/bi familiakoak edo adosatuak. Etxebizitza babestuei dagokionez, ez da aurkitu aipatu ditugun ezaugarriak betetzen dituen etxebizitzarik. Gainera, azken hiruhilekoan luxuzko bezala sailkatu diren etxebizitza libreen eskaintzak ere gora egin du.
- ρ Salgai dauden etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 79 m² erabilgarri da; babestuen batez besteko azalera 73 m² da, azken hiruhilekotan lortutako batez bestekoaren parekoa hain zuzen, eta libreek, berriz, 87 m²-ko batez besteko azalera dute (86 m², 01-IV). **Lurraldeen arabera**, etxebizitza libreen batez besteko azalera Gipuzkoako 89 m² eta Arabako 84 m² bitartean kokatzen da.

3.5. Taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

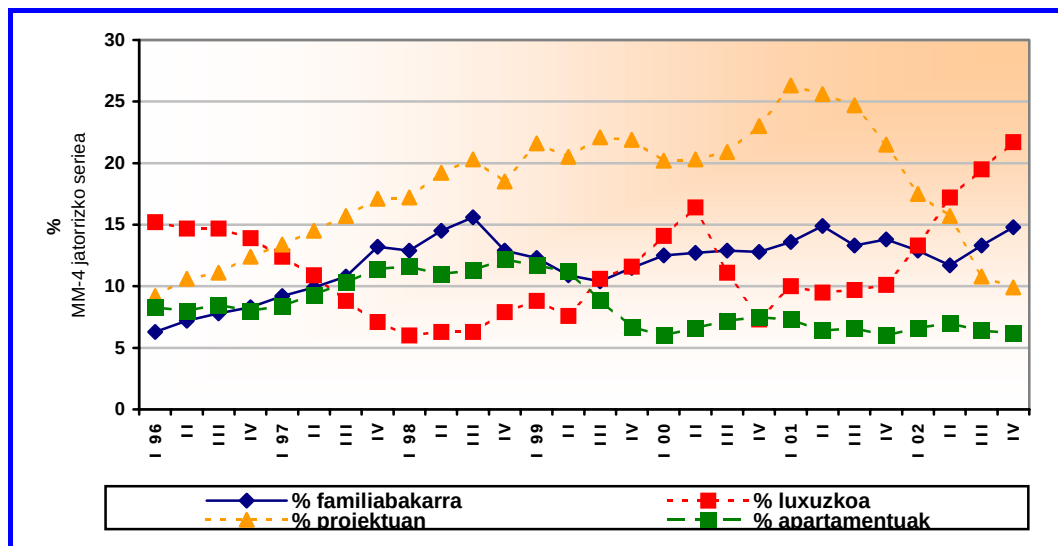
	BO./SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiab./Bifam.	--	18,8	29,8	11,5	19,3
Kolektiboa	100,0	81,2	70,2	88,5	80,7
AZALERA ERABILGAR- RIA					
< 60 m ²	14,0	5,4	1,2	6,7	6,3
61-75 m ²	42,8	16,0	11,4	21,2	14,3
76-90 m ²	43,2	40,5	54,2	30,4	41,9
91-120 m ²	--	19,4	12,8	23,9	19,0
> 120 m ²	--	18,7	20,5	17,9	18,5
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Amaituta	6,4	1,6	--	4,2	--
Obran	78,1	95,1	100,0	94,8	92,9
Projektuan	15,5	3,3	--	1,0	7,1

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

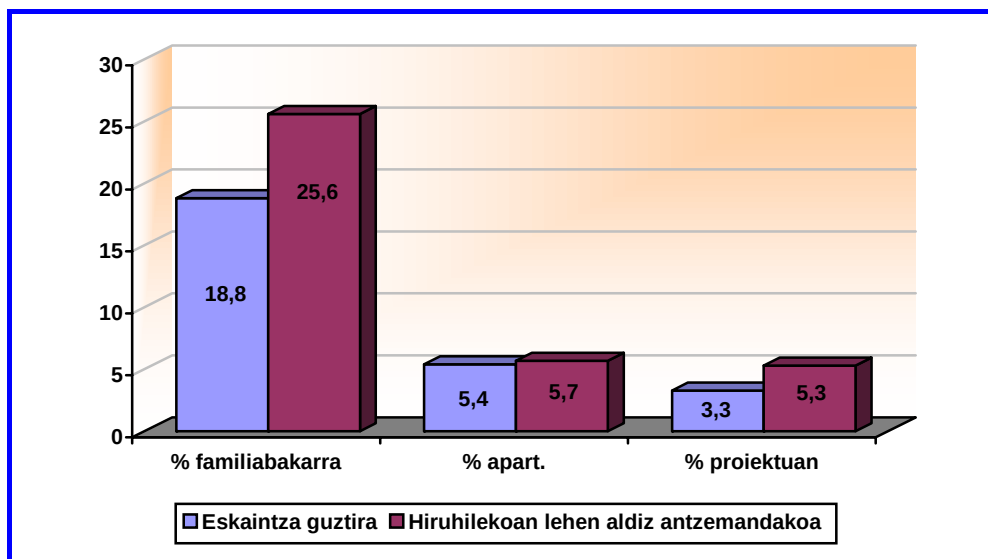
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



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 erabilgarriaren batez besteko prezioa** 2.374 € da, hau da, 2001eko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %7 gehiago. Hala ere, azken hiruhilekoan prezioei eustea lortu dela esan daiteke (2.423 €/m² 2002-III aldian).
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako**⁸ etxebizitza libreen batez besteko prezioa 2.237 €/m² erabilgarria da, hau da, eskaintzaren guztizkoaren balioa baino %6 gutxiago, eta duela urtebete antzemandako eskaintza baino %2,5 gehiago.
- ρ **Lurraldeen** arabera, prezioek bilakaera desberdina izan dute. Hazkunde handiena Bizkaiko etxebizitzaren kasuan gertatu da, lortu diren batez besteko prezioak duela urtebetekoak baino %13 altuagoak baitira. Arabak ezagututako hazkundea neurritsuagoa izan da (+%6), eta Gipuzkoaren kasuan, berriz, etxebizitza berri librearen prezioak ez dira gehiegi aldatu (+%0,5).
- ρ Azken hiruhilekoetan lurraldeen arabera izandako bilakaera desberdinen ondorioz, prezioen sakabanaketa gertatu da eta Bizkaia izan da 2002 urte osoan prezioen rankingeko lehenengoa; horrela, hiruhileko honetan 2.451 €/m² izan da Bizkaiko etxebizitzaren batez besteko prezioa. Horrez gain, sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, datorren urtean Bizkaia izango da EAE oso-tik prezioen hazkunderik handiena ezagutuko duen lurraldea.
- ρ **Etxebizitza babestuen** metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 916 € da⁹, (+%14, 01-IV), hain zuzen, babes ofizialeko batez besteko 1.037 €/m² eta sozialen batez besteko 564 €/m² artean. Lurraldeka, BOEn batez besteko prezioa Gipuzkoako 1.040 €/m² eta Bizkaiko 990 €/m² bitartekoa da. Etxebizitza sozialei dagokienez, batez besteko prezioa 661 €/m² da Araban eta 524 €/m² Bizkaian; hiruhileko honetan ez da mota horretako eskaintzarik egin Gipuzkoan.
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** prezioa 2.282 €/m² da (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena), Euskal Au-

⁸ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

⁹ Eratxikitakoak kanpo.



tonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %4 baxuagoa (2.374 €/m²).

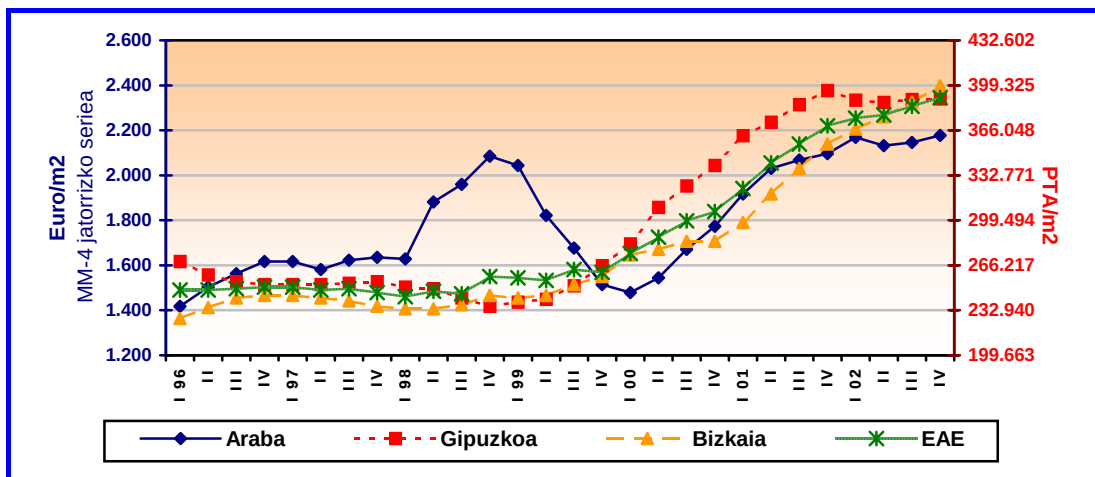
3.6. Taula Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Euro	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba	1.005,6	20,1	2.161,7	6,2
Gipuzkoa.....	1.039,9	21,1	2.382,5	0,5
Bizkaia.....	812,3	4,8	2.450,8	13,3
EAE.....	916,1	13,6	2.374,4	7,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

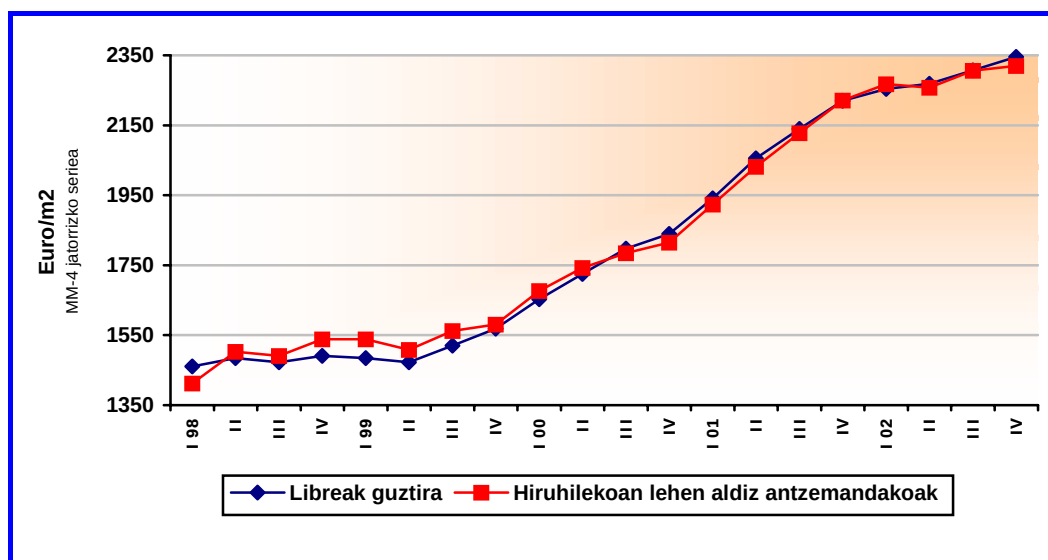
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

3.5. Grafikoa Etxebizitza berri librearen m² ko prezioa, lurralde historikoen arabera.





3.6. Grafikoa Salgai dauden hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza berri libreen guztizkoaren m²-ren prezioaren bilakaera



3.7. Taula Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera

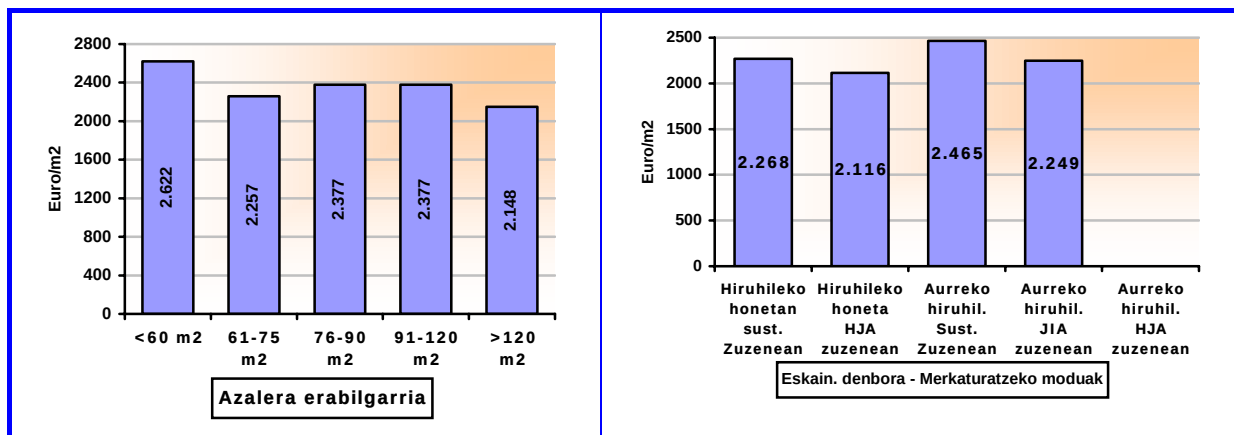
	Euro/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiab/bifam.....	2.130
Kolektiboa.....	2.374
AKABERA *	
Luxuzkoa.....	3.116
Altua.....	2.300
Normala.....	2.137
Baxua.....	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	2.622
61-75 m ²	2.257
76-90 m ²	2.377
91-120 m ²	2.377
> 120 m ²	2.148
ESKaintzan EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	2.268
Hiruhileko honetan HJA bidez.....	2.116
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....	2.465
Aurreko hiruhilekoetan HJA bidez.....	2.249
EREDU-ETXEBIZITZA.....	2.282

(*): HJAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



3.7. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera



ρ **Etxebizitza berri libreen** batez besteko prezioa 206.000 € da, hau da, 2001eko laugarren hiruhilekoan erregistratu zen balioa baino %8 gehiago. Lurraldeen arabera, Bizkaia izan da prezio altuena izan duena (213.000 €), ondoren Gipuzkoa, 211.000 €/etxebizitza hain zuzen, eta preziorik baxuena Arabakoa izan da (179.000 €).

ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** (eratzikiak kanpo) 69.000 € da, hain zuzen, Gipuzkoako gehienezko 85.000 € (BO guztiak) eta Bizkaiko gutxieneko 61.000 € artean (%62 BOE eta %38 sozialak).

3.8. Taula Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa Lurralde Historikoaren arabera

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Mila euro.	± % (*)	Mila euro.	± % (*)
Araba	74,0	19,7	178,9	6,2
Gipuzkoa.....	84,5	29,2	211,4	1,1
Bizkaia.....	61,1	6,8	213,3	14,7
EAE	68,6	14,3	206,5	7,6

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



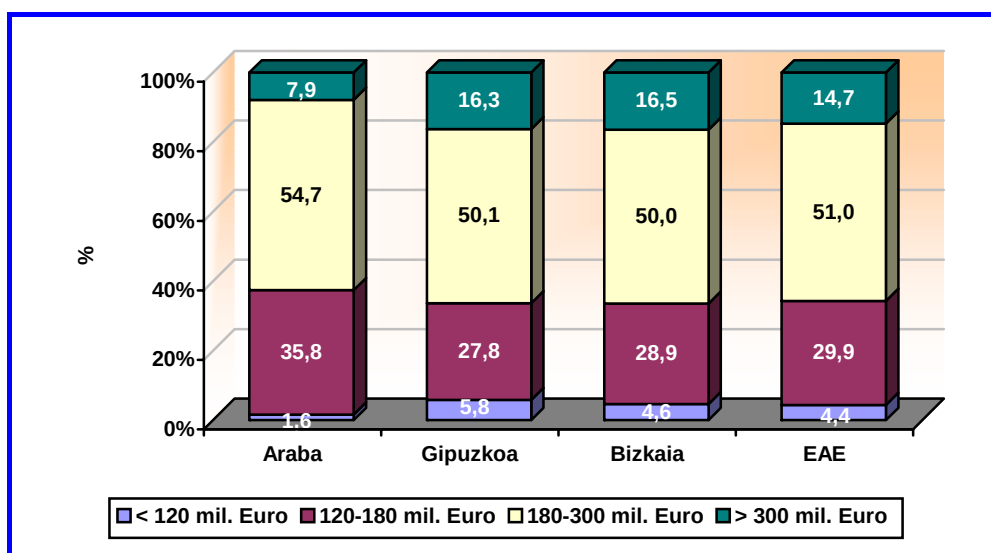
3.9. Taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa, prezio-tarteen arabera

PREZIOA	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 mila €.....	28,7	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 mila €	20,0	0,2	1,0	--	--
De 72,1 a 96,2 mila €.	41,5	0,6	--	1,6	--
De 96,3 a 120,3 mila €.	9,7	3,6	0,6	4,2	4,6
De 120,4 a 150,3 mila €	--	11,6	13,7	10,6	11,4
De 150,4 a 180,3 mila €.	--	18,3	22,1	17,2	17,5
De 180,4 a 300,5 mila €.	--	51,0	54,7	50,1	50,0
300,6 mila € eta gehiago	--	14,7	7,9	16,3	16,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

- p **Salgai dauden etxebizitza librean banaketari** erreparatuz gero, %84ren prezioak 150.000 € gainditzen du eta iaz %77 zen kopuru hori gainditzen zuen portzentajea eta %58, berriz, 2000ko laugarren hiruhilekoan. Horrez gain, kontuan hartu behar da etxebizitzaren %15ek 300.000 € kantitatea gainditzen duela (%10 iaz). Lurraldeka, Bizkaian eta Gipuzkoan aurkituko ditugu prezio altuen duten etxebizitzaren proportzio altuenak (%16 bi kasuetan); Araban, berriz, %8koa da portzentajea).

3.8. Grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta Lurralde Historikoa





3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan egindako inkesten arabera, salgai dagoen bigarren eskuko **etxebizitza-kopurua** 7.345 unitate da; hortaz, iazko hiruhileko berdinarekiko %22,5eko murrizketa ikus daiteke.
- ρ Azken hiruhilekotan bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza uzkuartzen ari da hiru lurraldeetan; Gipuzkoan eta Bizkaian aldaketa-tasa esanguratsuak izan dira (-%20 eta -%17, hurrenez hurren) eta bereziki azpimarragarria da Araban izandako uzkurdura (-%35).

3.10. Taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoa

	ETXEBIZITZA-KOP.		PREZIOA/ m ² erabilgarria		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kop.	± % (*)	euro/m ²	± % (*)	Mila euro	± % (*)
Araba	1.750	-34,5	2.929,5	7,2	245,9	13,5
Gipuzkoa	1.296	-19,6	3.061,8	5,1	274,4	8,1
Bizkaia	4.299	-17,2	2.315,9	13,1	208,1	18,2
EAE	7.345	-22,5	2.589,0	9,1	228,5	14,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

3.11. Taula Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiab/Bifam.....	2,7	4,1	4,6	1,5
Kolektiboa	97,3	95,9	95,4	98,5
AZALERA ERABILGAR- RIA				
< 60 m ²	17,7	15,7	12,1	20,2
61-75 m ²	26,8	24,6	27,0	27,6
76-90 m ²	21,5	27,3	22,3	18,9
91-120 m ²	22,6	20,3	23,2	23,3
> 120 m ²	11,4	12,2	15,4	9,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



- ρ Salgai dauden etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 90 m² da. Tamaina handien duten etxebizitzak Gipuzkoan daude, 95 m², eta ondoren agertzen dira Arabakoak (92 m²) eta Bizkaikoak (87 m²).

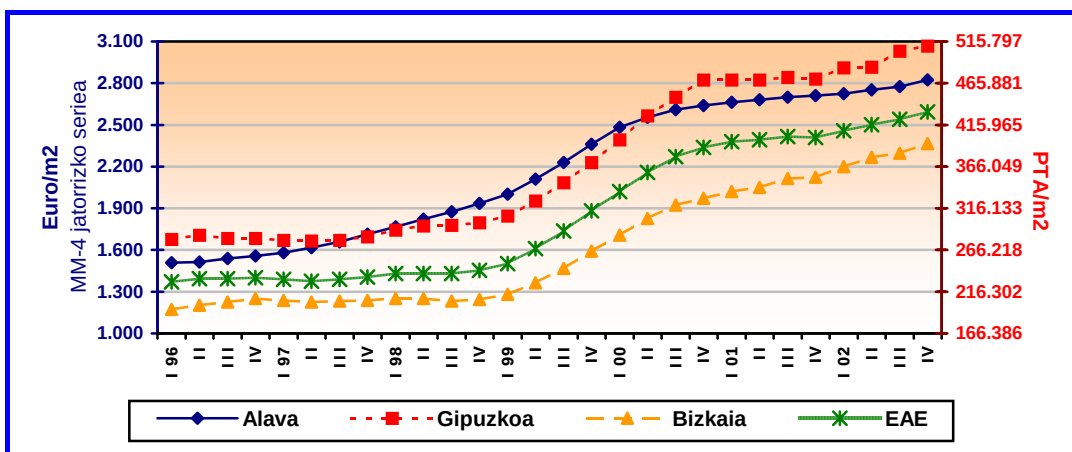
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak¹⁰

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa** 2.589 € da, hau da, 2001eko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %9 altuagoa. Etxebizitza berriarekin gertatu den bezalaxe, azken hiruhileko honetan etxebizitza erabiliak izandako bilakaera ikusita prezioak uzkuritu direla esango dugu (2.624 €/ m² aurreko hiruhilekoan).
- ρ Lurraldeka prezioek izandako bilakaera eta etxebizitza berri librearen kasuan izandakoa nahiko antzekoak dira. Bizkaiak lortu du hazkunde handiena %13ko urteko aldaketa-tasarekin; Araban eta Gipuzkoan prezioek izandako gorakada neurritsuak izan da (+%7 eta +%5, hurrenez hurren).
- ρ Kopuru absolutuei erreparatuz gero, Gipuzkoan batez besteko prezioa 3.061 €/m² da, Araban 2.930 €/m² eta Bizkaian, azkenik, 2.316 €/m².
- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan etxebizitzaren batez besteko prezioa 228.000 € da, alegia, Gipuzkoako 274.000 € eta Bizkaiko 208.000 € bitartean.

¹⁰ *Aipatutako prezioak* bere etxebizitza *agentzia inmobiliario* baten bitartez saldu nahi duen eskaintzaileak erabakitako prezioak dira ; horrela, kontuan hartu behar da: 1) eskatzen diren prezioek, normalean, alde negoziatzaileen artean akordioi batera iristean ordainduko den prezioa gainditzen dutela eta, 2) bitartekari gabe saltzen diren etxebizitzaren azterketatik kanpo daudela.



3.9. Grafikoa Etxebizitza erabilien m2-ren prezioa Lurralde Historikoen arabera



- p Gaur egun antzemandako salgai dauden etxebizitza erabilien **prezioen profi-laren** banaketa, 2001eko laugarren hiruhilekoan antzemandakoaren antzekoa da. Eskaintzaren %80k 150.000 € gainditzen du, (%75, 01-IV) eta %63k, ber-ritz, 180.000 € gainditzen du (%55 duela urtebete). Azpimarragarria dugu Gi-puzkoaren kasua, non hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren %44k 300.000 € prezioa gainditzen duen.

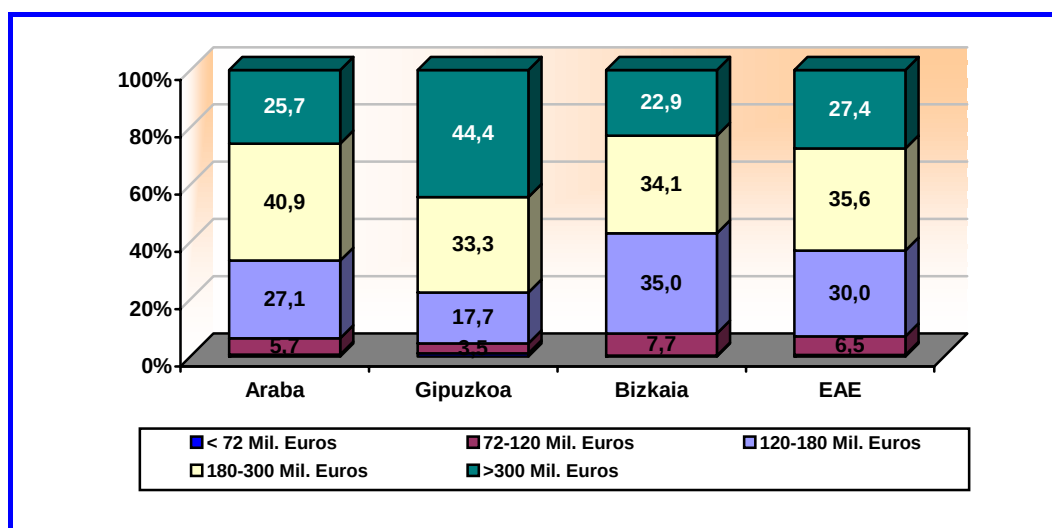
3.12. Taula Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 mila €	0,2	0,2	0,7	0,1
54,1- 72,1 mila €	0,3	0,5	0,4	0,2
72,1-96,2 mila €.	1,9	1,6	1,0	2,3
96,3-120,3 mila €. .	4,6	4,1	2,5	5,4
De 120,4 a 150,3 mila €	13,0	8,5	7,6	16,5
150,4-180,3 mila €.	17,0	18,6	10,1	18,5
180,4-300,5 mila €.	35,6	40,9	33,3	34,1
300,6 mila € eta gehiago	27,4	25,7	44,4	22,9
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4.hiruhilekoa.



3.10. Grafikoa Prezio-tarteen arabera etxebizitza erabilien banaketa, Lurraldeka





4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK



4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestetan antzemandako **alokatze**ko **etxebizitza-kopurua**, bizileku nagusi bezala erabiliko direnak, 793 unitatekoa da; horietatik 496 libreak dira (partikularrenak eta HJAen bitartez eskainiak) eta 297, berriz, eraikuntza berriko etxebizitza babestuak dira (200 BOE eta 97 sozialak).
- ρ Nahiz eta alokatzeko etxebizitza libreen eskaintza zabalegia ez izan, iazko datuekiko aurten gorakada garrantzitsua izan dela esan daiteke, bereziki Arabaren kasuan.
- ρ Segmentu babestuari dagokionez, EAE bere osotasunean hartuta ezagututako gorakada neurritsuagoa izan da (+%8), Bizkaiko eta Gipuzkoako eskaintzak izandako gorakadaren eta Araban izandako uzkurduraren ondorioz.
- ρ Alokatzeko etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 87 m² erabilgarri da, hain zuzen, Arabako 95 m² eta Gipuzkoako 82 m² bitartean. Etxebizitza babestuen azaleraren batez besteko balioa 73 m² da (83 m² , 01-III aldian): Araban 75 m² dira eta Bizkaian, berriz, 70 m².
- ρ Bereziki azpimarragarria da alokatzeko merkatu babestuan tamaina txikiagoko etxebizitzek (60 m² baino gutxiago) bereganatu duten garrantzia; 2001eko laugarren hiruhilekoan eskaintzaren %6 besterik ez ziren eta aurten, berriz, %35 izatera iritsi dira.
- ρ EAE bere osotasunean hartuta, **merkatu librearen hileko errenta** 711 € da (+12%, 01-IV aldiarekiko). Errenta altuena, ohikoa den bezala, Arabakoa da (817 €/hilean).
- ρ **Segmentu babestuaren batez besteko hileko errenta** 261 € da (330 € BOE eta 119 € sozialak).



4.1. Taula Alokairu librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxeb.-kop.	± % (*)	euro	± % (*)
Araba.....	113	189,7	816,6	13,9
Gipuzkoa.....	92	13,6	766,5	21,5
Bizkaia.....	291	11,9	659,3	5,2
EAE.....	496	30,5	711,1	11,6

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa. Aurreko urteko HJAen lagin-oinarri beraren gainean kalkulatua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4.hiruhilekoa.

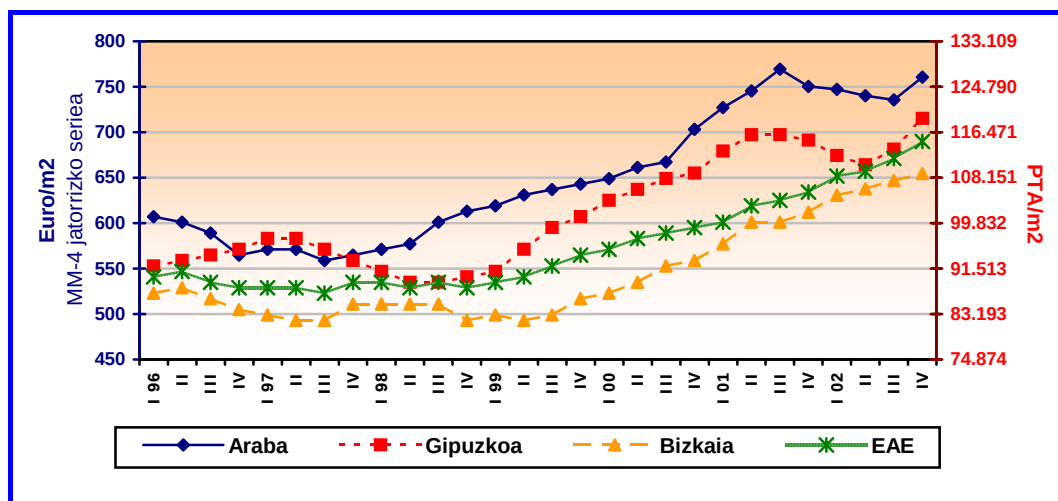
4.2. Taula Alokatzeko librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxeb.-kop.	± % (*)	euro	± % (*)
Araba.....	136	-40,9	330,9	83,8
Gipuzkoa.....	52	62,5	360,2	3,2
Bizkaia.....	109	738,5	125,4	4,5
EAE.....	297	8,0	260,6	32,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

4.1. Grafikoa Alokatzeko libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera





4.3. Taula Alokatzeko eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak

	LIBREAK (%)	BABESTUAK (%)
GUZTIRA	100,0	100,0
AZALERA		
< 60 m ²	15,5	35,4
61-75 m ²	19,0	18,2
76-90 m ²	25,4	46,5
91-120 m ²	21,2	--
> 120 m ²	19,0	--
HILEKO ERRENTA		
150 Euro bitartean	0,2	32,7
150,01 a 240 Euro	1,8	4,0
240,01 a 451 Euro	7,5	63,3
451,01 a 601 Euro	16,7	--
601 Euro baino gehiago.	73,8	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiru-hilekoa.



5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZEN ESKAINITZA ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ρ Esparru geografikoen arabera etxebizitza berri librearen eskaintzak izandako banaketari erreparatuz gero ikusiko dugunez, hiriburuak eta eskualde-egiturak dira eskaintzaren %73 lortu dutenak (%34 hiriburuetan eta %39 aipatu eskualdeetako udalerrietan).
- ρ 2001eko laugarren hiruhilekoan izandako banaketaren antzekoa da aurtengoa. Hau da, eskainitako lau etxebizitzen artetik bat bakarrik kokatzen da hiriburu-etako eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietan.
- ρ Lurraldeka, desberdintasun esanguratsuak antzeman dira esparru-geografikoen arabera banaketari dagokionez. Hiruhileko honetan bereziki azpimarragarria da Arabaren kasua, non Gasteizek hartu duen lurralde honetan eskainitako etxebizitzen %73. Bizkaian etxebizitzen %58 hiriburuaren eskualde-egituraren baitako udalerrietan daude (Bilbao kanpo) eta Gipuzkoan, azkenik, eskaintzaren %42 hiriburuko eskualdeetatik at egin da.

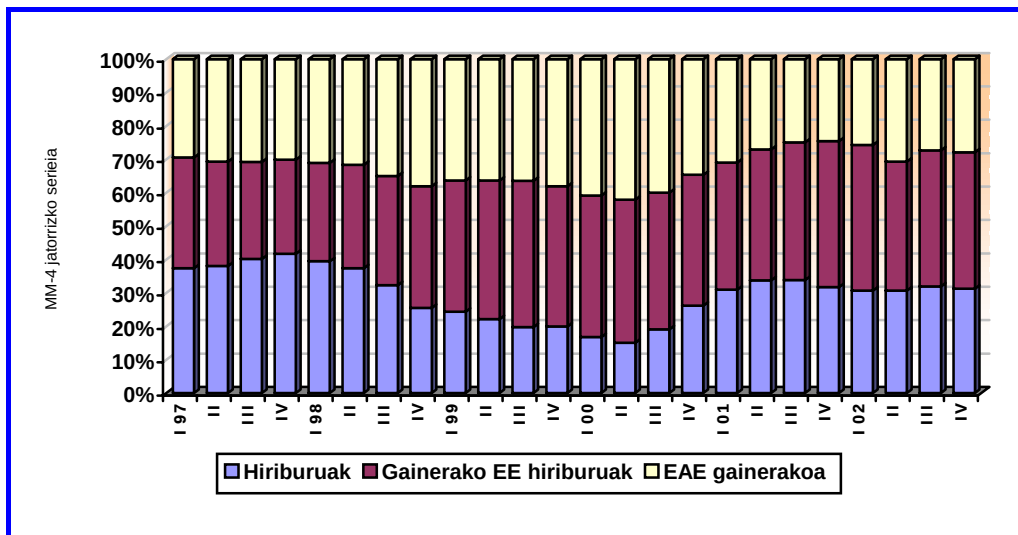


5.1. Taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoen arabera

	ETXEB.-KOP.	PREZIOA / m ² erabilgarria (Euro)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila Euro)
Araba	517	2.161,7	178,9
Gipuzkoa.....	851	2.382,5	211,4
Bizkaia.....	1.153	2.450,8	213,3
EAE.....	2.521	2.374,4	206,5
Gasteiz	377	2.275,6	182,8
Donostia	285	2.899,8	250,1
Bilbao	191	2.588,0	231,7
Hiriburuak guztira	853	2.565,6	217,6
Gasteizko EE gainerakoa	111	1.843,9	164,3
Donostiako EE gainera- koa.....	213	2.352,5	223,0
Bilbaoko EE gainerakoa	665	2.542,2	222,9
Hiriburuen EE gaine- rako	989	2.448,4	218,9
Araba gainer.....	29	1.567,1	167,2
Gipuzkoa gainer.....	353	2.014,5	174,6
Bizkaia gainer.....	297	2.049,0	167,7
Gainerakoa guztira ...	679	2.007,1	171,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 4. hiruhilekoa.

5.1. Grafikoa Etxebizitza berri librearen eskaintzaren banaketa, esparru geografikoen arabera

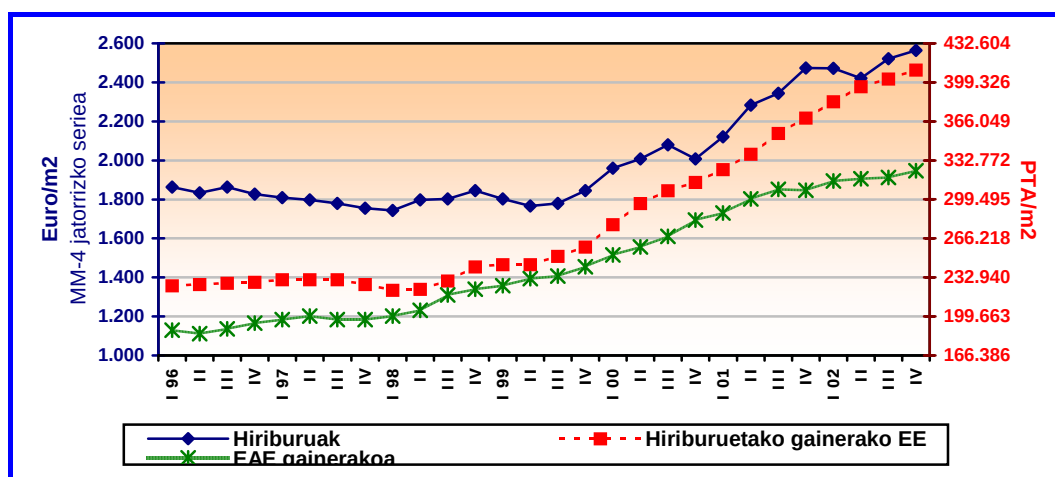




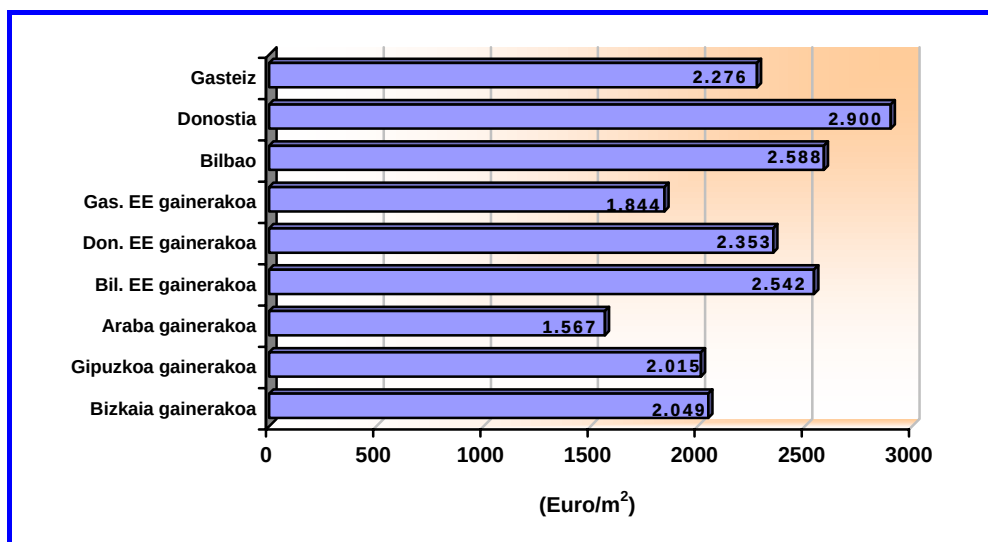
b) Prezioak metro karratuko

- ρ Donostia da prezio altuenak dituen hiriburua (2.900 €/m²); Bilbaoko prezioa 2.588€/m² da eta Gasteizkoa, azkenik, 2.276 €/m².
- ρ Hala ere, azken hiruhilekotan prezioek izandako bilakaera ikusita prezioak sakabanatuta geratu direla esango dugu. Horrela, Donostian prezioak uzurtzen hasi direla dirudi eta hiruhileko honetan lortutako aldaketa-tasa negatiboa izan da (-%3,6). Modu berean, Gasteizen, azken hiruhilekotan prezioek gora egin badute ere, gaur egungo prezioa 2001eko laugarren hiruhilekoko berdina da. Hala ere, Bilbaoren kasuan hazkunde izugarri handiak izan dira azken bi hiruhilekoetan (+%20 01-IV aldiarekiko). Azpimarragarria da 2002ko lehenengo bi hiruhilekoetako bilakaera kontuan hartuta, Bizkaiko hiriburuan bazirudien prezioei eustea lortuko zela.
- ρ Nahiz eta Bilbaoko prezioek gorakada izugarria izan, bere eskualde-egiturako udalerrietan prezioek izandako hazkunde esanguratsua ere azpimarratu beharko litzateke; horrela, urteko aldaketa-tasa %14koa izan da.
- ρ Donostian eta bere eskualde-egituran kokatutako udalerrietan prezioei eustea lortu dela dirudi, baina hiriburuko eskualde-egituratik kanpo geratzen diren udalerrietan, aitzitik, prezioek gora egin dute; horrela, batez besteko prezioa 2.015€/m² da, hau da, 2001eko laugarren hiruhileko datuekiko %10,6ko gorakada.

5.2. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m²ko prezioen bilakaera, eskualde-egituren arabera



5.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m²ko prezioa, esparru geografikoaren arabera



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ρ Euskal hiriburuetakoko etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 218.000 € da, Gasteizko 183.000 € eta Donostiako 250.000 € artean; Bilbao tartean dago, 232.000 €/etxebizitza prezioarekin.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerrietako batez besteko prezioa 219.000 € da eta EAEko gainontzeko udalerrietan etxebizitzaren batez besteko prezioa 172.000 € da.

5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan eskaini den etxebizitza babestuaren bolumena hiriburuetan kokatu da ia bere osotasunean (%84). Kopuru absolutuei erreparaturaz gero, 3.367 etxebizitza dira eta horietatik 1.818 Gasteizen antzeman



dira; gehienak azken hiruhileko honetan sartu dira higiezinaren poltsan eta datoren hiruhilekoan desagertu egingo dira 2002ko abenduan zozketatu baitira¹¹.

- ρ Bilbaon ere etxebizitza asko eraiki dira (1.465); Donostian egindako eskaintza, berriz, eskasa izan da beste bi hiriburuetan egindakoarekin alderatuz gero (84 unitate).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako gainontzeko udalerrietan kokatu da eskaintza babestuenen %6 eta gainerako %10, azkenik, EAEko gainontzeko udalerrietan banatu da.
- ρ Babesaren bi modalitateei dagokienez, babes ofizialeko etxebizitza gehienak Gasteizen(%51) eta Bilbaon (%71) kokatu dira; etxebizitza sozial gehienak, berriz, Bilbaon eta bere eskualde-egituraren kokatu dira (%71). Horrez gain, hiruhileko honetan ez da etxebizitza sozialen eskaintzarik egin Gipuzkoan, ez eta hiriburuetakoko eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietan ere.

b) Metro karratuko prezioak¹²

- ρ Hiriburuetakoko BOEn metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 996 € da, Donostiako 1.052 €/m² eta Bilbaoko 1.014 €/m² artean. Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerrietan, batez besteko prezioa 1.038 €/m² da, eta EAEko gainontzeko udalerrietan, berriz, 938 €/m².
- ρ Etxebizitza sozialei erreparatuz gero ikusiko dugunez, hiriburuetakoko batez besteko prezioa 572 €/m² da, Gasteizko 661 €/m² eta Bilbaoko 528 €/m² bitartean. Hiriburuetatik kanpo Bilbaoko eskualde-egituraren baitako udalerrietan bakarrik aurkituko dugu etxebizitza soziala eta batez besteko prezioa 501 €/m² izan da.

¹¹ Ez da ohikoa, izan ere, Gasteizko Udalak sustapen-kopuru handia bereganatu du; guztira 1.000 etxebizitza baino gehiago dira eta guztiak egun berean zozketatuko dira.

¹² Eraritxikiak prezioetatik at geratzen dira.



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko¹³

- ρ Hiriburuetak babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko prezioa 79.000 € da. Hiriburuetak eskualde-egiturak osatzen dituzten gainontzeko udalerrietan, batez besteko prezioa 86.000 € da. Gainontzeko udalerrietan, berriz, batez besteko prezioa 75.000 €/etxebizitza da.
- ρ Etxebizitza sozialei dagokienez, hiriburuetan dauden batez besteko prezioa 40.000 € da eta Bilbaoko eskualde-egiturako gainontzeko udalerrietan erregistratutako batez besteko prezioa 34.000 € da.

5.2. Taula Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak esparru geografikoen arabera. Etxebizitzaren prezioak

	Etxebizitza-kop.			PREZIOA/ m ² erabilgarria (euro)			ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila euro)		
	Babestuak guztira	B. ofiziala	Sozialak	Babestuak guztira	B. ofiziala	Sozialak	Babestuak guztira	B. ofiziala	Sozialak
Araba	1.838	1.540	298	1.005,6	1.072,2	661,0	74,0	78,9	49,0
Gipuzkoa.....	261	261	--	1.039,9	1.039,9	--	84,5	84,5	--
Bizkaia.....	1.895	1.172	723	812,3	990,4	523,6	61,1	77,0	35,3
EAE.....	3.994	2.973	1.021	916,1	1.037,1	563,7	68,6	78,6	39,3
Gasteiz	1.818	1.520	298	1.006,2	1.073,9	661,0	74,0	78,9	49,0
Donostia	84	84	--	1.051,2	1.051,2	--	86,7	86,7	--
Bilbao	1.465	857	608	812,3	1.014,1	527,8	60,3	77,8	35,7
Hiriburuak guztira	3.367	2.461	906	922,9	1.052,3	571,6	68,3	78,8	40,0
Gasteizko EE gainerakoa	12	12	--	1.027,0	1.027,0	--	85,0	85,0	--
Donostiako EE gainerako	44	44	--	1.072,5	1.072,5	--	88,0	88,0	--
Bilbaoko EE gainerakoa	195	80	115	714,4	1.021,0	501,2	54,5	84,6	33,6
Hiriburuaren EE gainerakoa	251	136	115	792,1	1.038,2	501,2	61,9	85,7	33,6
Araba gainer.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Gipuzkoa gainer.....	133	133	--	1.022,0	1.022,0	--	82,0	82,0	--
Bizkaia gainer.....	235	235	--	893,5	893,5	--	71,3	71,3	--
Gainerakoa guztira...	376	376	--	937,5	937,5	--	75,1	75,1	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

¹³ Eraixikiak prezioetatik at geratzen dira.



5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan antzemandako bigarren eskuko etxebizitza-kopurua, HJAen artean egindako inkesten bitartez antzemandakoak, 4.430 unitatekoa da (-%25, 01-IV aldiarekiko). Beherakada nabarmena izan da hiru hiriburuetan, baina bereziki handia izan da Gasteizek ezagutu duena; horrela, iazko eskaintza %33 gutxitu da. Bilbaon eta Donostian ere ezagutu dute uzkurdua, urteko aldaketa-tasak %21 eta %16 izan direlarik, hurrenez hurren.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako udalerrietako eskaintzari erreparatuz gero, oraingoan antzemandako eskaintzaren bolumenak ere atzerakada handia ezagutu du (-%19 01-IV aldiarekiko).
- ρ EAEko gainontzeko udalerriei dagokienez, ezagutu den uzkurdua neurritsua goa izan da; horrela, hiruhileko honetan erregistratu den eskaintza 2001eko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %6 baxuagoa izan da.

5.3. Taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak esparru geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² erabilgarria (euro)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila euro)
Araba.....	1.750	2.929,5	245,9
Gipuzkoa.....	1.296	3.061,8	274,4
Bizkaia.....	4.299	2.315,9	208,1
EAE.....	7.345	2.589,0	228,5
Gasteiz.....	1.711	2.956,2	248,0
Donostia.....	858	3.559,7	325,8
Bilbao.....	1.861	2.484,2	229,7
Hiriburuak guztira.....	4.430	2.865,8	254,7
Gasteizko EE gainerakoa.....	14	1.593,6	147,7
Donostiako EE gainerakoa.....	242	2.352,5	185,6
Bilbaoko EE gainerakoa.....	2.336	2.188,7	191,9
Hiriburuen EE gainerakoa	2.592	2.201,6	191,1
Araba gainer.....	25	1.712,1	149,9
Gipuzkoa gainer.....	196	1.845,6	168,4
Bizkaia gainer.....	102	2.077,9	174,7
Gainerakoa guztira.....	323	1.905,4	168,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



b) Metro karratuko prezioak

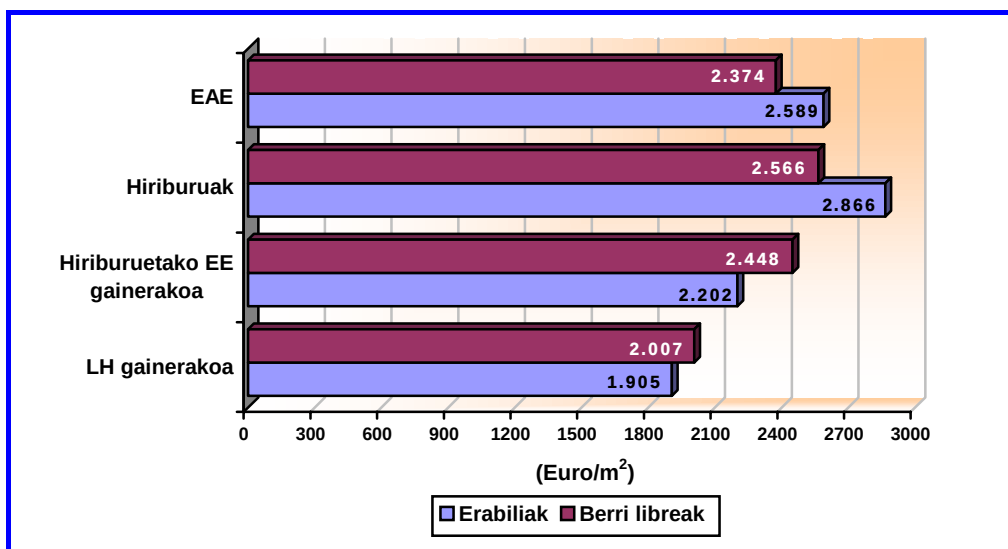
- ρ Euskal hiriburuetakako etxebizitza erabilien batez besteko prezioari dagokionez, Donostia da, ohikoa den bezala, guztien artetik prezio altuenak erregistratu dituen hiriburua (3.560 €/m²).
- ρ Bilakaerari erreparatuz gero, etxebizitza berriarekin gertatu den egoera errepikatzen da. Horrela, Bilbon prezioek gorakada handia izan dute (+%12) eta Gasteizen izandako hazkundera zertxobait neurritsuagoa izan da (+%6); Donostian, azkenik, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren prezioak zertxobait jaitsi dira (-%2).
- ρ Hala ere, eta prezioen arteko desberdintasunak aldatu ez badira ere, Donostian izandako uzkurdura bere eskualde-egiturako udalerrietan izandako hazkunderarekin aurkajarrita ageri da (+%23). Modu berean, Bilbao Metropolitarraren baitako udalerrietan prezioek izandako gorakadak hiriburuan izandakoa gainditu du (+%15).
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egituretatik kanpo geratzen diren udalerrietan batez besteko prezioa 1.905 €/m² da, Arabako 1.712 €/m² eta Bizkaiko 2.078 €/m² artean.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

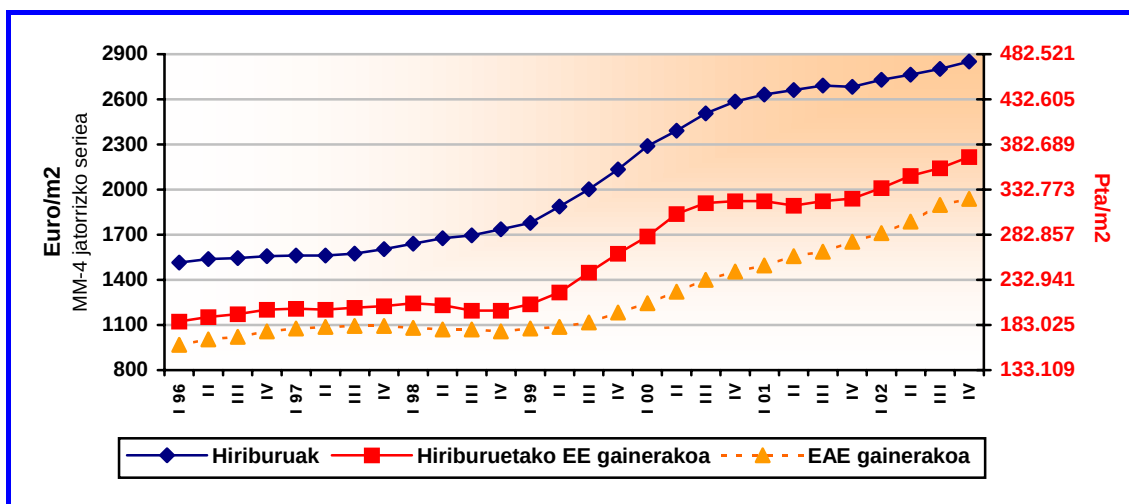
- ρ Hiriburuetan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 255.000 € da, nahiz eta kasu askotan prezioetan gora-behera handiak aurkituko ditugun. Donostiak du batez besteko preziorik altuena (326.000 €/etxebizitza).
- ρ EAEko gainontzeko eskualde-egituretakako udalerrietako batez besteko prezioa 191.000 €/etxebizitza da (+%17 01-IV aldiarekiko), hain zuzen, Gasteizeko eskualde-egiturako 148.000 €/etxebizitza eta Donostiako 186.000 €/etxebizitza bitartean.
- ρ EAEko gainerako udalerrietan lortutako batez besteko prezioa 169.000 €/etxebizitza da.



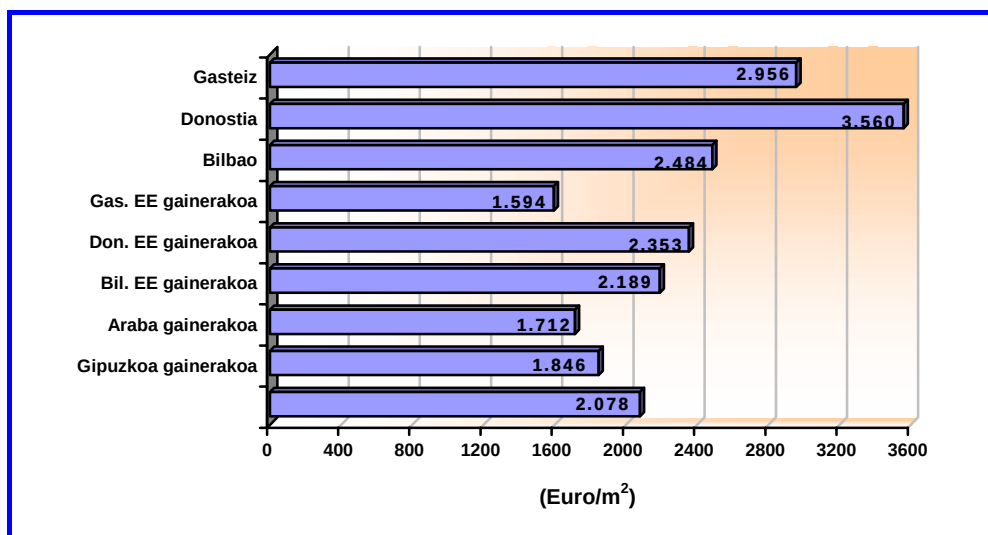
5.4. Grafikoa Salgai dauden etxebizitzaren m²-aren prezioa, motaren eta esparru geografikoaren arabera



5.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m²ko prezioaren bilakaera, esparru geografikoaren arabera



5.6. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²ko prezioa, esparru geografikoaren arabera



5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan aurkituko dugu EAEn alokatzeko antzeman diren etxebizitza librearen %58. Kopuru absolutuetan 287 unitate dira.
- ρ Hiriburuen eskualde-egiturako gainontzeko udalerrietan aurkituko dugu eskaintzaren %37, gehienak Bilbaoko eskualde-egituraren baitan (173 unitate).
- ρ EAEko gainerako udalerriek alokairu libreko eskaintzaren %5 bakarrik beregatu dute (27 unitate).

b) Hileko errentak

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan euskal hiriburuetan antzemandako alokairu libreko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 775 € da: Donostiako errenta 852 €/hileko da eta Bilbaokoa, berriz, 686 €/hilean. Hiriburuetan izandako bilakaerari erreparatuz gero, hazkunde esanguratsua izan dutela esan daiteke,



eta bereziki nabarmena da Donostian erregistratutakoa (+%21 01-IV aldiarekiko).

- p Gainontzeko udalerrietan egindako eskaintza Bilbaoko eskualde-egituran da bereziki azpimarragarria, batez besteko errenta 656 € izan delarik (+%4 01-IV aldiarekiko).

5.4. Taula Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA-KOP.	ERRENTA/HILEAN (euro)
Araba	113	816,6
Gipuzkoa	92	766,5
Bizkaia	291	659,3
EAE	496	711,1
Gasteiz	108	820,5
Donostia	72	851,7
Bilbao	107	685,8
Hiriburuak guztira	287	775,4
Gasteizko EE gainerakoa	4	--
Donostiako EE gainerakoa	5	482,8
Bilbaoko EE gainerakoa	173	655,7
Hiriburuaren EE gainerakoa	182	650,8
Araba gainer.	1	450,0
Gipuzkoa gainer.	15	463,5
Bizkaia gainer.	11	439,2
Gainerakoa guztira	27	453,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

5.5. ALOKAIKU BABESTUKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- p Euskal hiriburuetan alokatzeko antzeman diren etxebizitza libreak 264 dira, hau da, EAEko eskaintza osoaren %89. Gainontzeko etxebizitzak Gipuzkoan (Zumaian 20 unitate) eta Bilbaoko eskualde-egituran (Trapagan 13 etxebizitza) daude.
- p Babes-erregimenari erreparatuz gero, etxebizitza babestuek eskaintzaren %67 hartzen dute eta sozialek, berriz, %33. Aurtengo emaitza eta orain artean lortutakoak kontrakoak dira; horrela, aurreko hiruhilekotan alokatzeko etxebizitza sozialek ziren nagusi (%88 sozial 01-IV aldian).



b) Hileko errentak

- p Alokatzeko antzemandako etxebizitza sozialen batez besteko errenta 117 € da Bilbon eta 129 € hilean Bilbaoko eskualde-egituran; EAEko gainerako udalerrietan ez da etxebizitza sozialen eskaintzarik egin.
- p Babes ofizialeko etxebizitzetzi dagokienez, batez besteko errenta 327 €/hilean da euskal hiriburuetan, hain zuzen, Bilbaoko 180 €/hilean eta Donostiako 331 €/hilean bitartean. Gipuzkoako gainerako udalerrietan kokatutako 20 etxebizitzetzi dagokienez, batez besteko errenta 353 €/hilean da.

5.5. Taula Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoen arabera

	Etxebizitza-kop.			Hileko errenta (euro)		
	Babes- tuak guztira	B. Ofi- ziala	Sozia- lak	Babes- tuak guztira	B. Ofi- ziala	Sozia- lak
Araba	136	136	--	330,9	330,9	--
Gipuzkoa	52	52	--	360,2	360,2	--
Bizkaia	109	12	97	125,4	180,0	118,7
EAE	297	200	97	260,6	329,5	118,7
Gasteiz	136	136	--	330,9	330,9	--
Donostia	32	32	--	364,8	364,8	--
Bilbao	96	12	84	124,9	180,0	117,1
Hiriburuak guztira	264	180	84	260,1	326,8	117,1
Gasteizko EE gainerakoa	--	--	--	--	--	--
Donostiako EE gainera- koa	--	--	--	--	--	--
Bilbaoko EE gainerakoa.	13	--	13	129,2	--	129,2
Hiriburuak EE gainera- koa	13	--	13	129,2	--	129,2
Araba gainer.	--	--	--	--	--	--
Gipuzkoa gainer.....	20	20	--	353,0	353,0	--
Bizkaia gainer.....	--	--	--	--	--	--
Gainerakoa guztira...	20	20	--	353,0	353,0	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINZA



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

6.1.1. Garaje libreak

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan 4.067 **garaje libre** eskaini dira, hau da, duela urtebete baino %10 gutxiago. Salmenta-erregimenari dagokio eskaintzaren %94; garaje libreen artetik %6 besterik ez dira alokatzeko erregimenean eskaintzen.
- ρ Lurralde Historikoen arabera banaketa: Bizkaian egin da eskaintzaren %44, Gipuzkoan %37 eta Araban %19.
- ρ Salgai dauden garajeen batez besteko prezioa 14.367 € da. Prezioak Gipuzkoako gehieneko 15.741 € eta Bizkaiko 13.371 € bitartekoak dira, eta Araba tartean kokatzen da 14.009 € prezioarekin. Bilakaerari dagokionez, Gipuzkoan murrizketa ezagutu dute (-%9, 01-IV aldiarekiko) eta Bizkaian eta Araban, ordea, prezioek gora egin dute, bereziki Araban (+%35).
- ρ Alokatzeko eskaintako garajeei erreparatuz gero, alokairuaren hileko batez besteko errenta 85 € da (+%7, 01-IV aldiarekiko). Prezioek gora egin dute Araban eta Bizkaian (+%31 eta +%44, hurrenez hurren); Gipuzkoan, berriz, garaje gutxiago jarri dira salgai oraingoan (-%9).

6.1. Taula **Salgai eta alokatzeko dauden garaje libreen eskaintza eta prezioak**

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOPURUA	PREZIOA		Kop.	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	± % *		Euro.	± % *
Araba.....	693	14.009,3	35,0	83	74,6	31,3
Gipuzkoa.....	1.413	15.741,1	-9,1	89	91,0	-9,2
Bizkaia.....	1.702	13.371,0	7,2	87	87,2	43,7
EAE.....	3.808	14.366,6	-1,3	259	84,5	7,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



6.1.2. Garaje babestuak

- ρ 4.131 garaje babestu eskaini dira, hau da, 2001eko laugarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua baino %6 gehiago. Salgai eskaini diren garajeak eskaintzaren %95 dira eta gainontzeko %5 alokatzeko eskaini dira.
- ρ Lurralde Historikoen arabera, Bizkaian eta Araban pareko banaketa egin da (%47 eta %46, hurrenez hurren); gainontzeko %7 Gipuzkoan kokatu da.
- ρ Alokatzeko eskaintako garajeei dagokienez, Araban egin da eskaintzaren %68, Gipuzkoan %26 eta Bizkaian, azkenik, %6.
- ρ Garajeen salmenta-prezioa 8.693 € da (+%2, 01-IV aldiarekiko). Eta bilakae-rari erreparatuz gero, Arabak izan du prezioen hazkunderik handiena (+%12), Gipuzkoan hazkundera neurritsuagoa izan da (+%7) eta Bizkaian prezioak ez dira ia aldatu (+%0,4).
- ρ Batez besteko errenta 32 €/hilean da, 2001eko laugarren hiruhilekoko errenta gutxitu delarik (-%43). Lurraldeen arabera, Gipuzkoak du batez besteko errenta altuena (44 €/hilean), eta Bizkaiak, berriz, baxuena (12 €/hilean).

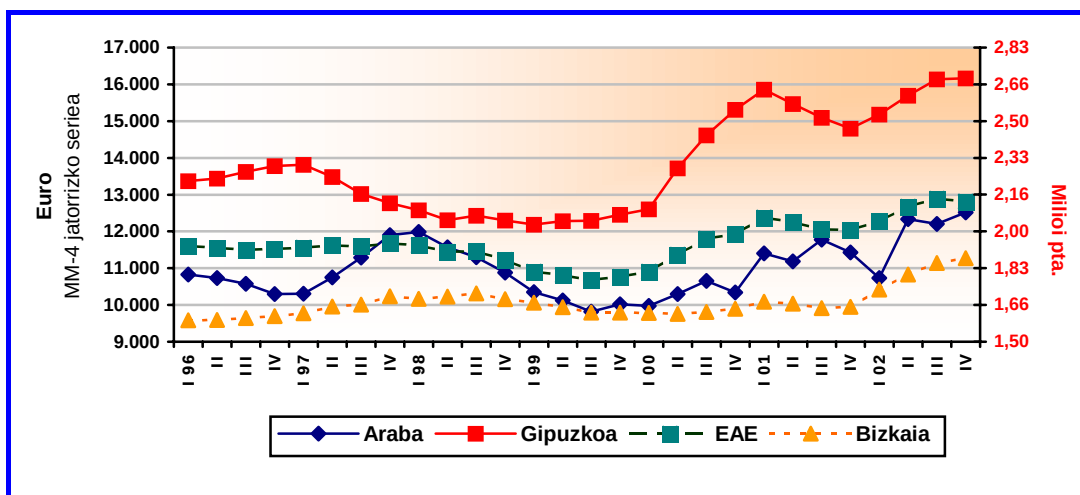
6.2. Taula Salgai eta alokatzeko dauden garaje babestuen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOPURUA	PREZIOA		KOPU-RUA	ERRENTA / HILEAN	
		Euro	± % *		Euro	± % *
Araba.....	1.854	8.683,1	12,1	136	30,0	-50,1
Gipuzkoa.....	275	9.553,7	6,9	52	43,5	3,3
Bizkaia.....	1.802	8.571,4	0,4	12	12,0	--
EAE.....	3.931	8.692,8	1,9	200	32,4	-43,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

6.1. Grafikoa Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera



6.2. TRASTELEKUEN ESKAINITZA

- ρ EAEn antzemandako **trasteleku libreen eskaintzak** 1.491 unitate biltzen ditu, eta guztiak daude salgai. 4 trasteleku bakarrik antzeman dira alokairuan, Bizkaian hain zuzen.
- ρ Salgai jarritako trastelekuei erreparatuz gero, %61 Bizkaian eskaini da, %23 Gipuzkoan eta %16, azkenik, Araban. Trastelekuen metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 558 € izan da EAE bere osotasunean hartuta, hain zuzen, Gipuzkoako 692 €/m² eta Bizkaiko 503€/m² bitartean. Arabak tarteko prezioak lortu ditu, 568 €/m² alegia.
- ρ EAEko **trasteleku babestuen** eskaintza 4.054 unitatekoa da: horietatik %94 salgai jarri dira eta %6 alokatzeko. Salgai dauden trastelekuen eskaintza gehiena Araban (%49) eta Bizkaian (%46) egin da eta gainerako %5 Gipuzkoan.
- ρ Babestutako trastelekuen batez besteko prezioa 322 €/m² da eta alokairu babestuaren errenta 24 €/hilean da batez beste.



6.3. Taula Salgai eta alokairuan dauden trasteleku libreen eskaintza eta prezioak

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	Kopurua	Prezioa / m ² Euro	Kopurua	Errenta / hil ean Euro
Araba	237	568,1	--	--
Gipuzkoa.....	350	692,0	--	--
Bizkaia.....	900	502,7	4	115,0
EAE.....	1.487	557,7	4	115,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

6.4. Taula Salgai eta alokatzeko dauden trasteleku babestuen eskaintza eta prezioak

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	Kopurua	Prezioa / m ² Euro	Kopurua	Errenta / hil ean Euro
Araba	1.834	340,9	136	24,0
Gipuzkoa.....	219	292,2	--	--
Bizkaia.....	1.756	305,9	109	23,3
EAE.....	3.809	322,0	245	23,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINITZA

6.3.1. Lokal libreak

- ρ EAEko **eskaintako lokal libreak** 6.508 dira, hau da, 2001eko laugarren hiruhilekoan eskaintakoaren parekoa (6.565). Hiruhileko honetan saltzeko eskaini diren garajeak eskaintzaren %58 izan dira eta %42, berriz, alokatzeko eskaini dira.
- ρ Lurralde Historikoen arabera banaketari erreparatu gero, Araban egin da eskaintzaren %44, Bizkaian %33 eta Gipuzkoan gainontzeko %23. Bilakaerari erreparatu gero, Gipuzkoan eta Bizkaian egindako eskaintza baxuagoa izan da (-%16 eta -%15, hurrenez hurren); Araban, ordea, hazkunde esanguratsua ezagutu dute (+%28 01-IV aldiarekiko).



- ρ Salgai dauden lokal libreen batez besteko prezioa 1.714 €/m² da (-%3, 01-IV aldiarekiko). Bizkaian ezagutu dute beherakada handiena prezioek (-%13) eta Araban eta Gipuzkoan ez dira ia aldatu. Hiriburuetan batez besteko prezioa 1.867 €/m² da, Bilbaoko 1.602 €/m² eta Donostiako 2.185 €/m² bitartean
- ρ Alokairuaren batez besteko errenta 975 €/hilean da (-%8 01-IV aldiarekiko). Hiriburuetan aurkituko dugu alokatzeko eskaintzaren %86 eta batez besteko errenta 1.111 €/hilean da.

6.5. Taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokal libreen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOPURUA	PREZIOA / m ²		KOPURUA	ERRENTA / HILEAN	
		Euro	± % *		Euro	± % *
Araba	1.476	1.798,9	0,7	1.376	1.059,7	8,8
Gipuzkoa.....	1.077	1.834,8	2,5	428	1.294,6	-7,7
Bizkaia.....	1.196	1.500,3	-13,3	955	710,4	-21,8
EAE.....	3.749	1.713,9	-2,9	2.759	975,2	-7,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

6.3.2. Lokal babestuak

- ρ 2002ko laugarren hiruhilekoan eskainitako lokal babestuen kopurua 97 da eta horietatik %97 Bizkaian daude.
- ρ Lokal guztiak salgai jarri dira eta metro karratuaren batez besteko prezioa 873 €/m² (-%11, 01-IV aldiarekiko) da.

6.6. Taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

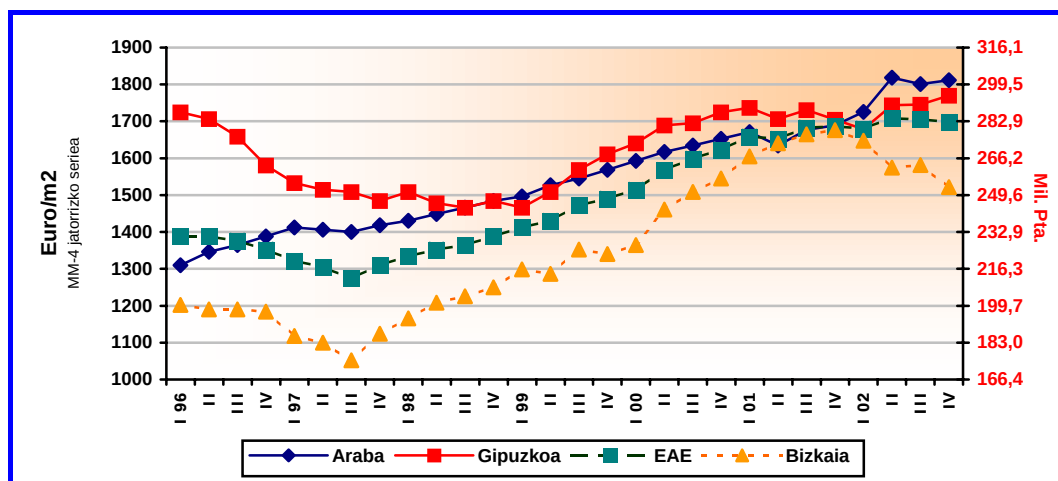
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOPURUA	PREZIOA / m ²		KOPURUA	ERRENTA / HILEAN	
		Euro	± % *		Euro	± % *
Araba	2	269,0	-69,3	--	--	--
Gipuzkoa.....	1	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	94	900,2	-16,2	--	--	--
EAE.....	97	873,4	-10,7	--	--	--

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



6.2. Grafikoa Lokalen m²-ko prezioen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera





7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DI- NAMIKA ETA PERSPEKTIBAK



7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

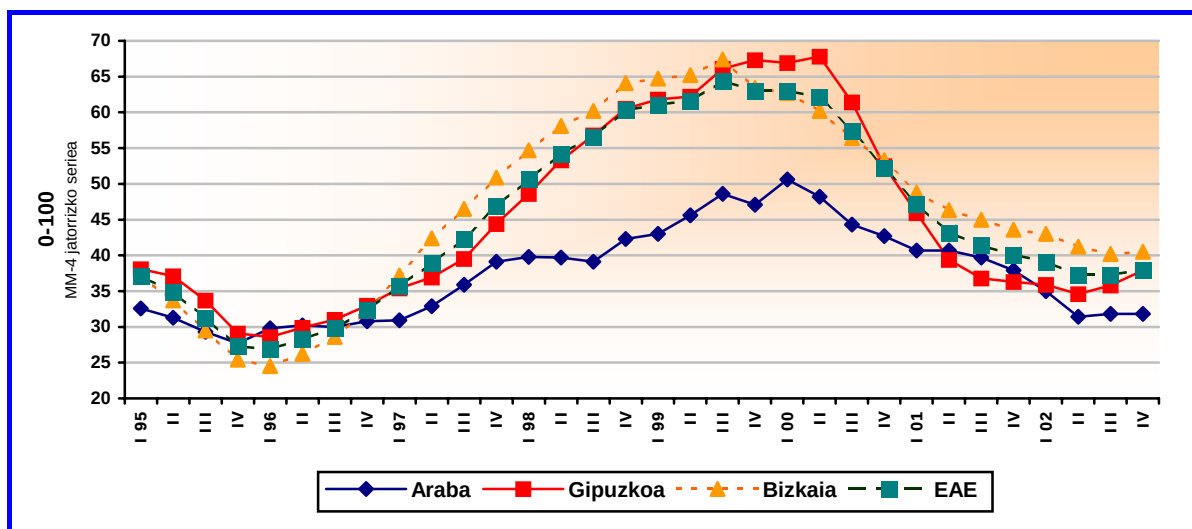
7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Higiezinaren eragileen artean egindako inkestaren arabera, merkatuaren dinamismoaren indizeak 39 puntu lortu ditu 0-100 eskalan, hau da, jarduera baxua izan dela esan daiteke; hala ere, 2001eko laugarren hiruhileko datuak kontuan hartuta, suspertze txiki bat izan dela ikusiko dugu (36 puntu).
- ρ Agente inmobiliarioek sustatzaileek baino dinamismo baxuagoa sumatu dute (%34, %44ren parean). Hala ere, 2001eko laugarren hiruhilekoarekiko, bilakaera positiboa izan da, batik bat agente arabarren kasuan.
- ρ Sustatzaileei dagokionez, azken urtean izandako bilakaeraren arabera egoera gehiegi aldatuko ez dela esan daiteke, eta sustatzaile arabarrak ezkor agertu dira 2001eko 4. hiruhilekoan lortutako emaitzak hobetzeari dagokionez (%38, %54ren parean); sustatzaile gipuzkoarren eta arabarren kasuan bizi duten egoera zertxobait dinamikoagoa dela esan daiteke.



7.1. Grafikoa Dinamismo-indizeen bilakaera Lurralde Historikoen arabera (Batez besteko higikorrek-4)





**7.1. Taula Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzai-
leen eta HJAen arabera**

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAI LEAK				
1994 Urteko batez best.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995 Urteko batez best.	28,5	32,2	28,2	28,1
1996 Urteko batez best.	34,8	30,7	34,8	36,3
1997 Urteko batez best.	50,0	40,2	48,9	54,1
1998 Urteko batez best.	66,5	56,0	64,6	72,7
1999 Urteko batez best.	66,7	59,9	66,4	70,3
2000 Urteko batez best.	59,8	60,3	57,2	60,7
2001 Urteko batez best.	47,8	51,2	43,1	50,9
2002 Urteko batez best.	41,7	32,8	39,7	47,3
2001 IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002 I	44,2	40,3	40,3	49,4
II	35,0	16,7	29,5	45,7
III	43,8	36,8	43,5	47,4
IV	43,7	37,5	45,4	46,5
HIGIEZINEN AGENTEAK				
1994 Urteko batez best.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995 Urteko batez best.	25,9	23,1	30,1	25,1
1996 Urteko batez best.	29,6	30,9	31,1	28,0
1997 Urteko batez best.	43,8	38,0	39,9	48,1
1998 Urteko batez best.	59,4	29,2	66,7	59,3
1999 Urteko batez best.	59,1	34,4	68,2	56,5
2000 Urteko batez best.	44,6	25,0	47,8	45,8
2001 Urteko batez best.	32,4	24,5	29,5	36,2
2002 Urteko batez best.	34,3	30,8	36,0	33,6
2001 IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002 I	34,0	33,3	31,5	36,1
II	32,8	31,3	34,0	32,1
III	36,7	27,1	40,5	35,5
IV	33,6	31,3	38,0	30,6
MERKATUA GUZTIRA				
1994 Urteko batez best.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995 Urteko batez best.	27,3	27,7	29,1	25,4
1996 Urteko batez best.	32,3	30,8	33,0	32,2
1997 Urteko batez best.	46,9	39,1	44,4	51,1
1998 Urteko batez best.	63,0	42,6	65,7	66,0
1999 Urteko batez best.	63,0	47,1	67,3	63,4
2000 Urteko batez best.	52,2	42,7	52,5	53,3
2001 Urteko batez best.	40,1	37,9	36,3	43,6
2002 Urteko batez best.	38,0	31,8	37,9	40,5
2001 IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002 I	39,1	36,8	35,9	42,8
II	33,9	24,0	31,8	38,9
III	40,3	32,0	42,0	41,5
IV	38,7	34,4	41,7	38,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- p Salmenten bilakaeraren indizeari erreparatuz gero ikusiko dugu, eraikuntza berriko merkatuan gora behera handirik gertatu ez dela (50 puntu); etxebizitza erabiliaren segmentuan, berriz, azken hiruhilekoko salmentek beherakada ezagutu dute. Hala ere, bilakaerari erreparatuz gero, bi kasuetan hobetu da 2002ko hirugarren hiruhileko egoera, joan den hiruhilekoan higiezinaren eragileek egindako aurreikuspenak baieztatu direlarik.
- p Lurraldeen arabera eta eraikuntza berriko merkatuari dagokionez, Gipuzkoan joan den hiruhileko salmentak areagotzea lortu da (57 puntu); Araban eta Bizkaian, berriz, ezkorragoak agertu dira (%45 eta %46, hurrenez hurren).
- p Higiezinaren agenteei dagokienez, azken hiruhilekoan egoerak hobera egin du hiru lurraldeetan; horrela, agente arabarrek lortu dituzte emaitza onenak (54 puntu).



7.2. Taula Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaera- ren indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 Urteko batez best.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995 Urteko batez best.	49,5	57,8	45,6	50,5
1996 Urteko batez best.	47,6	35,7	47,6	51,4
1997 Urteko batez best.	55,4	52,6	56,9	54,2
1998 Urteko batez best.	53,7	50,0	53,8	54,8
1999 Urteko batez best.	49,4	54,2	50,3	46,9
2000 Urteko batez best.	43,9	46,6	46,7	40,2
2001 Urteko batez best.	47,0	47,4	42,1	52,3
2002 Urteko batez best.	45,0	41,5	45,9	45,7
2001 IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002 I	49,5	35,7	50,0	53,8
II	34,7	38,5	31,1	36,8
III	45,8	46,9	44,9	46,6
IV	50,0	44,7	57,4	45,7
HIGIEZINEN AGENTEAK				
1994 Urteko batez best.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995 Urteko batez best.	46,8	36,3	51,2	44,6
1996 Urteko batez best.	41,2	40,2	42,7	38,7
1997 Urteko batez best.	49,5	51,0	49,8	49,0
1998 Urteko batez best.	47,6	45,8	52,9	43,5
1999 Urteko batez best.	43,4	40,6	47,1	40,9
2000 Urteko batez best.	33,1	19,8	37,0	32,5
2001 Urteko batez best.	35,7	38,6	34,8	35,9
2002 Urteko batez best.	38,9	53,1	38,3	36,6
2001 IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002 I	48,4	58,3	47,0	47,6
II	35,6	45,8	31,0	37,3
III	31,0	54,2	36,0	22,6
IV	40,4	54,2	39,0	38,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

- EAE bere osotasunean hartuta, eraikuntza berriko etxebizitzaren salmenta-erritmoa 3,3 unitate/hilean da (3,7 etxebizitza ziren 01-IV aldian). Lurraldeka Araban ezagutu dute erritmorik biziena (4,7 unitate). Hala ere, Araban azken urtean salmenta-erritmoak izandako geldotze handia azpimarragarria da.
- Etxebizitza erabili bat saltzeko batez besteko epea 3,0 hilabete dira (2,7 01-IV aldian). Gipuzkoari dagokionez, aipatu epea pixkanaka luzatzen ari da; horrela, gaur egun 3,7 hilabete/etxebizitzako da erritmoa. Hala ere, Arabako higiezin agenteei salmenta-kopuruak gora egin duela adierazi dute eta horrek eragina izan du saltzeko epean; horrela, 2,1 hilabete behar dira, batez beste, etxebizitza bat saltzeko (2,6 hilabete 01-IV aldian).



7.3. Taula Etxebizitzak saltzeko epeak eta erritmoak

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
<i>Salmentak/hilean (Etxebizitzak)</i>				
1994 Urteko batez best.	--	--	--	--
1995 Urteko batez best.	1,9	3,1	2,0	1,5
1996 Urteko batez best.	2,2	1,9	2,4	2,1
1997 Urteko batez best.	2,4	3,1	2,4	2,3
1998 Urteko batez best.	4,4	6,8	3,7	4,6
1999 Urteko batez best.	4,8	7,3	3,8	5,0
2000 Urteko batez best.	4,4	8,5	3,2	4,3
2001 Urteko batez best.	4,0	7,5	3,0	4,1
2002 Urteko batez best.	3,8	7,9	2,8	3,3
2001 IV	3,7	7,7	2,6	3,5
2002 I	4,9	13,0	3,1	3,9
II	3,4	7,6	2,5	2,8
III	3,6	6,3	2,8	3,3
IV	3,3	4,7	2,6	3,1
HIGIEZINEN AGENTEAK				
<i>Saltzeko batez besteko epea (hilabeteak)</i>				
1994 Urteko batez best.	3,8	3,5	4,1	3,8
1995 Urteko batez best.	3,5	2,3	3,4	3,8
1996 Urteko batez best.	3,6	2,2	3,7	3,8
1997 Urteko batez best.	2,9	1,4	2,9	3,2
1998 Urteko batez best.	2,3	1,7	2,2	2,4
1999 Urteko batez best.	2,1	1,8	1,9	2,3
2000 Urteko batez best.	2,3	2,3	2,2	2,4
2001 Urteko batez best.	2,7	2,8	2,9	2,5
2002 Urteko batez best.	2,9	2,4	3,6	2,5
2001 IV	2,7	2,6	3,2	2,4
2002 I	2,8	2,4	3,4	2,4
II	2,9	2,8	3,5	2,5
III	2,9	2,3	3,6	2,4
IV	3,0	2,1	3,7	2,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- p Hipoteka-maileguen interes-tasak berriki izandako bilakaeraren ondorioz hipotekaren kostua merkatuaren dinamikan eragin positiboa duen eragile bat bezala ikus daiteke (73 puntu –100etik +100era bitarteko eskalan), kontsultatu diren eragile inmobiliarioen esanetan.
- p Gainera, oraingoan balorazio positiboa egin da “erosketarako pizgarriak” kontzeptuaren inguruan eta eragin positiboa izan du kontzeptu horrek merkatua-

ren dinamikan (13 puntu), aurreko hiruhilekoetan gertatutakoarekin alderatuz gero.

- ρ 2000ko laugarren hiruhilekotik aurrera gero eta balorazio negatiboagoa egiten da egoera ekonomikoari dagokionez; arazo nagusiak lurzoruaren prezioa eta lurzoruaren erabilgarritasuna dira; hiruhileko honetan etxebizitzaren prezioak lortutako prezio bera lortu dute (-83 puntu).

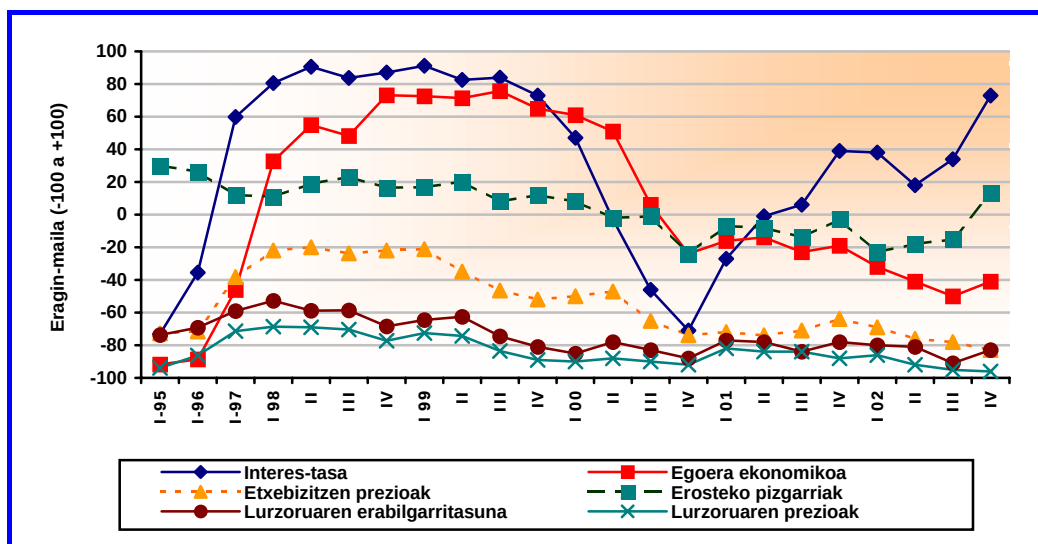
7.4. Taula Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak

	2002-II	2002-III	2002-IV
Hipoteka-kostua.....	18	34	73
Egoera ekonomikoa	-41	-50	-41
Etxebizitzaren prezioak	-76	-78	-83
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	-18	-15	13
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....	-30	-33	-12
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-81	-91	-83
Lurzoruaren prezioak	-92	-95	-96
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-42	-43	-32

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

7.2. Grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak





7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Datorren hiruhilekora begira etxebizitza berrien salmentarekin lotuta egindako aurreikuspenen arabera (higiezinen sustatzaileek esandakoaren arabera), EAE bere osotasunean hartuta gauzek hobera egingo dute (67 puntu 0-100 eskalan). Hiru lurraldeetan egindako aurreikuspenen arabera esan daiteke salmentek gora egingo dutela, eta guztien artetik Bizkaiak ezagutuko du gorakada handiena.
- ρ HJAei dagokienez, eta bereziki etxebizitza erabiliaren merkatuaz ari garela, gaur egungo egoera gehiegi aldatuko ez dela uste da (52 puntu). Hala ere, datorren hiruhilekora begira eta agente bizkaitarrek esandakoaren arabera, salmentek gora egingo dute.



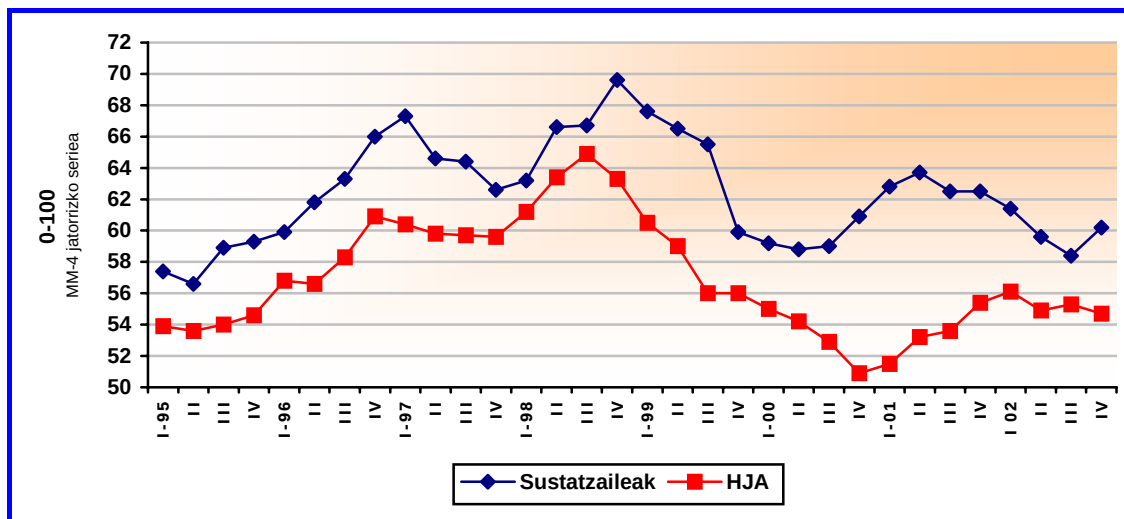
7.5. Taula Salmenten* aurreikuspen-indizeak datorren hiruhilekoan, sustatzaileen eta HJAen arabera

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez best.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batez best.	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batez best.	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Urteko batez best.	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Urteko batez best.	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Urteko batez best.	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Urteko batez best.	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	Urteko batez best.	62,5	60,6	63,6	61,9
2002	Urteko batez best.	60,2	58,4	62,6	58,5
2001	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
	II	50,6	53,8	55,4	44,7
	III	60,7	53,1	64,1	60,3
	IV	67,0	65,8	64,7	70,0
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez best.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batez best.	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batez best.	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Urteko batez best.	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Urteko batez best.	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Urteko batez best.	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	Urteko batez best.	50,9	46,9	49,3	53,0
2001	Urteko batez best.	55,4	46,9	49,0	62,1
2002	Urteko batez best.	54,7	54,2	49,8	58,8
2001	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9
	II	38,4	54,2	39,0	34,9
	III	66,1	54,2	59,0	74,2
	IV	52,4	54,2	42,0	60,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

7.3. Grafikoa Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- p Higiezinaren sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, EAEko eraikuntza berriko etxebizitzaren prezioek gorakada nabarmena izango dute; horrela, sei-hamabi hilabeteko epean 68 eta 74 puntu izango da, hurrenez hurren, lortuko den emaitza. Aipatu kopuruek 2001eko laugarren hiruhilekoan lortutakoak gainditzen dituzte. Lurraldeka, Bizkaian izango da etxebizitzaren prezioen gorakada handiena; kontuan hartu behar da Bizkaia dela azken urtean prezioek gorakada handien izan duten lurraldea.
- p Etxebizitza erabiliari dagokionez, higiezinaren agenteek aurreikusi dutenez prezioek gora egingo dute, nahiz eta oraingo gorakada etxebizitza berriaren kasukoa baino baxuagoa izango den (64 eta 69 puntu sei eta hamabi hilabetera). Lurraldeen arabera, Araban aurreikusi da hazkunde handiena; Gipuzkoako hazkundea, berriz, neurritsuagoa izango da.



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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez best.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batez best.	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Urteko batez best.	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Urteko batez best.	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Urteko batez best.	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Urteko batez best.	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Urteko batez best.	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	Urteko batez best.	63,0	53,3	55,9	73,9
2002	Urteko batez best.	65,0	63,6	61,7	68,8
2001	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
	II	62,5	61,5	55,4	69,7
	III	68,5	68,8	69,2	67,2
	IV	68,2	63,2	61,8	77,1
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez best.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batez best.	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Urteko batez best.	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Urteko batez best.	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Urteko batez best.	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Urteko batez best.	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Urteko batez best.	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	Urteko batez best.	56,1	41,7	54,0	60,6
2002	Urteko batez best.	60,0	62,5	56,8	62,1
2001	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1
	II	58,8	50,0	59,0	60,3
	III	61,3	75,0	57,0	62,1
	IV	64,4	75,0	56,0	69,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez best.	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batez best.	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Urteko batez best.	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Urteko batez best.	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Urteko batez best.	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Urteko batez best.	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Urteko batez best.	66,5	71,4	60,5	70,1
2001	Urteko batez best.	70,5	52,0	67,5	79,6
2002	Urteko batez best.	73,0	70,5	73,2	73,2
2001	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	I	74,2	75,0	77,9	70,0
	II	69,9	57,7	70,3	73,7
	III	73,8	78,1	75,6	69,0
	IV	73,9	71,1	69,1	80,0
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez best.	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batez best.	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Urteko batez best.	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Urteko batez best.	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Urteko batez best.	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Urteko batez best.	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Urteko batez best.	62,2	54,2	57,4	67,8
2001	Urteko batez best.	57,3	37,5	53,5	64,1
2002	Urteko batez best.	64,3	63,5	60,3	67,7
2001	IV	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	I	60,0	50,0	59,0	62,7
	II	62,0	45,8	61,0	65,9
	III	66,1	75,0	62,0	67,7
	IV	69,2	83,3	59,0	74,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- p Datorren hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berriak merkaturatzea aurreikusi duten sustatzaileen proportzioa %11 da, hau da, 2001eko hiruhileko berdinean erregistratutakoa baino puntu bat gutxiago eta joan den hiruhilekoan erregistratutakoa baino (%21) 10 puntu gutxiago.
- p Hiruhileko honetan merkaturatuko diren etxebizitza libre berriak 219 dira, joan den hiruhilekoan baino zertxobait gutxiago (641); horrek baieztatuko luke



gero eta eraikuntza-proiektu gutxiago egiten dela. Lurraldeka, Gipuzkoan %65 dira, Bizkaian %21 eta Araban gainontzeko %14.

7.2.4. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- ρ Datorren hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berriak merkaturatzea aurreikusi duten sustatzaileen proportzioa %23 da, hau da, joan den hiruhilekoan erregistratutako kopurua baino zertxobait altuagoa (%11) eta 2001eko laugarren hiruhilekoan lortutakoa baino zertxobait altuagoa (%16).
- ρ Datorren hiruhilekoan merkaturatuko diren etxebizitzak 901 unitate dira (219 ziren 02-III aldian). Ikus daitekeenez, eraikuntza-proiektu gehiago daude. Lurraldekako banaketari erreparaturik gero, Gipuzkoak hartzen du eskaintzaren %44, Bizkaia %41 eta Arabak gainontzeko %15.

7.8. Taula Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez best.	25	35	22	23
1995	Urteko batez best.	22	26	29	15
1996	Urteko batez best.	15	13	14	17
1997	Urteko batez best.	17	18	15	18
1998	Urteko batez best.	26	36	23	26
1999	Urteko batez best.	23	17	23	26
2000	Urteko batez best.	24	32	18	27
2001	Urteko batez best.	15	20	16	13
2002	Urteko batez best.	18	21	15	20
2001	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24
	II	21	20	13	28
	III	11	16	14	5
	IV	23	20	26	21

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



**A. ERANSKINA ESTATISTIKA-TAULAK ES-
KUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA
UDALERRI NAGUSIEN ARABERA**



A.1. ESTATISTIKA-TAULAK ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEB.-KOP	PREZIOA / m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
Balmaseda-Zalla	51	2.084,1	184,7
Beasain-Zumarraga	168	1.856,4	172,0
Bilbao Metropolitarra	845	2.551,9	224,8
Donostia-San Sebastián	498	2.642,9	237,4
Durango	31	1.968,3	163,7
Eibar	53	2.236,7	193,7
Gernika-Markina	98	2.000,0	143,6
Igorre	47	1.967,4	158,9
Laguardia	0	--	--
Llodio	38	1.720,1	158,8
Arrasate-Bergara	22	2.076,0	142,5
Mungia	61	2.141,1	182,5
Tolosa	13	2.334,7	186,8
Vitoria-Gasteiz	499	2.202,0	179,7
Zarautz-Azpeitia	97	2.056,8	171,4
GUZTIRA	2.521	2.374,4	206,5

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA / m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
Balmaseda-Zalla	7	1.614,4	120,0
Beasain-Zumarraga	58	1.663,7	136,0
Bilbao Metropolitarra	4.197	2.321,3	208,9
Donostia-San Sebastián	1.100	3.283,9	293,8
Durango	35	2.222,5	202,7
Eibar	33	1.536,1	174,7
Gernika-Markina	34	1.974,7	164,1
Igorre	2	--	--
Laguardia	1	781,0	78,0
Llodio	24	1.752,6	153,0
Arrasate-Bergara	36	2.058,6	172,8
Mungia	24	2.186,3	168,8
Tolosa	26	1.869,5	196,6
Vitoria-Gasteiz	1.725	2.947,2	247,3
Zarautz-Azpeitia	43	2.148,5	186,4
GUZTIRA	7.345	2.589,0	228,5

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



A.3. Taula Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak eskualde-egituren arabera

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZA-KOP.	
	KOP.	Batez besteko errenta (Euro)
Balmaseda-Zalla	0	--
Beasain-Zumarraga	7	471,7
Bilbao Metropolitarra	280	667,2
Donostia-San Sebastián	77	827,1
Durango	0	--
Eibar	4	430,0
Gernika-Markina	7	370,3
Igorre	0	--
Laguardia	0	--
Llodio	1	450,0
Arrasate-Bergara	1	541,0
Mungia	4	600,0
Tolosa	1	390,0
Vitoria-Gasteiz	112	820,5
Zarautz-Azpeitia	2	500,0
GUZTIRA	496	711,1

Iturria: *Ikei*, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



**A.4. Taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburu-
ruka, zonen arabera**

ZONAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Alde zaharra	9	2.467,0	165,0
2. Zabaldura	10	2.404,0	197,0
3. Lovaina	0	--	--
4. Zaramaga	7	2.313,0	196,0
5. Lakua	338	2.266,0	182,6
6. Ali-Gobeo	13	2.150,0	180,0
GUZTIRA	377	2.275,6	182,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Alde Zaharra	0	--	--
2. Erdialdea	34	3.971,4	286,8
3. Amara	0	--	--
4. Antiguoa	25	4.246,7	459,7
5. Gros	6	3.458,3	483,3
6. Beste hainbat	220	2.465,1	203,4
GUZTIRA	285	2.899,8	250,1
BILBAO			
1. Deustu - S. Ignacio	45	2.145,0	167,2
2. Uribarri	40	2.500,0	221,5
3. Otxarkoaga	0	--	--
4. Bolueta	9	2.001,0	160,3
5. Alde Zaharra	6	1.563,0	180,0
6. Abando	28	3.925,1	424,5
7. Rekalde	21	2.100,0	143,0
8. Basurto	42	2.423,3	198,2
GUZTIRA	191	2.588,0	231,7

Iturria: *Ikei*, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



A.5. Taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera

ZONAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
GASTEIZ-GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	208	2.355,4	207,7
2. Zabaldura	354	3.652,1	329,1
3. Lovaina	501	3.085,6	261,6
4. Zaramaga	379	2.775,5	206,4
5. Lakua	110	2.981,3	255,0
6. Ali-Gobeo	159	2.384,9	193,2
GUZTIRA	1.711	2.956,2	248,0
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
7. Alde Zaharra	49	3.787,8	312,2
8. Erdialdea	223	4.236,0	439,5
9. Amara	114	3.893,0	334,1
10. Antiguoa	161	3.927,7	342,2
11. Gros	186	2.801,2	258,5
12. Beste hainbat	125	2.670,6	203,0
GUZTIRA	858	3.559,7	325,8
BILBAO			
9. Deustu - S. Ignacio	44	2.537,0	231,5
10. Uribarri	153	2.262,4	190,8
11. Otxarkoaga	30	2.580,1	209,6
12. Bolueta	242	2.123,1	192,6
13. Alde Zaharra	182	2.272,2	202,4
14. Abando	810	2.779,9	265,1
15. Rekalde	244	2.300,8	213,3
16. Basurto	156	2.221,2	202,2
GUZTIRA	1.861	2.484,2	229,7

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



A.6. Taula Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuka, zonen arabera

ZONAK	ETXEB.-KOP.	ER- RENTA/HILEAN * (Euro)
GASTEIZ-GASTEIZ		
1. Alde Zaharra	8	622,8
2. Zabaldura	44	881,7
3. Lovaina	28	854,1
4. Zaramaga	12	884,6
5. Lakua	9	616,9
6. Ali-Gobeo	7	611,8
GUZTIRA	108	820,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Alde Zaharra	2	808,0
2. Erdiadea	22	838,0
3. Amara	7	817,8
4. Antiguoa	23	973,1
5. Gros	14	742,8
6. Beste hainbat	4	655,3
GUZTIRA	72	851,7
BILBAO		
1. Deustu - S. Ignacio	10	689,3
2. Uribarri	6	583,3
3. Otxarkoaga	0	--
4. Bolueta	3	540,0
5. Alde Zaharra	10	415,0
6. Abanto	63	733,0
7. Rekalde	12	745,0
8. Basurto	3	700,0
GUZTIRA	107	685,8

*Taldekako etxebizitzaren errentak bakarrik.

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

A.7. Taula Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza berri libreak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	106	2.244,1	213,8
2. Errenteria	0	--	--
3. Barakaldo	283	2.927,1	258,4
4. Basauri	0	--	--
5. Getxo	7	2.200,0	171,3
6. Portugalete	0	--	--
7. Santurtzi	51	2.360,0	219,3
GUZTIRA	447	2.695,8	242,5

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.



A.8. Taula Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza erabiliak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	156	2.455,4	180,3
2. Errenteria	19	2.137,5	165,4
3. Barakaldo	254	2.132,5	158,0
4. Basauri	124	2.023,6	158,0
5. Getxo	739	2.518,1	260,7
6. Portugalete	374	2.002,8	146,9
7. Santurtzi	459	2.098,1	155,2
GUZTIRA	2.125	2.250,9	192,1

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa.

A.9. Taula Udalerrri nagusietan alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	ERRENTA/HILEAN (*) (Euro)
1. Irun	0	--
2. Errenteria	1	420,0
3. Barakaldo	0	--
4. Basauri	0	--
5. Getxo	141	682,8
6. Portugalete	0	--
7. Santurtzi	3	537,0
GUZTIRA	145	677,9

* Erregimen libreko etxebizitzak

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 4. hiruhilekoa



A.10. Taula Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak, esparru geografikoen arabera

	ETXEB.-KOP.	PREZIOA / m ² erabilgarria (Euro)	PREZIOA ETXEBI- ZITZA (Mila Euro)
Araba	154	2.034,7	262,8
Gipuzkoa.....	98	2.515,9	479,2
Bizkaia.....	223	2.025,4	370,4
EAE.....	475	2.129,6	358,0
Gasteiz	95	2.048,1	253,6
Donostia	51	3.415,2	651,9
Bilbao	33	2.734,8	690,8
Hiriburuak guztira.....	179	2.564,2	447,7
Gasteizko EE gainerakoa	53	2.079,6	273,0
Donostiako EE gainerakoa	6	2.404,0	360,0
Bilbaoko EE gainerakoa	80	2.107,4	355,5
Hiriburuen gainerako EE...	139	2.109,6	324,2
Araba gainer.....	6	1.426,7	319,7
Gipuzkoa gainer.....	41	1.413,8	281,7
Bizkaia gainer.....	110	1.753,0	285,2
Gainerakoa guztira	157	1.652,0	285,6

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 4. hiruhilekoa