

EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA 1995

**1995eko 2. hiruhileko txostena
E877 Erref.**

1995eko Uztaila

1. Kapitulua

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak **Ikei** etxeari eskatu zion 1995. urtearen 2. hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da.

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, hiruhileko honetan etxebizitzak eskaini dituzten EAeko sustatzaile taldeei (86 inkesta eraginkor) nahiz agente inmobiliarioei (100 inkesta eraginkor) egindako zenbait inkestatan¹ oinarritu da.

1.1. Taula

EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK(*)	INMOBILIARIAK (+)
Araba	11	10
Gipuzkoa.....	36	43
Bizkaia.....	39	47
EAE	86	100

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko 2. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (ekaina-uztaila) eskaintzeko zituen etxebizitza, garaje eta lokalak kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira noski (sustatzaileen kontura salduak) eta jabetza-agenteen kasuan berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz erabilitako etxebizitzak (partikularren kontura salduak) dira. Bertan, merkatuaren egungo egoerari buruzko galdera baloratibo batzuk ere barneratzen ziren.

Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAeko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo*ei dagozkienak direla gogorazi behar da.

¹ Araldik garatutako landa-lana.

Aldi baterako bilakaerari dagokionez, txostenean jasotzen diren tauletan jasotako aldagaiak (etxebizitza kp edo prezioak) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko (eta ez orain arte egin izan den bezala, azkeneko hiruhilekoan izandako balioarekiko) izan dituen aldaketak islatzen ditu.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batezbesteko prezio ponderatuak direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio maila bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batezbesteko prezioetan eragina du baita eskaintzen diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzen kostuaren prezio gutxitze orokor gisa derrigorrez ulertu behar, prezio txikiagoko etxebizitzek presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioa bezala baizik.

Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari dagokionez.

Aurreko edizioetan bezala, emaitzazko Txostena, Sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza motaren eta azalerako prezioen nahiz prezio absolutuen arabera. Emaitzak, Lurralde Historikoetan bananduta ematen dira gainerako kapituluetan bezala.

3. kapitulua etxebizitzen salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustaketan ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzen eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden erabilitako etxebizitzen ezaugarriak aztertzen ditu.

4. kapitulan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da, 5. kapitulan garaje eta lokaletan ematen diren bolumenak eta prezioak jasotzen diren bitartean.

6. kapitulan eremu espazial txikiagoetako etxebizitzaren eskaintza zehazten da, aipatu berri dugun bezala: hiriburuetan, hiriburuen area funtzionaletan, hauek kanpo, eta hiru Lurralde Historikoetan, hiriburuen area funtzionalak kanpo.

7. kapitulan euskal merkatu inmobiliarioaren dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begiekin ikusita. Bertan, aurreko hiruhilekoari buruz nahiz etorkizunari buruz duten iritzia islatzen da.

1.2. taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako emaitzen laburpena aurkezten zaigu.

1.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILEEN LABURPENA. MERKATU LIBREA

	1994 2. hiruhilekoa	1995 1. hiruhilekoa	1995 2. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	3.086	2.684	2.467
. < 60 m ² etxeb. berri %	12,0	16,6	15,5
. Prezioa/m ² * - EAE.....	218	251	250
. Prezioa/m ² * - Gasteiz.....	241	196	254
. Prezioa/m ² * - Donostia	346	353	353
. Prezioa/m ² * - Bilbo.....	247	240	251
. Eskaintzen diren sustapen kp:			
Guztira.....	87	107	116
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua.....	-	37	21
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	7.077	6.554	7.085
. Prezioa/m ² *	224	224	218
3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA			
. Etxeb. kp	1.118	1.019	958
. Errenta/hilean ²	102	86	88
4. MERKATUKO INDIZEAK			
. Dinamismo indizea **	34,3	33,2	25,4
. Salmenten aurrikuspen ind. (hur. hiruhil.) ***	47,0	59,5	45,0
. Prezioen aurrikuspen ind. (6 hiruhil.) ***	58,5	75,0	68,0
. Hurrengo hiruhil. hasteko etxeb. aurrikusp.	1.493	1.059	1.323

(*): Milaka pezeta.

(**): 0 (gehienezko geldialdia) eta 100 (gehienezko dinamismoa) artean mugitzen da.

(***): 0 (salmenten gutxitze orokorra) eta 100 (gehikuntza orokorra) artean mugitzen da.

(****): 0 (prezioen jeitxiera orokorra) eta 100 (igoera orokorra) artean mugitzen da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2. Kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA KOPURUA

- 1995. urteko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 11.843 unitatekoa da, hau da, 1994. urteko hiruhileko berean jaso zen bolumena baino %3 gutxiago.
- **Salgai dauden etxebizitzek** berriz eskaintza osoaren %92a osatzen dute eta guztira 10.885 unitate dira, hauetatik %35 berriak eta gainerako %65a erabilitakoak.
- Aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoarekiko **bilakaerari** dagokionez, salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzak %4ko murrizketa jasan du, etxebizitza libreen segmentuak jasan duen murrizketaren (%20) ondorioa alegia. Babestutako etxebizitzaren segmentuan berriz gehikuntza garrantzitsua izan da (%53)² eta erabilitako etxebizitzek aurreko urteko maila mantentzen dute.
- **Lurraldeei** dagokienez, etxebizitza berria eta erabilitakoa elkarrekin kontuan hartuz, Gipuzkoan eskaintzaren murrizketa garrantzitsua nabarmendu da, Araba eta Bizkaiak antzeman duten gehikuntza apalagoaren ondoan. Hala ere, bilakaera ez da homoginoa izan eskaintza mota desberdinetan. Etxebizitza libre berriari dagokionez hiru lurraldeek eskaintzaren bolumenean murrizketa antzeman dute aurreko urteko zenbatekoekin alderatuz, murrizketa hauek hiru lurraldeetan oso desberdinak izan badira ere: oso gogorra Bizkaian (%29) eta Araban (%19) eta askoz arinagoa Gipuzkoan (%8).
- Salgai dauden erabilitako etxebizitzetara dagokienez, Gipuzkoako eskaintzak antzeman duen murrizketa bikaina (%20) azpimarra daiteke, Arabakoa mantendu eta Bizkaikoa gehitu egin diren bitartean (%13).

²Mota honetako etxebizitzaren esleipen sistemek (sustapena) une jakin batean eskaintzaren bolumenean bat-bateko aldaketak eragiten dituztela ere kontuan izan beharra dago.

- **Salgai dagoen etxebizitza berrian** arreta jartzen badugu, proportzioa babestutako etxebizitza bakoitzeko bi etxebizitza libre ingurukoa dela egiaztatzen dugu (babes ofiziala eta gizarte etxebizitzak bilduz): 2.467 etxeb. libre, babestutako 1.333 etxebizitzaren aurrean. Honek, 1994. urtearen bigarren hiruhilekoan %22a besterik adierazten ez zuen babestutako etxebizitzaren segmentuaren partaidetza gehitu dela esan nahi du.
- Lurraldeka ikusirik, babestutako etxebizitzaren eskaintza honela banatzen da: %50 Gipuzkoan, %38 Bizkaian eta gainerako %11 Araban.
- **Alokatzeko** dauden etxebizitzaren eskaintzak³ (958 unitate) eskaintza osoaren %8a osatzen du. Alokatzeko dauden etxebizitza guztiak partikularrenak dira (jabetza inbiliararioaren agenteek eskaintzen dituzte) eta ez dago sustatzaileen eskaintzarik (sustapen berrietara asoziatua).

2.1. Taula

ESKAITZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO	
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA		
			Guztira	B.O/Gizarte E	Libreak			
1994	I	12.944	11.950	4.658	1.626	3.032	7.292	994
	II	12.153	11.035	3.958	872	3.086	7.077	1.118
	III	12.691	11.670	4.802	1.244	3.558	6.868	1.021
	IV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980
1995	I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019
	II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

³ Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan.

2.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZA LURRALDE HISTORIKOKA

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E	Libreak		
Araba	1.620	1.540	333	152	181	1.207	80
Gipuzkoa.....	3.853	3.510	1.629	511	1.118	1.881	343
Bizkaia.....	6.370	5.835	1.838	670	1.168	3.997	535
EAE	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2.3. Taula

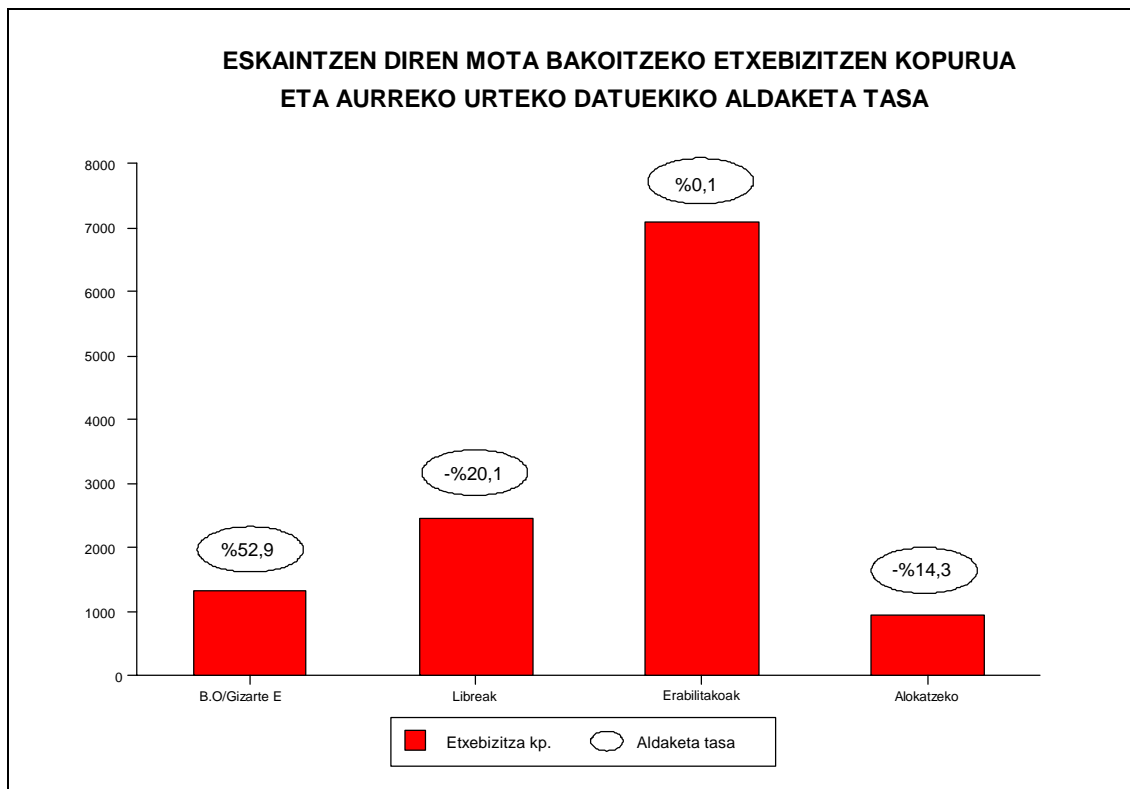
ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA (± %)*

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E	Libreak		
Araba	3,4	7,8	50,0	-	-18,5	0,1	-42,4
Gipuzkoa.....	-10,9	-14,6	-7,6	-6,1	-8,3	-19,9	60,3
Bizkaia.....	1,7	6,1	-6,8	104,3	-29,0	13,4	-30,1
EAE	-2,6	-1,4	-4,0	52,9	-20,1	0,1	-14,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko berari dagozkion datuekin alderatuz egon den etxebizitza kopuruaren aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2.1. Grafikoa



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1995. urteko bigarren hiruhilekoan Euskal Herriko etxebizitzaren merkatu librean **metro karratuko batezbesteko** prezioa 226.000 pezetakoa da, aurreko urteko hiruhileko berean lortu zen balioa baino %2 gehiago. Gainera, etxebizitza libre berriaren prezioa erabilitakoarena baino %15 altuagoa da, bakoitzaren balio absolutuak 250.000 pezeta/m² eta 218.000 pezeta/m² direlarik.
- Etxebizitza berriek eta erabilitakoek izan duten prezioen bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, erabilitako etxebizitzaren prezioek %2,5eko murrizketa izan duten bitartean, berrien prezioek %15eko gehikuntza jasan dutela ikus daiteke.

- Lurraldeka, Gipuzkoako prezioek jarraitzen dute altuenak izaten eta etxebizitza libre berrien prezioei dagokienez, antzeko balioak dituzten Araba eta Bizkaiko prezioak %25ean gainditzen dituzte. Erabilitako etxebizitzetara dagokienez ere Gipuzkoan dira altuenak baina, oraingoan Bizkaikoak lasai gainditzen dituzte, Arabako prezioekiko diferentzia gutxirekin.
- 1994ko bigarren hiruhileko datuekin alderatuz, Araba da erabilitako etxebizitzaren prezioetan gehikuntza oso garrantzitsua jasan duen bakarra (%29); etxebizitza berriei dagokienez berriz Gipuzkoa eta Bizkaiko gehikuntzekin alderatuta (%13 eta %16 hurrenez hurren) gehikuntza moderatua izan du.
- Etxebizitza libre berriaren eta erabilitakoaren prezioen arteko erlazioa alderatu ondoren, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioak Araban duen nagusitasuna azpimarra daiteke. Hau, eraiki berrien aurrean duten kokapen geografiko hobearen ondorioa da nagusiki.
- Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioari dagokionez, bere balioa 113.000 pezeta/m²koa da. Duela urtebete jasotako balioarekiko %8ko gehikuntza jasan du beraz.
- **Etxebizitzaren batezbesteko prezioaren analisisa** egin ondoren 21,2 milioi pezetako zenbatekoa lortzen dugu merkatu librerako (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 7,8 milioikoa babestutako etxebizitzentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 23,4 milioi eta 20,5 milioiko batezbestekoa lortzen da, hurrenez hurren.

2.4. Taula

EAE_n SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN* BILAKAERA

		LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
			B.O./Gizarte E	Libreak	
1994	I	202	110	204	202
	II	222	104	218	224
	III	215	110	215	215
	IV	232	105	207	245
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218

(*): Milaka pezeta/m².

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2.5. Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOA

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	248	81	213	253
Gipuzkoa	270	119	283	262
Bizkaia	196	114	225	187
EAE	226	113	250	218

(*): Milaka pezeta/m².

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2.6 Taula**LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN
METRO KARRATUKO PREZIOAREN ALDAKETA TASA ($\pm\%$)^{*}**

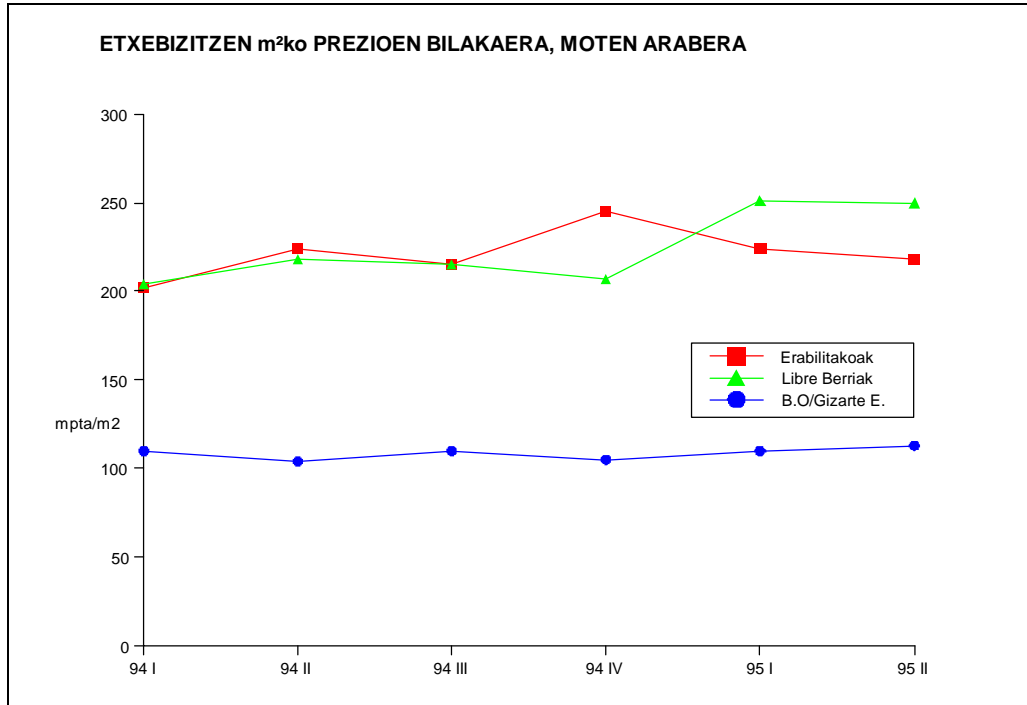
	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	25,3	-	5,0	28,6
Gipuzkoa	0,7	11,3	15,7	-6,4
Bizkaia	-0,6	14,6	12,5	-4,2
EAE	2,0	8,5	14,8	-2,5

(*): m²ko prezioek aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko izan duten aldaketa.

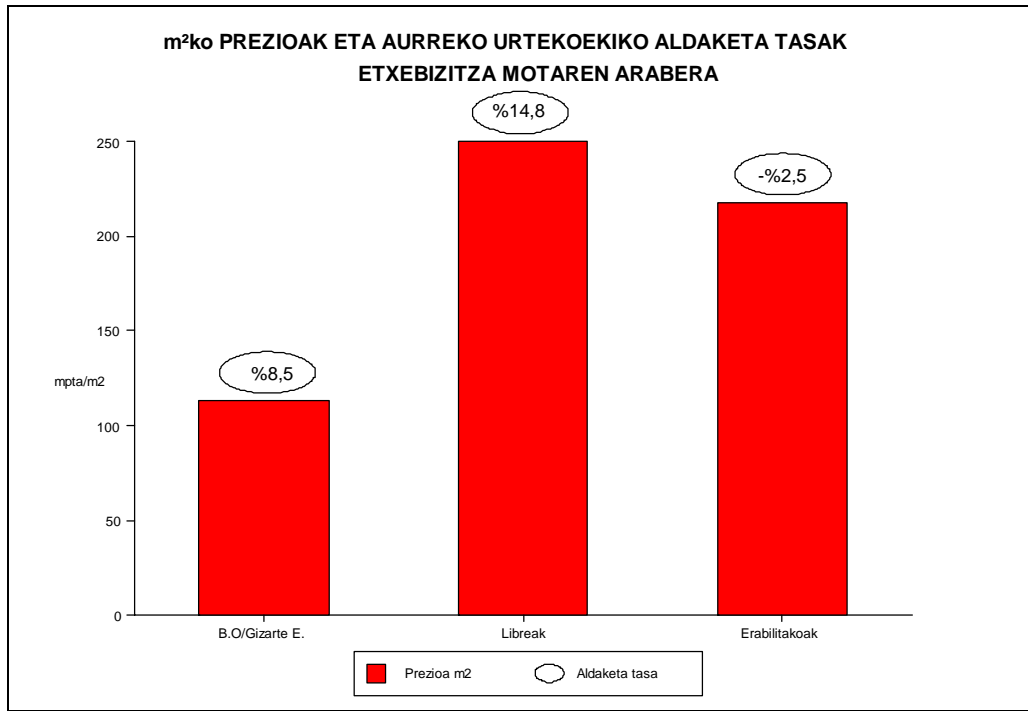
(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

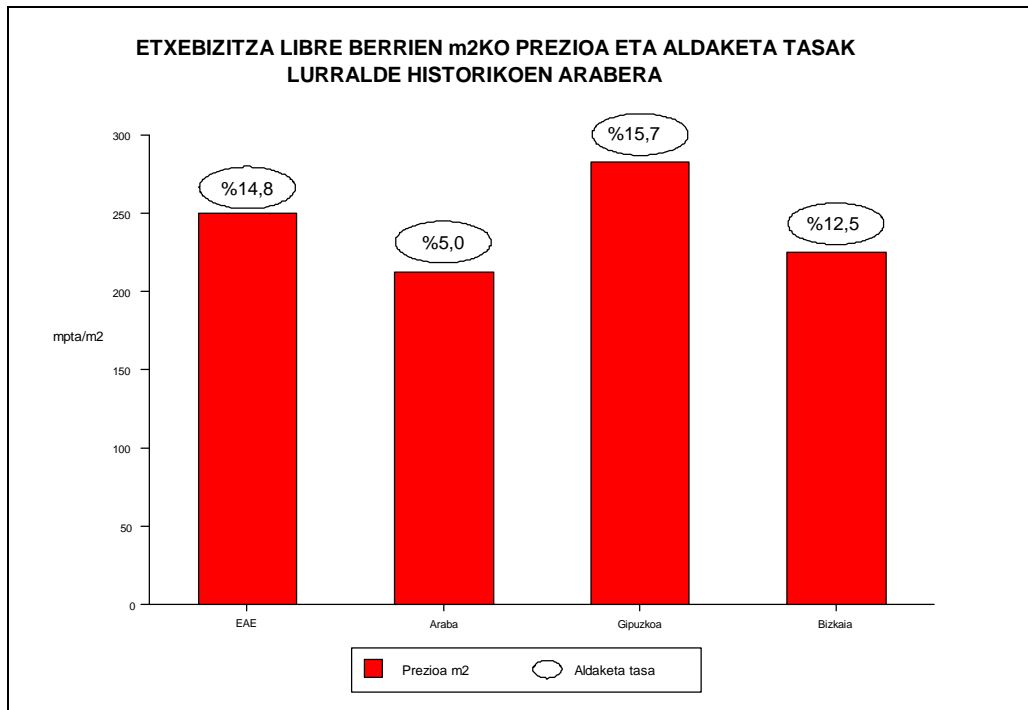
2.2. Grafikoa



2.3. Grafikoa



2.4. Grafikoa



- Metro karratuko prezioen analisisian antzeman ahal izan dugun bezala, Gipuzkoan aurkitzen dira etxebizitza garestienak (27 milioi pezeta), Bizkaian batezbestekoak 21 milioiren azpitik dauden bitartean.

- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzaren errenta** hilean 88.000 pezetakoa da (1994ko hiruhileko berean baino %14 gutxiago). Lurraldeka lortutako emaitzen arabera Araba da garestiena (98.000 pta/hilean), hiriburu honetan Gipuzkoa eta Bizkaikoetan baino eskaintza kontzentrazio handiagoa izaten baita.

2.7. Taula

EAEko ETXEBIZITZEN PREZIO * ETA ERRENTEN ** BILAKAERA

		LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
			B.O./Gizarte E	Libreak		
1994	I	19	8	20	18	95
	II	20	8	21	19	103
	III	19	9	19	18	102
	IV	19	8	20	19	89
1995	I	21	8	23	21	86
	II	21	8	23	21	88

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

(***): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

2.8. Taula

ETXEBIZITZEN PREZIOAK * ETA ERRENTAK ** LURRALDE HISTORIKOKA

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILIT AKOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	22,2	6,5	20,7	22,4	98
Gipuzkoa	27,4	7,6	27,1	27,6	91
Bizkaia	17,6	8,2	20,4	16,8	84
EAE	21,2	7,8	23,4	20,5	88

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

(***): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa

2.9. Taula**ETXEBIZITZEN PREZIO ETA ERRENTEN ALDAKETA TASA**
LURRALDE HISTORIKOKA (\pm %) *

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILIT AKOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	27,0		3,7	31,8	-1,0
Gipuzkoa	21,0	-4,7	13,2	25,5	-16,7
Bizkaia	1,8	6,6	1,6	5,0	-16,9
EAE	7,7	-0,8	9,2	7,9	-14,1

(*): Prezio eta errenten aldaketa aurreko urteko hiruleko *berekoekiko*.

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3. Kapituluia

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak

- 1995. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren⁴ **sustapenak** 137 izan dira eta hauek 5.777 etxebizitza barne hartzen dituzte. Guztizko honetatik 26 sustapen, etxebizitza berrienak dira (aurrez erregistratu gabeak) eta 927 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %16a).
- Jasotako sustapenetatik %85 erregimen librekoak dira (107), %10 babes ofizialekoak (14) eta gainerako %5 gizarte sustapenak dira (7). Sustapen erregimeneko hiru aldagaiek etxebizitza guztien gainean duten pisu erlatiboa %73, %20 eta %7koa da, hurrenez hurren.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 42 etxebizitzakoa da. Etxebizitza libreentzat lortutako ratioa 36 da, babestutakoentzat 74 etxebizitza/sustapeneko den bitartean (85 Babes Ofizialekoak eta 54 Gizarte Etxebizitzak). Hiruhileko honetan lehenengo aldiz detektatu diren sustapenei dagokienez, hauen tamaina zerbait txikiagoa dela ikus daiteke, bai erregimen librekoetan eta bai babestutakoetan.
- Jasotako sustapen guztietatik lau **birgaitutako** etxebizitzak dira eta gainerakoak guztiz berriak diren etxebizitzak. Aipatutako birgaitutako etxebizitzaren sustapenetan, eskaintzan dauden 306 etxebizitza barne hartzen dira eta hauetatik ia guztiak, 295, Gipuzkoan eta zehazki Donostian kokatzen dira.

⁴Zuzenean sustatzaileak eskaintako etxebizitzaren sustapenak dira.

3.1. Taula

ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZEN* SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen Kp.	137	26
Libreak	116	21
B.O./Gizarte E.	21	5
Sustapenetan barneratutako etxebizitzetako kp	5.777	927
Libreak	4.216	608
B.O./Gizarte E.	1.561	319
Batezbesteko tamaina	42	36
Libreak	36	29
B.O./Gizarte E.	74	64

(*) Sustatzaileen eskaintza zuzena.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

- Eskaintzan dauden etxebizitzekin egindako sustapenen **eraikuntza faseari** dagokionez, 41 bukatuta daude, 85 eraikitzen ari dira eta gainerako 11 proiektu fasean daude.
- Etxebizitzetako **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko" etxebizitzetako sustapenak %63 dira (%49 eta %14 hurrenez hurren), "normalak" %36, eta "maila baxuko" akabera dutenak %1a besterik ez.
- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza egoeraren** arabera etxebizitzetako banaketak zera azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzetako %37a salgai daude. Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako salgai zeuden etxebizitzetako berrien kopuru absolutua 1.574 unitatekoa da.
- Inkesta honetan lehenengo aldiz kaptatutako sustapenak alde batera utziz eta aurrez jasotako jarraipen bat eginez lortzen dugun emaitza hau da: azken hiruhilekoan 1995eko martxoan salgai zeuden 1.778 etxebizitzetatik 507 saldu dira, hau da, %28,5.

- Gaur egun salgai dauden etxebizitza guztietatik %19 lehenengo aldiz hiruhileko honetan detektatutako sustapenak dira. Portzentaia hau %29koa zen aurreko hiruhilekoan.

3.2. Taula

ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN* BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA

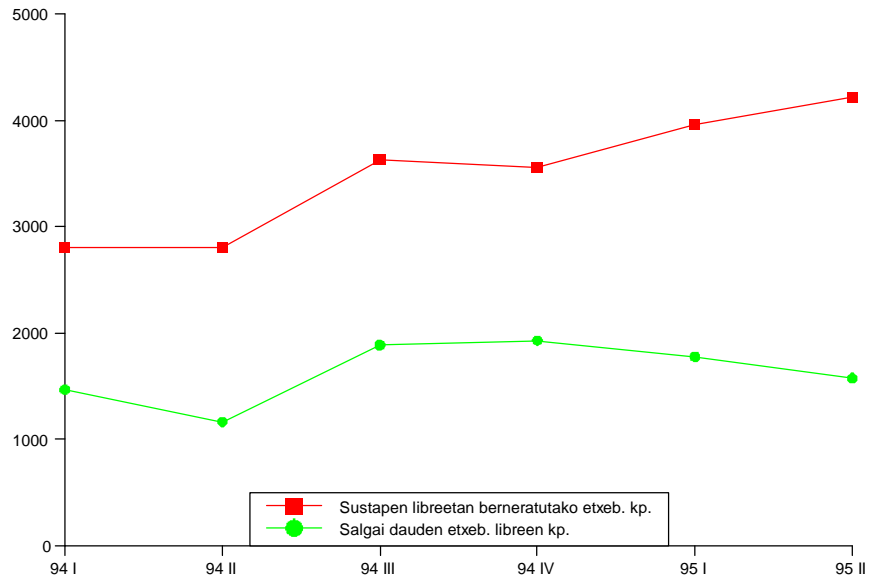
		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN/G
1994	I	2.808	1.467	52,2
	II	2.807	1.167	41,6
	III	3.626	1.886	52,0
	IV	3.554	1.928	54,2
1995	I	3.959	1.778	44,9
	II	4.216	1.574	37,4

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko 2. hiruhilekoa.

3.1. Grafikoa

**SUSTAPEN LIBREETAN BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN ETA
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUEN BILAKAERA**



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1995ko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko** kopurua 3.800 unitatekoa da. Guztizko honetatik 2.907 zuzenean sustatzaileak saldutakoak dira eta gainerako 893 (guztizkoaren %24a) inmobiliaria edo merkaturatzeko agentzien bidez saltzen dira.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %65 libreak, %26 babes ofizialekoak, eta gainerako %9 gizarte etxebizitzak. Aurreko urtean antzeman ahal izan zen egiturarekin alderatuz, etxebizitza libreen pisua murriztu dela (portzentaian 13 puntu) eta babes ofizialekoena gehitu dela ikus dezakegu.
- Lurraldeka aztertuz, sustapen erregimen desberdinen proportzio erlatiboek aldagarritasun nabarmena eskaintzen dute, batez ere babestutako etxebizitzaren eskaintza bere bi aukeretan banatzerakoan, hau da, Gizarte etxebizitzak eta Babes Ofizialekoak. Honela, hiru Lurraldeetan nagusitzen dena etxebizitza librea bada ere, Araban babestutako etxebizitzaren gaineratik dago (%54, %46ren aurrean). Hala ere Lurraldeen arteko diferentzia handienak ezartzen dituen eskaintza Gizarte etxebizitzek duten presentzia handiagoa edo txikiagoa da. Horrela, mutur batean Araba dago, bere eskaintzaren ia %30a Gizarte etxebizitzek osatzen baitute. Beste muturrean berriz Gipuzkoa dago, Babes Ofizialekoen eskaintza garrantzitsua den bitartean (%30) salgai dauden Gizarte etxebizitzarik ia ez baitago. Bizkaia berriz tarteko egoeran aurkitzen da.
- 2. Kapituluaren esan den bezala, salgai dauden etxebizitza berrien bolumen globala 1994. urteko bigarren hiruhilekotik %4 murriztu da. Murrizketa hau agente inbentarioen bidez bideratutako eskaintzaren murrizketak eragin du. Hala ere, bilakaera sustapen erregimenaren arabera dibergentea da, libreek murrizketa garrantzitsua jasan duten bitartean (%20), babestutakoek oraindik gehikuntza handiagoa izan baitute (%53).

- Lurreldeka aztertuz, salgai dauden etxebizitza libreen bolumenaren murrizketa hiru Lurreldeentzat amankomuna da, Bizkaian bereziki altua bada ere (%29). Babestutako etxebizitzari dagokionez, Bizkaiko eskaintza duela urtebetekoaren bikoitza da; Arabaren kasuan, aurreko urtean eskaintzarik ez bazegoen, aurten kaptatu direnak 152 etxebizitza izan dira. Gipuzkoan, bere aldetik, eskaintza %6 murriztu da.

- **Eraikuntza fasean** dauden etxebizitzak merkaturatzeko joerak nagusitzen jarraitzen duela ere ikus dezakegu. Hala, oraindik eraikitzen ari diren eta salgai dauden etxebizitzek guztizkoaren %63a osatzen dute, amaituta daudenen %9aren aurrean edo oraindik hasi ez direnen %5aren aurrean.

- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %8 familia bakarrekoak edo adosatuak dira. Sustapen hau aurreko urtekoaren berdina mantentzen dela esan daiteke.

- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko** tamaina 87 m²koa da; babestutakoek 70 m²ko batezbesteko azalera dute eta libreen batezbestekoa 95 m²koa da.

3.3. Taula

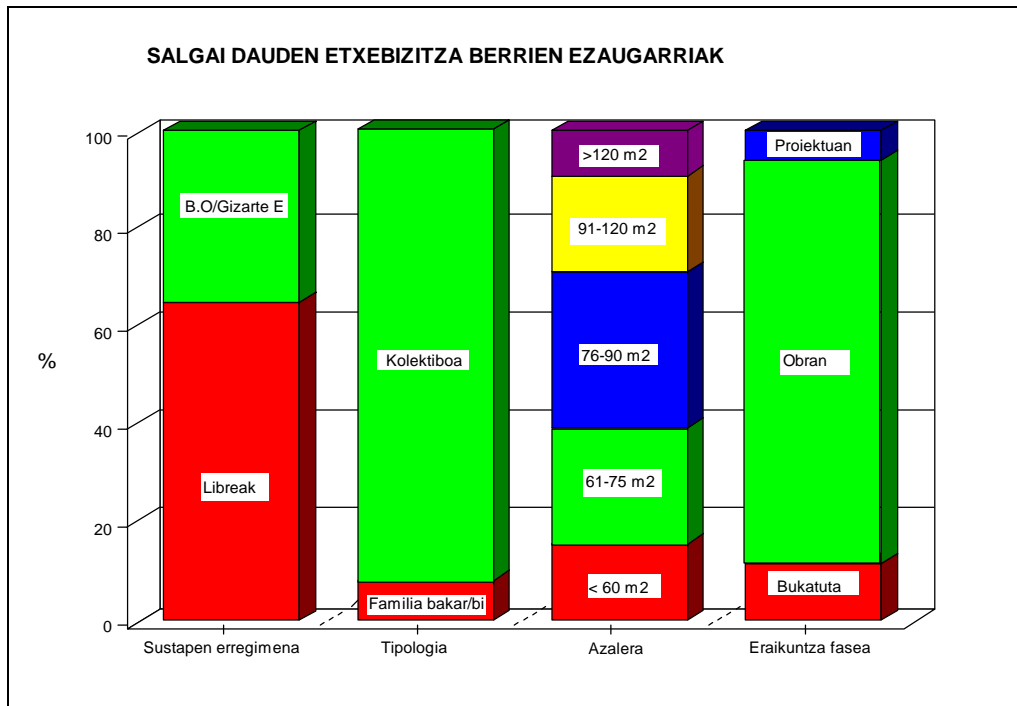
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	3.800	100,0	100,0	100,0	100,0
SUSTAPEN ERREGIMENA					
Libreak	2.467	64,9	54,4	68,6	63,5
B.O./Gizarte E.	1.333	35,1	45,6	31,4	36,5
TIPOLOGIA *					
Familia bakarrek/biko	237	8,2	29,1	11,6	2,0
Kolektiboa.....	2.670	91,8	70,9	88,4	98,0
AZALERA					
< 60 m ²	588	15,5	0,9	17,1	16,6
61-75 m ²	909	23,9	15,0	23,5	25,9
76-90 m ²	1.208	31,8	45,3	25,6	34,8
91-120 m ²	741	19,5	25,5	25,0	13,5
> 120 m ²	354	9,3	13,2	8,8	9,1
ERAIKUNTZA FASEA *					
Bukatuta.....	334	11,5	4,3	12,3	11,9
Obran	2.396	82,4	59,6	83,7	84,9
Proiektuan	177	6,1	36,1	4,0	3,1

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3.2. Grafikoa



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera⁵

- EAEko etxebizitza libre berrien **batezbesteko metro karratuko** prezioa 250.000 pezetakoa da. Honek, 1994ko bigarren hiruhilekoan zuten prezioarekiko gehikuntza handia suposatzen du (218.000 pezeta/m²).
- Etxebizitza babestuari dagokionez, batezbesteko metro karratuko prezioa 113.000 pezetakoa da eta honek, duela urtebeteko prezioak %8 gehitu direla esan nahi du.

⁵ Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren arabera ponderazio bat eginez kalkulatu dira.

Batezbesteko balio hau babes ofizialeko etxebizitzaren eta gizarte etxebizitzaren zenbatekoetatik lortzen da, hau da, 128.000 eta 78.000 pezeta hurrenez hurren.

- 1995eko bigarren hiruhilerako etxebizitza libre berriaren emaitzazko **batezbesteko prezioa** 23,4 milioi pezetakoa da eta etxebizitza babestuetan berriz 7,8 milioikoa. Etxebizitza mota baten eta bestearen pisu espezifikoak kontuan izaten baditugu, eskaintzaren batezbesteko prezio globala 17,7 milioi pezetakoa suertatzen da.
- Prezioen banaketa kontuan izanik, zera ikusiko dugu: babestutako eskaintza guztiek 16 milioi pezetatik beherako balioa duten bitartean, 4 etxebizitza libretik bakar bat besterik ez da prezio maila hau gainditzen ez duena.
- Lurralde Historiko bakoitzean eskaintako etxebizitza librearen prezioen egituraren arreta jartzen badugu, Gipuzkoaren profila garestiagoa dela ikusiko dugu; hemen, eskaintzaren %46ak 25 milioitik gorako prezioa du.

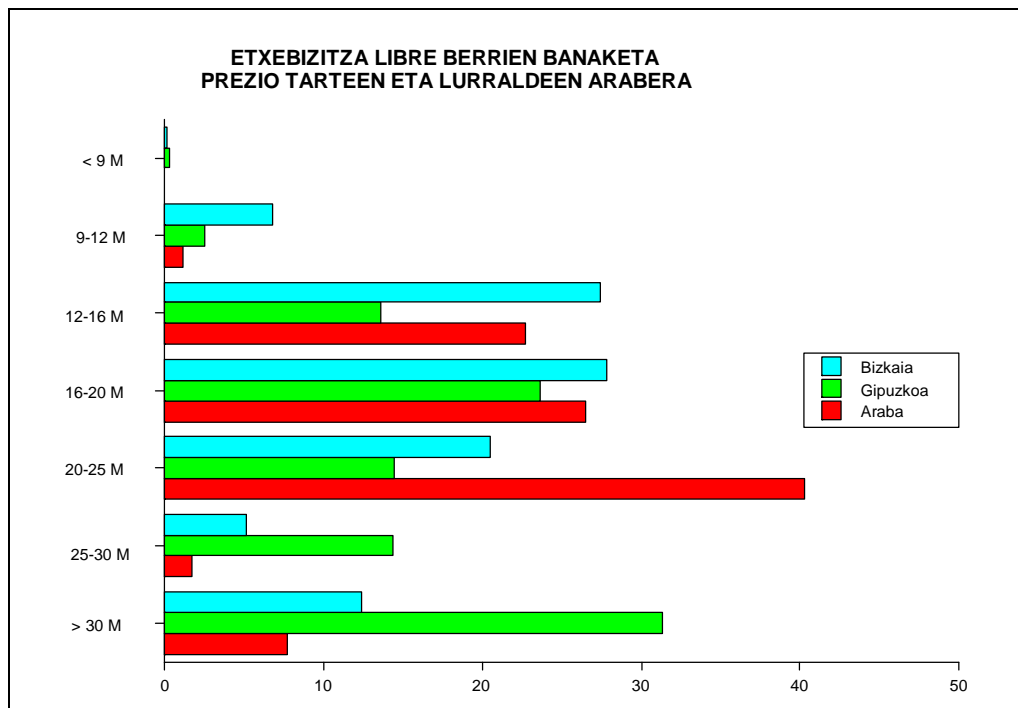
3.4. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PORTZENTAIEN BANAKETA PREZIO TARTEEN ARABERA

	EAE			ETXEBIZITZA LIBREAK		
	Guztira	Libreak	B.O./Gizarte E.	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 milioi	25,3	0,2	71,8	-	0,3	0,1
9tik 12 milioira	10,2	4,4	20,9	1,1	2,5	6,8
12tik 16 milioira	15,8	20,8	6,7	22,7	13,6	27,4
16tik 20 milioira	17,0	25,8	0,6	26,5	23,6	27,8
20tik 25 milioira	12,4	19,2	-	40,3	14,4	20,5
25etik 30 milioira	5,9	9,0	-	1,7	14,3	5,1
30 milioitik gora	13,3	20,6	-	7,7	31,3	12,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3.3. Grafikoa



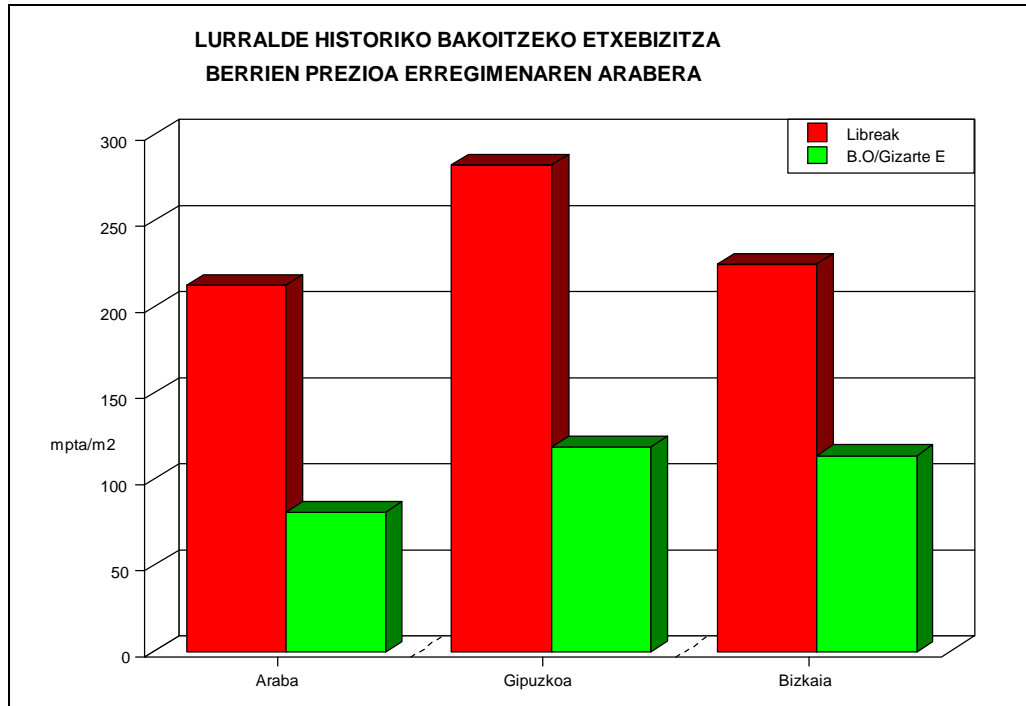
3.5. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOAK

	BATEZBESTEKO PR/ETXEBIZITZA (milioi pezeta)			PREZIOA/m ² (milaka pezeta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira
Araba	6,5	20,7	15,6	81	213	165
Gipuzkoa.....	7,6	27,1	21,8	119	283	238
Bizkaia	8,2	20,4	15,9	114	225	184
EAE	7,8	23,4	18,3	113	250	205

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3.4. Grafikoa



- **Akabera** nahiz **eraikuntza mota** eta **azalera** etxebizitzaren prezioan eragina izan dezaketen aldagaiak dira. Etxebizitza libreen segmentuan antzematen den metro karratuko prezioaren eta azaleraren arteko aurkako erlazioa aldatu gabe mantentzen da.

3.6. Taula

METRO KARRATUKO PREZIOAK, ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIEN ARABERA

	EAE (mpta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira
ERAIKUNTZA MOTA			
Familia bakarreko/biko.....	139	170	124
Kolektiboa	185	241	113
AKABERA *			
Luxuzkoa	261	261	-
Goi-mailakoa.....	247	247	-
Normala.....	140	206	116
Behe-mailakoa.....	76	-	76
AZALERA			
< 60 m ²	189	296	128
61-75 m ²	194	258	118
76-90 m ²	175	234	102
91-120 m ²	246	246	150
> 120 m ²	235	235	140

(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barneratzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1995eko bigarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 7.085 unitatekoa da eta honek, duela urtebete jasotako bolumena mantentzen dela esan nahi du.
- **Geografikoki**, Arabak eskaintza mota honen %17a biltzen du, Gipuzkoak %27a eta Bizkaiak %56a. Proporzio erlatibo hauei buruz 1994ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestan lortutako emaitzen arabera, Arabari dagokion zenbatekoa aldatu

gabe mantendu den bitartean, Gipuzkoa 6 puntu jaitsi da, Bizkaian igo den portzentaia bera.

- Balio absolutuetan, Gipuzkoan eskaintza murriztu den bitartean (%20) Bizkaiko eskaintza %13 gehitu da.
- Eraikuntzaren **tipologia** kontuan izanik, berriro ere, familia bakarreko/biko etxebizitzak eta kolektiboen arteko banaketaren egonkortasuna nagusitzen da, bakoitzaren portzioak %3 eta %97 direlarik.
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzak **batezbesteko** azalera 91 m²koa da EAE guztian. Tamainuen araberrako banaketak, azalera txikiagoko etxebizitzak pisua handiagoa dela erakusten digu. Hau dela eta, gaur egun 75 m² baino gutxiagoko etxebizitzak eskaintzaren %46a osatzen dute, duela urtebete %33a besterik ez ziren bitartean. Etxebizitza txikiagoen gehikuntza hau bereziki azpimarragarria da Bizkaian; 60m² baino gutxiagoko etxebizitzak %23 dira, 1994an %10 besterik ez ziren bitartean.

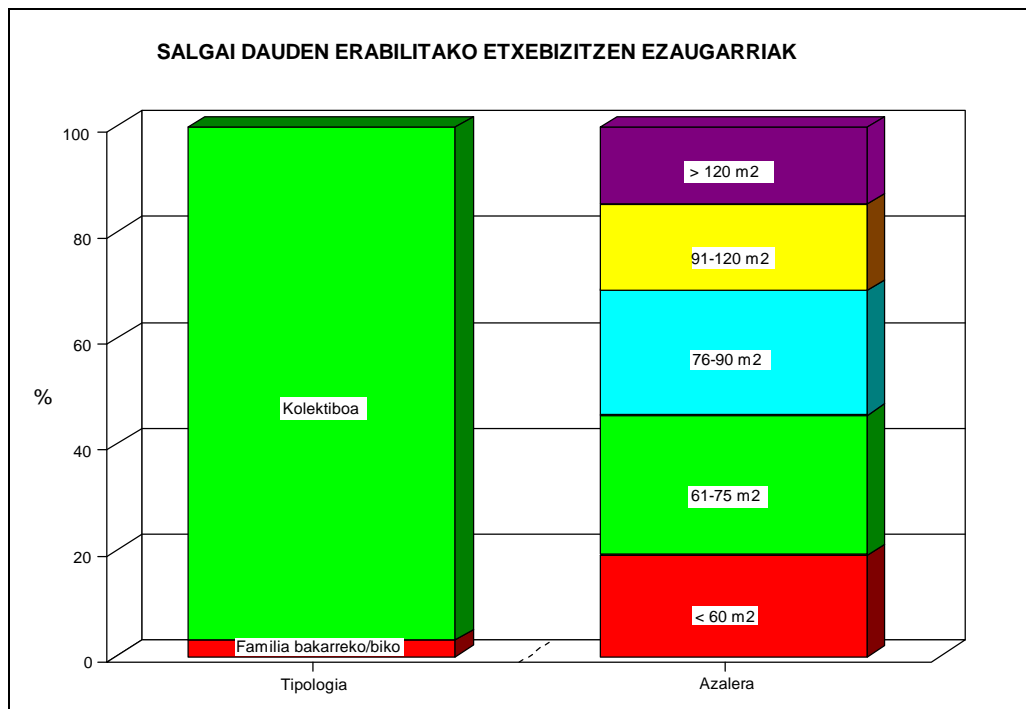
3.7. Taula

SALGAIDAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	7.085	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Familia bakarreko/biko	210	3,0	2,1	5,4	2,1
Kolektiboa.....	6.875	97,0	97,9	94,6	97,9
AZALERA.....					
< 60 m ²	1.354	19,1	14,7	13,1	23,4
61-75 m ²	1.872	26,4	21,6	21,7	30,2
76-90 m ²	1.667	23,5	31,2	23,5	21,1
91-120 m ²	1.156	16,3	20,8	19,6	13,4
> 120 m ²	1.036	14,6	11,8	22,1	12,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa

3.5. Grafikoa



3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak⁶

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratuko batezbesteko prezioa** 218.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko bigarren hiruhilekoan jasotakoa baino %2,5 gutxiago (224.000 pta/m²).
- Lurraldei dagokienez, Gipuzkoako batezbesteko balioa 262.000 pta/m²koa da, Araban 253.000 pta/m²koa, balio txikiena Bizkaian aurkitzen dugularik; 187.000 pta/m². Aurreko Txostenetan esan den bezala, lurraldeen arteko desberdintasun hauek, hiriburu bakoitzean eskaintzak duen pisu erlatiboaren eraginagatik gertatzen dira.

⁶ Agentzia inmobiliario baten bidez saldutako etxebizitza bat erosten duenak ordaintzen dituen azken prezioak, hasieran ezarritakoak baino %10etik %15era merkeagoak izan ohi direla kontuan izan behar da.

- **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez EAE osorako lortzen dugun balioa 20,5 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 27,6 milioikoa, Araban 22,4 milioikoa eta Bizkaia 16,8 milioikoa.
- Prezio tarteen arabera egindako erabilitako etxebizitzaren banaketak zera islatzen du; eskaintako etxebizitzaren %62ak 20 milioi pezetatik beherako prezioa du, duela urtebete lortutako proportzioa baino altuagoa (%54). Era berean, Gipuzkoan 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu handia (%28) ere berriro nabaritzen da, hauetako gehienak hiriburuan kokatuta daudelarik.

3.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN PREZIO TARTEEN ARABERAKO BANAKETA ETA PREZIOAK

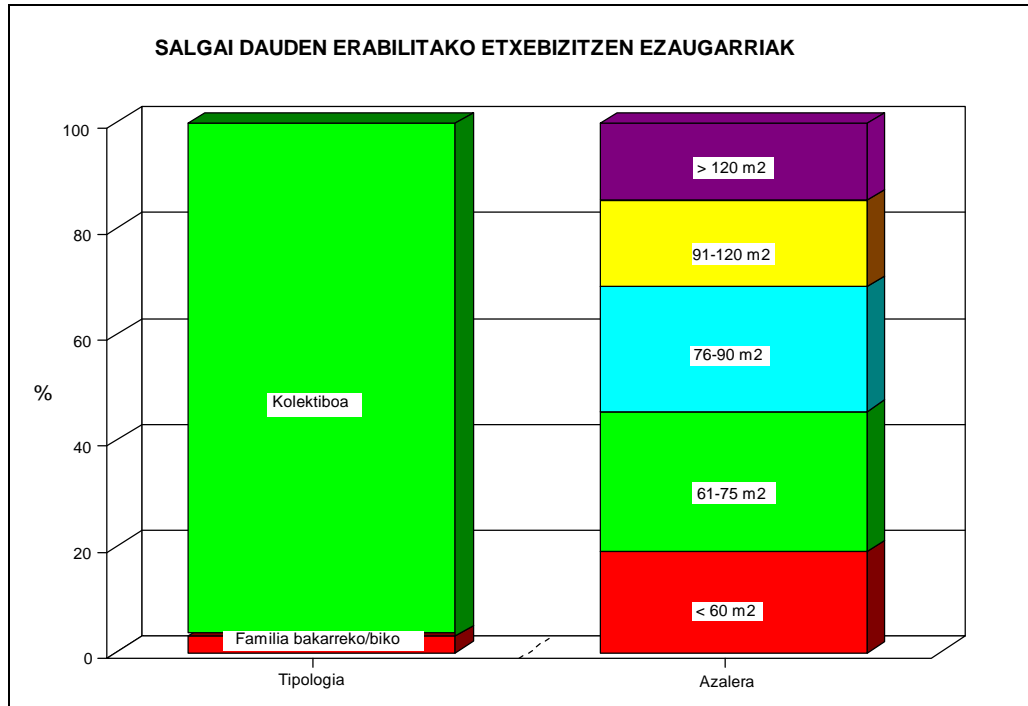
	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
BANAKETA				
< 9 milioi	13,1	3,9	9,0	18,0
9tik 12 milioira	14,5	7,0	11,8	18,0
12tik 16 milioira	19,4	26,4	13,7	19,8
16tik 20 milioira	15,4	22,2	14,4	13,7
20tik 25 milioira	12,3	13,6	14,6	10,8
25etik 30 milioira.....	8,1	13,1	9,0	6,2
> 30 milioi	17,2	13,7	27,6	13,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
Batezbesteko Prezioa/m ² *	218	253	262	187
Prezioa/etxebizitza **	20,5	22,4	27,6	16,8

(*): Milaka pezeta.

(**): Milioi pezeta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

3.6. Grafikoa



4. Kapituluia

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1995eko bigarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko dauden etxebizitzaren bolumena 974 unitatekoa da, eta horietako 958 etxebizitza nagusi gisa okupatzera destinatu dira. Zifrak aurreko hiruhilekoetan erregistratutako antzekoak dira. Ez da etxebizitza berrien sustapenarekin loturiko alokatzeko etxebizitzarik detektatu.
- Alokatzeko dauden etxebizitzaren artean detektatutako **lurralde-banaketa** honako hau da: %8 Araban, %36 Gipuzkoan eta gainerako %56 Bizkaian.
- Etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak kolektiboak dira (%99). Tamainaren araberrako banaketak etxebizitza txikiaren kopurua gehitu dela adierazten du, 1994ko bigarren hiruhileko emaitzen aldean. Honela, alokatzeko dauden etxebizitzaren %44ek 75 m² -tik beherako dimentsioa dute; duela urtebete, aldiz, proportzioa %24koa zen.
- Antzemandako batezbesteko **hileroko errenta** 88.000 pezetakoa da eta honek esan nahi du duela urtebete jasotako batezbestekoaren aldean, ia %14ko jaitsiera izan dela. Lurraldeei dagokienez, Araba agertzen da nagusi, 98.000 pezetako batezbesteko errentarekin, Gipuzkoa (91.000) eta Bizkaiaren aurrean (84.000); Arabako eskaintza guztia hiriburuan izateak eragin handia du emaitza horretan; beste bi lurraldeetan, berriz, ez da horrelakorik gertatzen.

4.1. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	974	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....					
< 60 m ²	152	15,6	1,2	13,6	19,2
61-75 m ²	275	28,2	12,0	28,0	30,9
76-90 m ²	289	29,7	38,6	33,1	26,1
91-120 m ²	165	16,9	37,3	17,2	13,6
> 120 m ²	93	9,5	10,8	8,2	10,2
HILEKO ERRENTA					
25.000 pta.ra.	3	0,3	0,0	0,6	0,2
25.001-40.000 pta	46	4,7	0,0	7,3	3,7
40.001-75.000 pta	387	39,7	33,7	35,9	43,2
75.001-100.000 pta	304	31,2	39,8	29,7	30,9
100.000 pta.tik gora	234	24,0	26,5	26,6	22,0
Batezbesteko errenta (m/pta.).....	88		98	91	84

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

5. Kapitulu

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1995eko lehen hiruhilekoan izandako **garajeen eskaintza** 8.908 plazakoa izan da.

- Sustatzaile eta agente inmobiliarioek antzemandako alokatzeko garajeen eskaintzak murrizta jarraitzen izaten du (577 plaza). Alokatzeko dauden garajeak, hirugarren batzuen parte-hartzerik gabe, partikularren arteko kanal informaletan zehar mugitzen direlako gertatzen da nuerri handi batean,.

- Garajeen **salmenta prezioak** 1,9 milioi inguruan daude eta honek %4ko gehikuntza dakar 1994ko bigarren hiruhilekoan izandako prezioei dagokienez.

- Lurraldeka, preziorik garestienak Gipuzkoakoak dira, eta aurreko urtearen aldean gehikuntza nabarmena ikus daiteke (+%15). Araban, aldiz, murrizketa nabarmena izan da (-%25) prezioetan.

- **Hileko batezbesteko errentei** dagokienez, EAE mailako batezbesteko zifra 10.000 pta/hilean da, Lurraldeetan Arabako 8.000 pta/hilean eta Gipuzkoako 11.000 pta/hileko kopuruen artean egonik.

5.1 Taula.

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

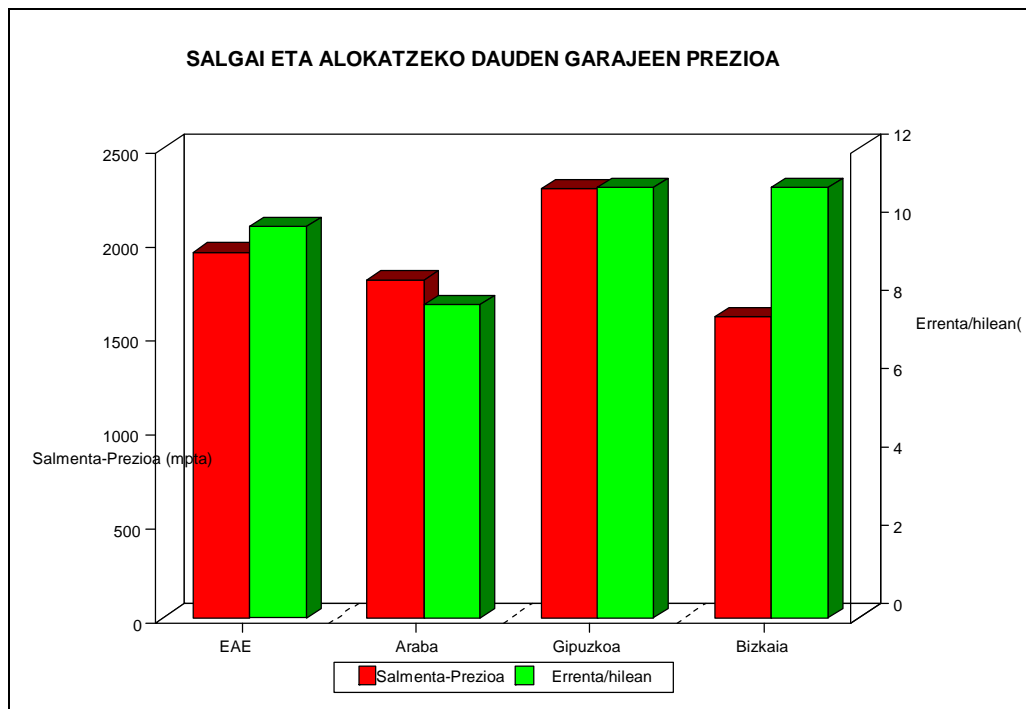
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA*		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta.	±% **		mpta.	±% **
Araba	890	1.797	-25,5	223	8	0,0
Gipuzkoa.....	3.940	2.283	14,9	204	11	0,9
Bizkaia	3.501	1.602	2,5	150	11	-21,4
EAE	8.331	1.945	4,2	577	10	-14,2

(*): Milaka pta.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

5.1. Grafikoa



5.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza lokalen kopurua** 6.486koa da EAE osoan.
- Lokalen eskaintza salmenta eta alokatze modalitateetan honela banatzen da: %60 inguru saltzen dira (3.994) eta %40 alokatzen da (2.492).
- Lokalen **salmenta-prezioek** 227.000 pta/m² batezbestekoa agertzen dute EAE osoan, eta honek 1994ko bigarren hiruhilekoan ikusitako mailen aldean -%14ko murrizketa dakar.
- Lurraldean arabera, Gipuzkoak lehen postua hartzen du berriz ere (278.000 pta/m²) Araba eta Bizkaiko 200.000 pta./m² inguruko zenbatekoen aldean. Lurraldean aldakuntza-tasen arabera, Bizkaia nabarmentzen da -%27ko balioarekin.
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 168.000 pta/hilabeteko batezbestekoa finkatu dira, aurreko urtearen bigarren hiruhilekoan izandako balioaren %6 baino gehiago. Gipuzkoak EAEko batezbestekoa %18an gainditzen du eta gehikuntza nabarmena du (+15%). Beste muturrean, Araban errentarik txikienak erregistratu dira, aurreko urtekoen aldean, %10etik behera izanik.

5.2. Taula

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta.*	±%**		mpta.	±%**
Araba	1.165	211	-0,5	691	139	-9,4
Gipuzkoa.....	1.287	278	-7,9	605	198	15,1
Bizkaia	1.542	196	-26,6	1.196	168	6,2
EAE	3.994	227	-13,9	2.492	168	5,7

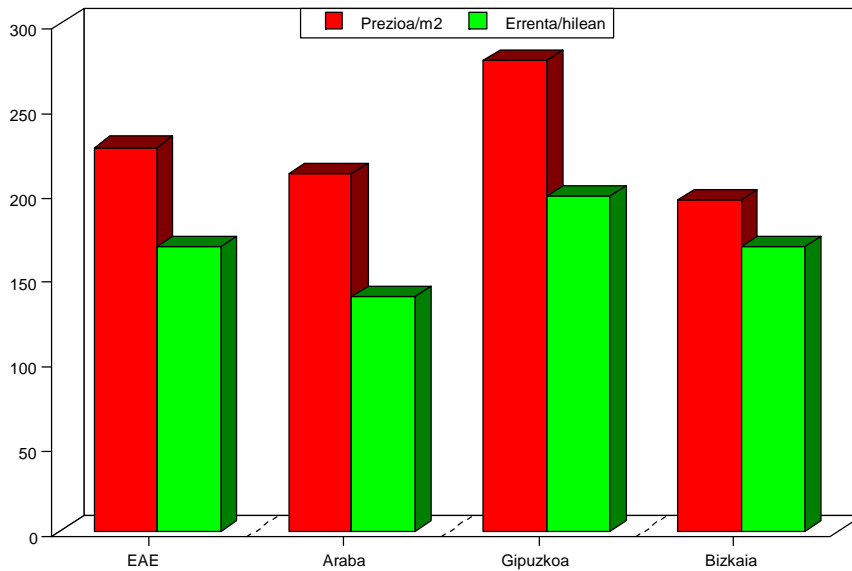
(*): Milaka pta.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

5.2. Grafikoa

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN LOKALEN PREZIOAK



6. Kapitulu

**ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU
GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA⁷

6.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Eskaintako etxebizitza kopurua

Lurraldeetako hiriburuak EAE osoan salgai dauden etxebizitza berrien %40 zurgatu dute elkarrekin 1995eko lehen hiruhilekoan, bere area funtzionalak %38 eta dagozkion gainerako Lurraldeek %22.

Eskaintza Donostian finkatzen da gehienbat, 1.029 etxebizitzarekin (erdia baino gehiago Antiguako zonan), joan den urtearen arabera bere eraikuntza dinamismoari eutsiz. Bestalde, Gasteizek, (197 etxebizitza, Lakuan batez ere) eta Bilbok (270 etxebizitza) erakusten duten etxebizitza berrien kopurua zertxobait baxuagoa da, aurreko urtearen aldean, murrizketa nabarmenak izanik.

Bilbon eskaintzen diren etxebizitza berrien bolumena urria bada ere, gainerako area funtzionalak kontzentrazio handia du (1.100 etxebizitza). Donostiako gainerako area funtzionalak eta bereziki, Gasteizkoak, eskaintza askoz ere urriagoa dute, nahiz eta Donostiaren kasuan urtebete lehenago zegoena baino handiagoa izan. Gainerako Lurraldeetan salgai dauden etxebizitza berrien eskaintza txikiagoa da konparatiboki (850 etxebizitza guztira). Berriz ere, Arabako gainerako areetan izandako eskaintza urriagoa da.

⁷ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen araberako analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuak area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetako area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuak area funtzionalak ezik ("Lurralde Historikoaren gainerakoa").

6.1. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA	PREZIOA/M ² * (Milaka pta)	ETXEBIZITZA PREZIOA* (Mpta)
Araba	333	213	20,7
Gipuzkoa	1.629	283	27,1
Bizkaia	1.838	225	20,4
EAE.....	3.800	250	23,4
Gasteiz.....	197	254	23,6
Donostia	1.029	353	33,6
Bilbo.....	270	251	23,0
Hiriburuak guzt.	1.496	313	29,5
Gasteiz AF gain.....	61	-	-
Donostia AF gain.....	293	198	19,8
Bilbo AF.gain.....	1.100	239	22,6
Hirib AF. gain	1.454	228	21,8
Araba gainerakoa.....	75	155	16,6
Gipuzkoa gainerakoa.....	307	207	19,6
Bizkaia gainerakoa	468	184	15,2
Gain. guztira.....	850	191	17,2

(*): Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

Salgai dauden etxebizitza berrien metro karratuko prezioak euskal hiriburuetan 313.000 pta/m²ra iristen dira, EAeko batezbestekoa baino %25 altuagoa eta duela uretebeteko emaitza baino %4 altuagoa. Hiriburuetatik kanpo, batezbesteko prezioak 200.000 pta/m² inguruan kokatzen dira.

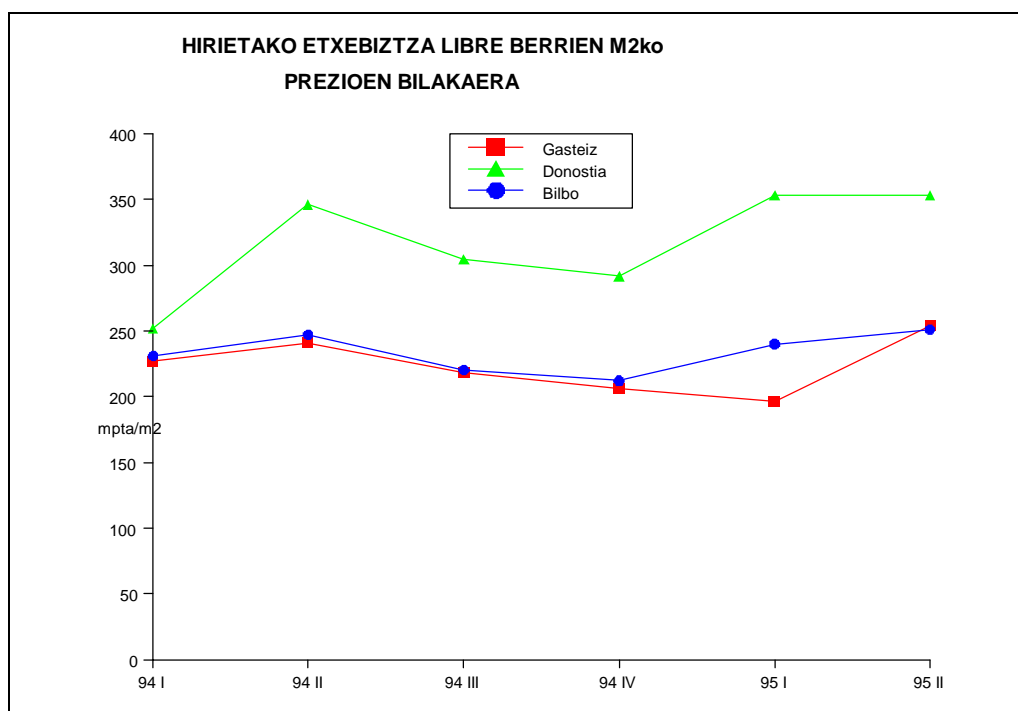
Donostiak batezbesteko preziorik altuenak izaten jarraitzen du (353.000 pta/m²⁸). Gasteizen, (254.000 pta/m²) eta Bilbon (251.000 pta/m²), etxebizitza berrien prezioek maila moderatuagoak

⁸ Hiriguneko prezioek 580.000 pta/m².tik gora izaten jarraitzen dute eta auzo periferikoetan ere ez dira 200.000 pta/m²tik behera jaitsi.

agertzen dituzte konparatiboki⁹. Urteko bilakaera oso egonkorra da hiru hiriburuetan eta Gasteizen izan da gehikuntza esanguratsuen, %5ekoarekin.

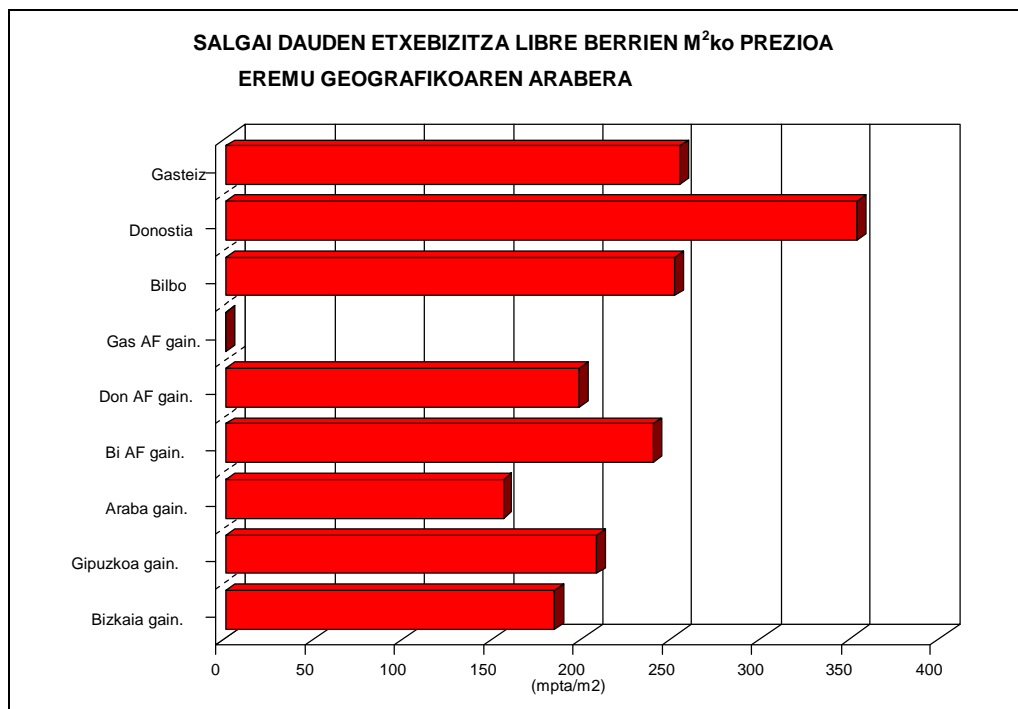
Hiriburuetakoko gainerako area funtzionaletan preziorik altuenak Bilbori dagozkie (239.000 pta/m²) hiriburuko prezioetatik oso gertu; Donostiako area funtzionalean, aitzitik, batezbesteko zifra Donostian bertan baino %40 baino baxuagoa da. Lurraldeei dagokienez, Gipuzkoan, batezbesteko prezioak hiriburuko area funtzionalekoak baino altuagoak dira; Bizkaian, berriz, aurkakoa gertatzen da eta Araban EAE osoko mailarik baxuenak daude (155.000 pta/m²).

6.1. Grafikoa



⁹Zonen araberako gehienekoak hauexek dira: 318.000 pta/m² Lovaina eta Zaramagan eta 311.000 pta/m² Abandon.

Gráfico 6.2.



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 29,5 milioi pezetako batezbestekora iristen dira etxebizitza bakoitzeko (EAEko 23,4 milioiko batezbestekoaren aldean), duela hamabi hilabeteko emaitzak baino %13 altuago. Donostiako etxebizitzek 33,6 milioiko prezioa dute eta ondorioz, hiriburu honek gainerako hiriburuak baino maila altuagoan jarraitzen du. Hiriburuen area funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioak 20-21 milioiko batezbestekoetan daude, gainerako Lurraldeetan 17 milioi ingurura jaitsiz. Gutxienezkoa Bizkaian erregistratu da (15 milioi pezeta).

6.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

Hiriburuetan salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kontzentrazioa (4.400 unitate, EAE osoaren %62) etxebizitza berriena baino are handiagoa da eta duela urtebeto emaitzekin konparatzen badugu, pixka bat altuagoa da. Zifra absolutuetan, 1994an izandako eskaintza baino %5 altuagoa dela ikus daiteke, hiriburuetatik kanpoko eremuetan salgai dauden etxebizitzaren bolumenaren beherapen aldean gehikuntza hau nabarmena izanik.

Kasu honetan, Bilbo da mota honetako etxebizitza gehien eskaintzen dituen (2.187 etxebizitza guztira, hauetako asko Abandoko zonan), salgai dauden etxebizitza berriak baino askoz ere gehiago. Bere area funtzionalaren gainerakoarekin batera, Bilbok EAeko guztizko eskaintzaren %54 estaltzen du, duela urtebetekoa baino proportzio altuagoa (%48). Donostiak eta Gasteizek salgai dauden erabilitako etxebizitzaren eskaintza garrantzitsua dute; lehenaren kasuan, etxebizitza berrien bolumena berarekin (1.074 etxe., urteko -%36) eta bigarrenaren kasuan, batezbesteko handiagoarekin (1.139 etx.).

Gainerako lurralde eremuetan, Gipuzkoako gainerakoak besterik ez du erabilitako etxebizitzaren eskaintza garrantzitsua, Arabakoa (Gasteiz kanpo) eta Bizkaikoa (Bilbo Handia alde batera utzita) baino askoz ere handiagoa izanik.

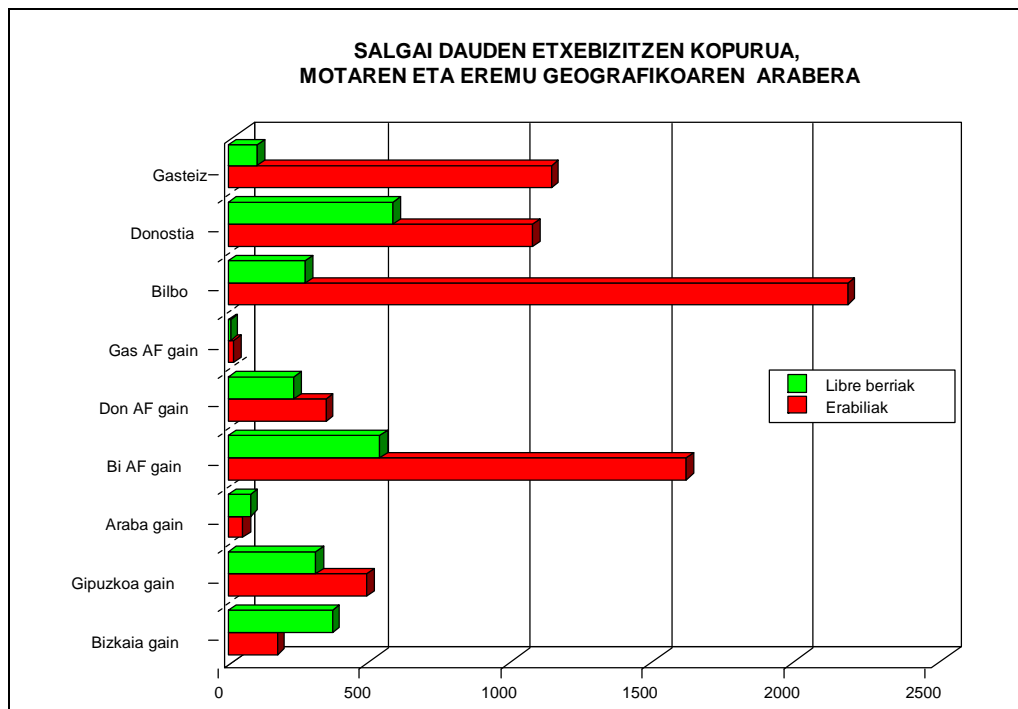
6.2. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEB. KOPURUA	PREZIOA/M ² (Milaka pta.)	ETXEB. PREZIOA (Mpta)
Araba	1.207	253	22,4
Gipuzkoa	1.881	262	27,6
Bizkaia.....	3.997	187	16,8
EAE	7.085	218	20,5
Gasteiz	1.139	258	22,8
Donostia.....	1.074	329	36,9
Bilbo	2.187	195	17,9
Hiriburuak guzt.....	4.400	243	23,6
Gasteiz AF gain	16	138	15,9
Donostia AF gain.....	342	188	16,4
Bilbo AF gain	1.618	180	15,8
Hirib. AF gain.....	1.976	181	15,9
Araba gain.	50	124	10,5
Gipuzkoa gain.....	488	160	14,0
Bizkaia gain.....	171	151	13,0
Gain. guztira.	709	156	13,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiru hilekoa.

6.3. Grafikoa



b) Metro karratuaren prezioak

Hiriburuetan erabilitako etxebizitzaren prezioek (243.000 pta./m² batezbeste) gainerako lurralde eremuetan baino altuagoak izaten jarraitzen dute, etxebizitza berrien kasuan baino neurri txikiago batean. Donostiak gehieneko prezioak lortu ditu (329.000 pta./m²) aurreko urtearen arabera, aldakuntzarik ez duen prezio-mailarekin¹⁰.

Gasteizek, bestalde, gehikuntza garrantzitsua izan du joan den urtearen aldean (+%28) eta (258.000 pta./m²) preziotan kokatzen da; Bilbon, berriz, -%9¹¹ko jaitsiera izan da.

Bigarren eskuko etxebizitzak eta etxebizitza berriak aztertzen baditugu, Gasteizen eta Donostian homogenotasun handia ikus daiteke, nahiz eta Arabako hiriburuan, erabilitakoen kopurua berriena baino zertxobait altuagoa izan. Bilbon, ordea, bi merkatuek prezio-maila nahiko desberdinak agertzen dituzte, etxebizitza berriek (%28 garestiagoa) erabilitakoak gaituz.

Hiriburuen gainerako area funtzionalek 181.000 pta./m²ko batezbesteko prezioa dute, Bilboko eta Donostiako area funtzionalek ezarria; Gasteizkoak, bestalde, jaisteko joera agertu du (138.000 pta./m²). Gainerako lurraldeetan, prezioak 156.000 pta./m²ko batezbestekoan kokatu dira, kasu honetan, Gipuzkoako eta Bizkaiko eskaintzak finkatua, Araban askoz ere baxuagoak baitira. (124.000 pta./m²).

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

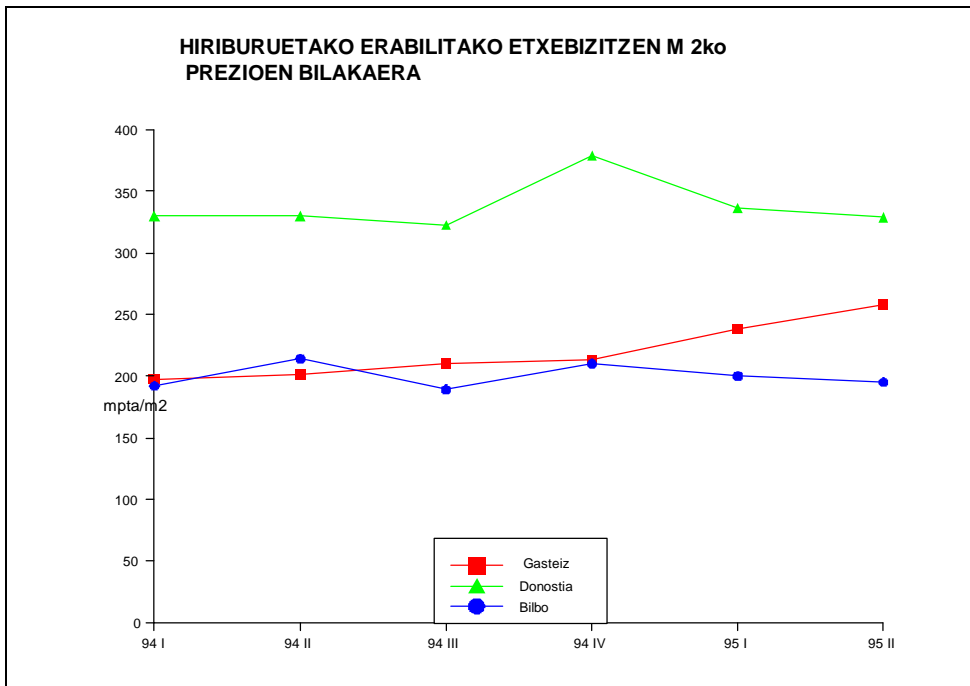
Euskal hiriburuetan, etxebizitza bakoitzeko prezioak 23,6 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, joan den urtekoen aldean, %12tik gora, eta gainerako eremu espazialekoak baino askoz ere altuagoak (15,9 milioi etxebizitza bakoitzeko hiriburuetakoa area funtzionaletan eta 13,6 milioi haueetatik kanpo).

¹⁰Berriz ere, Hiriguneko prezioek dituzte kopururik altuenak (467.000 pta/m²).

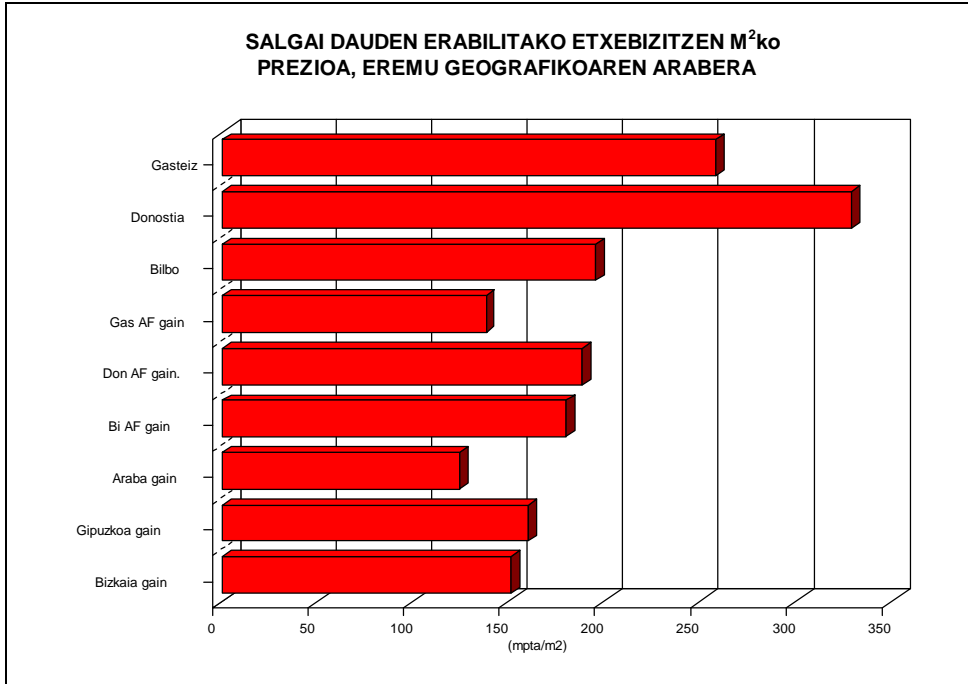
¹¹Bilbon, Abandoko zonak bakarrik gaituzten du batezbestekoa 259.000 pta/m²-rekin. Gasteizen, Lovaina (307.000 pta/m²) eta Zabaldura (284.000 pta/m²) zonak dira batezbestekoa gaituzten dutenak.

Donostiak etxebizitza bakoitzeko 36,9 milioiko prezioa izanik, batezbestekoa nabarmenki gainditzen du; Gasteiz, 22,8 milioirekin batezbestekoaren parean agertzen da eta Bilbo 18 milioirekin, beherago agertzen da argi eta garbi.

6.4. Grafikoa



6.5. Grafikoa



6.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

Euskal hiriburuek jabetza-agenteek alokatzeko eskaintzen dituzten etxebizitzak %68 kontzentratzen dituzte eta hauek, erabilitako etxebizitzak bezala, Bilbon kokatzen dira gehien bat (361 etxebizitza) eta neurri txikiago batean Donostian (216 etxebizitza). Gasteizek, 70 etxebizitza inguru edukiz, Araban kokatutako etxebizitza guztiak hartzen ditu

Gainerako eremuetan, Bilboko area funtzionaleko udalerriek eta Gipuzkoako gainerakoek bakarrik (hiriburuko area ezik) dute gutxienezko bolumen esanguratsuko eskaintza.

6.3. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK
EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA	ERRENTA/HILEAN* (Milaka pta.)
Araba.....	80	98
Gipuzkoa.....	343	91
Bizkaia.....	535	84
EAE	958	88
Gasteiz.....	77	100
Donostia.....	216	108
Bilbo.....	361	89
Hiriburuak guzt.	654	96
Gas AF gain.....	1	50
Don AF gain.....	43	79
Bilbo AF gain.....	144	78
Hirib. AF gain.....	188	78
Araba gain.....	2	40
Gipuzkoa gain.....	84	56
Bizkaia gain	30	53
Gain. guzt.....	116	55

(*): Erregimen libreko etxebizitzak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta.1995eko 2. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak 96.000 pezetakoak izan dira hiru hiriburuetan, 78.000 pezeta beren area funtzionalen gainerakoan, eta 55.000 pezeta gainerako lurralde eremuetan.

Donostiak eta Gasteizek 100.000 pta/hilean eta 108.000 pta/hileko zenbatekoko errentak dituzte; Bilbok, berriz, errenta baxuagoak ditu (89.000 pta./hilean).

7. Kapitulu

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Euskal merkatu inmobiliarioaren agenteak eta sustatzaileak bat datoz 1995eko bigarren hiruhilekoaren egoera geldia dela esatean eta estatistika-saila honen hasieratik ikusitako egoeretatik baloraziorik negatiboena egin dute. Honek, ordurarte izandako joeraren inflexio-puntua osatu zuen igazko hirugarren huruhilekoan hasitako fase beherakorraren jarraipena dakar.

Izan ere, eragile inmobiliarioen irizpen subjektiboetatik eratorritako dinamismoko indize sintetikoa %25ean kokatzen da orain, aurreko hiruhilekoan adierazitako jaitsiera-fasea azpimarratuz¹².

Merkatuaren dinamismoa eskasa bada ere, Arabako sustatzaileek eta Gipuzkoako JIAek izandako egoera ez da erlatiboki hain kaskarra.

¹² Kapituluaren zehar merkatu inmobiliarioaren alderdi desberdinei buruzko zenbait indize sintetiko erabiltzen da, eta beren balioak, beti, geldialdi, okerraldi edo murrizte egoerekin loturiko gutxienezko %0tik eta dinamismo, hobekuntza edo gehikuntzako egoeretara lotzen den gehienezko %100era bitartean mugitzen dira. Batezbesteko %50eko balioa, egonkortasun, normalitate etabarreko egoera ertainei dagokie.

7.1. Taula

MERKATU INMOBILIARIOEN DINAMISMO INDIZEAK* SUSTATZAILEEN ETA JIAen (JABETZA INMOBILIARIOAREN AGENTEAK) ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	28,5	28,9	29,7	27,3
	II	32,0	41,0	30,0	30,0
	III	38,0	35,0	41,0	37,0
	IV	37,8	37,5	37,5	38,2
1995	I	35,5	31,3	35,0	37,5
	II	27,9	38,6	25,7	26,9
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	37,3	31,3	34,6	41,0
	II	36,5	25,0	33,5	41,5
	III	43,5	38,0	44,0	44,0
	IV	42,4	27,5	46,2	42,0
1995	I	30,8	25,0	37,2	26,1
	II	22,8	17,5	29,7	17,6
MERKATUA GUZTIRA					
1994	I	32,9	30,1	32,2	34,2
	II	34,3	33,0	31,8	35,8
	III	40,8	36,5	42,5	40,5
	IV	40,1	32,5	41,9	40,1
1995	I	33,2	28,2	36,1	31,8
	II	25,4	28,1	27,7	22,3

(*): Orik (gehienezko geldialdia) 100era bitartean (gehienezko dinamismoa) mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio epea

Eragile inmobiliarioen salmenten bilakaera indizeek sustatzaileen kasuan joan den hiruhilekoan ikusitako gauza bera agertzen dute, hau da, igoerako joera, bereziki Arabako JIAen aldetik, indize altuenak Gipuzkoan erregistratzen badira ere. Salmenten arloan islatutako hobekuntza txikia ez dator bat merkatuaren bilakaera orokorrari dagokionez egindako balorazio negatiboarekin.

7.2. Taula

SALMENTEN BILAKAERA INDIZEAK * AURREKO HIRUHILEKOARI DAGOKIONEZ,
SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	50,0	61,0	43,0	53,0
	III	49,0	50,0	52,0	47,0
	IV	49,4	62,5	41,7	51,5
1995	I	45,8	41,7	51,4	41,7
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	50,0	35,0	46,5	56,4
	II	44,0	35,0	52,0	37,0
	III	44,0	30,0	55,0	37,0
	IV	49,0	45,0	51,2	47,9
1995	I	28,5	20,0	34,9	24,5
	II	34,5	30,0	40,7	29,8

(*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra).

Ituria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

Etxebizitzen salmentak gauzatzeko zenbatetsitako epeetan ez da aldaketa esanguratsurik ikusten, batezbesteko ratioa 3,2 hilabete izanik. Gipuzkoan eta Bizkaian pixka bat jaisten da eta Araban igotzen da.

Sustatzaile inmobiliarioek, bestalde, EAEn 1,4 etxe./hilabeteko batezbestekoa duten etxebizitza berrien hileko salmenta erritmoak adierazi dituzte, aurreko hiruhilekoan izandako zifra txikiagoa izanik.

7.3. Taula

ETXEBIZITZEN EROSKETA EPEAK ETA ERRITMOAK

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
JIA batezb. Etxeb. Salm. Epea (hilabeteak)					
1994	I	3,8	4,4	4,0	3,5
	II	4,0	3,0	5,0	4,0
	III	4,0	4,0	4,0	4,0
	IV	3,4	2,7	3,5	3,5
1995	I	3,2	1,6	3,2	3,7
	II	3,2	2,6	2,9	3,5
SUSTATZ Salmentak/hilean (etxebizitzak)					
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2
	II	1,4	2,0	1,5	1,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

Egoera ekonomiko negatiboa eta lurzoruaren prezio altuak dira, agenteen eta sustatzaile inmobiliarioen aburuz, etxebizitzaren merkatuan eragin negatiboa duten faktoreak, aurreko hiruhilekoetan gertatzen den lez. Bi kasuetan, eragin indizeak -%90 inguruan kokatzen dira eta honek ia erabateko kointzidentzia adierazten du¹³.

¹³ Kasu honetan, eskala -100 (faktore baten gehieneko eragin negatiboa) eta +100en (gehieneko eragin positiboa) artean mugitzen da.

7.4. Taula

FAKTORE DESBERDINEK DUTEN ERAGINAREN BATEZBESTEKO INDIZEAK **MERKATUAREN GAUR EGUNGO DINAMIKAN**

	SUSTATZAAILEAK	JIak
Kostu hipotekarioa.....	-72,1	-67,0
Egoera ekonomikoa	-91,9	-89,0
Etxebizitzen prezioak	-68,6	-77,0
Erosketarako lag. eta pizgarriak.....	10,5	28,0
Eraikuntzarako lag. eta pizg.....	-3,5	8,0
Lurzor. eskuragarritasuna.....	-77,9	-66,0
Lurzoruaren prezioak.....	-94,2	-85,0
Eskaintzaren ezaug. eskariari egok.....	4,7	-2,0

(*): -100etik (gehienezko eragin negatiboa) +100era bitartean (gehienezko eragin positiboa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa..

Aipatu dugun lurzoruaren prezioen faktorearekin estuki loturik, lurzoruaren merkatuaren dinamikak etxebizitzaren merkatuan duen eragina berretsiz, sustatzaileek lurzoruak, lehengai gisa duen eskuaragarritasunari garrantzi izugarria eman diote. Agente inmobiliarioek, bestalde, etxebizitzen prezio altuek duten eragin negatiboa azpimarratu dute. Alde positibo bezala, laguntza eta pizgarri ofizialek bakarrik jaso dute balorazio esanguratsua (28%).

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena

Hurrengo hiruhilekoari begiratuz, salmenten aurrikuspen-indizeek egoera okerrera egingo duela adierazten dute, hala etxebizitza berrien merkatuan (sustatzaileak bereziki) nola bigarren eskuko etxebizitzen merkatuan (JIak). Azken honetan larriagoa izango dela iragarri dute, indizea duela hiru hilabeteetan izandako emaitzaren aldean, 20 puntutan murrizten delako.

Lurraldean arabera, azpimarratzekoa da Gipuzkoako agente inmobiliarioek erakutsitako baikortasuna, Arabakoan eta Bizkaikoan aldean. Hala eta guztiz ere, aurreko hiruhilekoa erreferentziatzat hartuz, nabarmentzekoa da Gipuzkoako eta Bizkaiko salmenten igurikapenak asko jaitsi direla, Arabakoak praktikoki egonkor mantenduz.

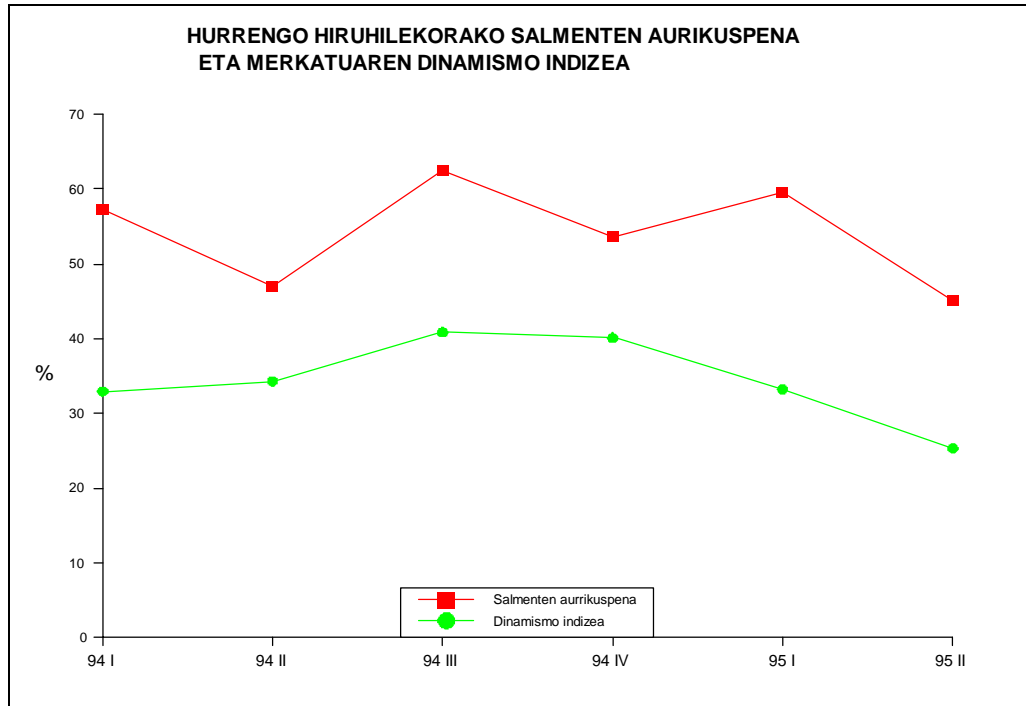
7.5 Taula.

HURRENGO HIRUHILEKORAKO SALMENTEN AURRIKUSPEN INDIZEAK* **SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	59,1	65,4	56,8	59,1
	II	53,0	43,0	43,0	66,0
	III	59,0	57,0	48,0	70,0
	IV	57,6	50,0	50,0	69,1
1995	I	60,0	50,0	57,0	65,0
	II	50,0	55,0	46,0	53,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	55,5	40,0	58,2	56,4
	II	41,0	20,0	50,0	36,0
	III	66,0	30,0	67,0	72,0
	IV	49,5	50,0	52,3	46,8
1995	I	59,0	35,0	62,0	61,0
	II	40,0	30,0	49,0	33,0

(*): Orik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.
Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

7.1. Grafikoa



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurikuspenak

Etxebizitzen prezioen bilakaerari buruz eragile inmobiliarioek emandako aurikuspenak gorako joerari eusten diote sei hilabeteko eta urtebeteko epean, eta epe luzean hau nabarmenagoa izango da. Hala eta guztiz ere, aurreko hiruhilekoaren emaitzen aldean, hurrengo sei hilekoan gorako joera hori moderatuagoa izango dela ikusi da.

Ez dira diferentzia aipagarriak ikusi JIAek egindako balorazioen eta sustatzaileek egindakoen artean. Bestalde, eremu geografikoaren arabera, aurreko hiruhilekoan bezala, Arabak igoera indize nabarmenenak ditu.

7.6. Taula**ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK (*)
SEI HILABETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	55	58	51	57
	II	61	79	54	62
	III	61	67	63	58
	IV	75	91	71	72
1995	I	72	80	74	67
	II	68	82	67	65
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	54	70	44	60
	II	56	70	52	55
	III	55	70	56	50
	IV	65	75	62	66
1995	I	78	80	77	78
	II	68	80	66	66

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

7.7. Taula**ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK(*)
URTEBETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	70	89	67	67
	III	75	80	73	74
	IV	80	100	72	78
1995	I	67	83	64	64
	II	73	91	67	73
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	63	70	39	74
	II	65	70	56	72
	III	69	75	69	68
	IV	72	70	69	77
1995	I	77	96	71	75
	II	78	85	77	78

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena

Hurrengo hiru hilabeteetan eragiketa inbentarioei hasiera emateko asmo duten sustatzaileen portzentaia egonkor mantentzen da %24an, aurreko hiruhilekoari dagokionez. Aurrikusitako etxebizitza-kopurua, aldiz, altuagoa da (1.323 etxebizitza, 1.059ren aldean). Lurraldeei dagokienez, sustatu beharreko etxebizitzetan izandako gehikuntza hau Gipuzkoan kokatzen da bereziki, eta askoz ere kopuru gutxiagoan, Araban. Bi lurralde hauek dira aurrikuspenen %90 finkatzen dutenak.

7.8. Taula

ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA
HURRENGO HIRUHILEKOAN(*)

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	24,5	15,4	29,7	22,7
	II	25,0	28,6	22,2	26,3
	III	29,4	53,3	25,0	23,7
	IV	19,8	43,8	11,1	17,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
	II	24,4	9,1	38,9	15,4
ETXEBIZITZA KOPURUA					
1994	I	2.272	139	1.068	1.065
	II	1.493	633	515	345
	III	2.975	1.055	965	955
	IV	1.138	593	259	286
1995	I	1.059	361	553	145
	II	1.323	438	753	132

(*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza kopurua.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1.	SARRERA	1
2.	ETXEbizITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK	6
2.1.	ETXEbizITZA KOPURUA	7
2.2.	PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3.	SALGAI DAUDEN ETXEbizITZEN ESKAINTZA	16
3.1.	ETXEbizITZA BERRIA SALGAI	17
3.1.1.	Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	17
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa	20
3.1.3.	Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	23
3.2.	SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEbizITZAK.....	27
3.2.1.	Kuantifikazioa eta ezaugarriak.....	27
3.2.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak	29
4.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEbizITZAK	32
5.	GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	35
5.1.	GARAJEEN ESKAINTZA	36
5.2.	MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA	38

6.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA.....	40
6.1.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	41
6.2.	ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	45
6.3.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	49
7.	MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK... ..	50
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA	52
7.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	52
7.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio epeak	53
7.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	55
7.2.	PERSPEKTIBAK.....	56
7.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurrikuspena	56
7.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurrikuspena	58
7.2.3.	Sustapen berrien hasierako aurrikuspena.....	60

TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
1.1. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	2
1.2. Etxebizitzen eskaintzaren indikatzaileen laburpena. Merkatu librea	5
2.1. Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn	8
2.2. Etxebizitzen eskaintza Lurralde Historikoka	9
2.3. Eskaintako etxebizitzen aldaketa tasa Lurralde Historikoka.....	9
2.4. EAEn salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera.....	12
2.5. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioa.....	12
2.6. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera	12
2.7. EAeko etxebizitzen prezio eta errenten bilakaera	15
2.8. Etxebizitzen prezioak eta errentak Lurralde Historikoka.....	15
2.9. Etxebizitzen prezio eta errenten aldaketa tasa Lurralde Historikoka	15
3.1. Eskaintzan dauden etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak	18
3.2. Erregimen libreko sustapenetan barneratutako etxebizitzen bilakaera	19
3.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	22
3.4. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioak.....	24
3.5. Salgai dauden etxebizitza berrien portzentaien banaketa prezio tarteen arabera	25
3.6. Metro karratuko prezioak, etxebizitza berrien ezaugarrien arabera	27

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
3.7. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	28
3.8. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezio tarteen arabera eta prezioak	30
4.1. Alokatzeko dauden etxebizitzaren ezaugarriak	34
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	37
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza lokalaren eskaintza eta prezioak.....	39
6.1. Salgai dauden etxebizitzak berriak eta prezioak, eremu geografiko txikiagoen arabera	42
6.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografiko txikiagoen arabera	46
6.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografiko txikiagoen arabera	49
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo indizeak, saltzaileen eta JIAen arabera..	53
7.2. Salmenten bilakaera indizeak aurreko hiruhilekoari dagokionez, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	54
7.3. Etxebizitzaren erosketaren epeak eta erritmoak	55
7.4. Faktore desberdinek duten eraginaren batezbesteko indizeak merkatuaren gaur egungo dinamikan	56
7.5. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspen indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera	57
7.6. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	59
7.7. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	59
7.8. Etxebizitzaren sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan ..	60

GRAFIKOEN INDIZEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orraldea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa tasa	10
2.2. Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera	13
2.3. m ² -ko prezioak eta aurreko urteekiko aldaketa tasak	13
2.4. Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioak eta aldaketa tasak Lurralde Historikoen arabera	14
3.1. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakera.....	19
3.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	24
3.3. Lurralde Historiko bakoitzeko etxebizitza berrien prezioa erregimenaren arabera	25
3.4. Etxebizitza libre berrien banaketa prezio tarteen eta lurraldeen arabera.....	26
3.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	29
3.6. Erabilitako etxebizitzaren banaketa prezio tarteen arabera	31
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa	37
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa.....	39
6.1. Hiriburuetakoko etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioen bilakaera.....	43
6.2. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	44
6.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera.....	46

Grafikoa**Orrialdea**

6.4.	Hiriburuetako erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera	48
6.5.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera	48
7.1.	Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo indizea	58

EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA 1995

Eraskina

**Taula estatistikoak, area funtzionalen,
hiriburuetakozonon eta udal nagusien arabera**

1995eko Uztaila

A.1. Taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA**

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ ETXEBIZ. (*) (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	27	155	14,0
Beasain-Zumarraga	47	164	19,5
Bilbo Metropolitarra	1.370	243	22,8
Donostia	1.322	312	30,0
Durango	299	170	14,5
Eibar	55	190	16,4
Gernika-Markina	16	199	20,0
Igorre	28	150	13,0
Biasteri	33	115	16,0
Laudio	42	182	16,9
Arrasate-Bergara	9	151	13,1
Mungia	98	221	16,9
Tolosa	6	133	9,9
Gasteiz	258	254	23,6
Zarautz-Azpeitia	190	226	21,2
GUZTIRA	3.800	250	23,4

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

A.2. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ ETXEBIZ. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	21	103	10,7
Beasain-Zumarraga	124	144	11,3
Bilbo Metropolitarra	3.805	189	17,0
Donostia	1.416	296	32,1
Durango	98	129	11,3
Eibar	112	144	11,3
Gernika-Markina	4	0	0,0
Igorre	8	145	16,4
Biasteri	28	117	8,4
Laudio	22	131	12,6
Arrasate-Bergara	61	154	13,1
Mungia	40	233	17,5
Tolosa	56	125	11,6
Gasteiz	1.155	257	22,7
Zarautz-Azpeitia	135	202	19,8
GUZTIRA	7.085	218	20,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

A.3. Taula**ALOKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA**

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	4	74
Beasain-Zumarraga	19	47
Bilbo Metropolitarra	505	86
Donostia	259	103
Durango	22	50
Eibar	14	45
Laudio	2	40
Arrasate-Bergara	7	65
Mungia	4	50
Tolosa	8	54
Gasteiz	78	99
Zarautz-Azpeitia	36	63
GUZTIRA	958	88

(*) Etxebizitzak erregimen librean.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko 2. hiruhilekoa.

A.4. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.(*) (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	--	--	--
2.Zabaldura	2	--	--
3.Lovaina	13	318	34,1
4.Zaramaga	6	318	23,5
5.Lakua	176	239	21,9
6.Ali-Gobeo	--	--	--
GUZTIRA	197	254	23,6
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	8	400	44,0
2.Hirigunea	80	581	42,5
3.Amara	131	305	32,2
4.Antigua	583	314	32,3
5.Gros	43	386	33,5
6.Besteak	184	200	15,9
GUZTIRA	1.029	353	33,6
BILBO			
1.Deustu-S.Ignacio	83	228	17,4
2.Uribarri	--	--	--
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	--	--	--
5.Alde Zaharra	17	203	13,4
6.Abando	97	311	33,9
7.Rekalde	5	286	25,8
8.Basurto	68	203	16,6
GUZTIRA	270	251	23,0

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

A.5. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIO/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	62	171	13,1
2.Zabaldura	242	284	35,8
3.Lovaina	307	307	22,6
4.Zaramaga	318	236	19,1
5.Lakua	71	234	18,5
6.Ali-Gobeo	139	210	16,3
GUZTIRA	1.139	258	22,8
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	37	271	21,9
2.Hirigunea	252	467	57,4
3.Amara	188	289	27,0
4.Antigua	299	329	41,2
5.Gros	166	286	29,5
6.Besteak	132	181	14,1
GUZTIRA	1.074	329	36,9
BILBO			
1.Deustu-S.Ignacio	115	191	16,4
2.Uribarri	190	162	11,5
3.Otxarkoaga	70	195	16,4
4.Bolueta	451	168	12,2
5.Alde Zaharra	342	147	12,0
6.Abando	723	259	28,8
7.Rekalde	234	160	11,5
8.Basurto	62	157	12,4
GUZTIRA	2.187	195	17,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa..

A.6. Taula**ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
GASTEIZ		
1.Alde Zaharra	2	85
2.Zabaldura	29	126
3.Lovaina	31	90
4.Zaramaga	5	78
5.Lakua	6	68
6.Ali-Gobeo	4	84
GUZTIRA	77	100
DONOSTIA		
1.Alde Zaharra	18	88
2.Hirigunea	53	131
3.Amara	45	96
4.Antigua	36	120
5.Gros	48	106
6.Besteak	16	65
GUZTIRA	216	108
BILBO		
1.Deustu-S.Ignacio	41	67
2.Uribarri	13	64
3.Otxarkoaga	7	79
4.Bolueta	58	64
5.Alde Zaharra	34	65
6.Abando	194	109
7.Rekalde	10	60
8.Basurto	4	73
GUZTIRA	361	89

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiru-hilekoa.

A.7. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
1.Irun	117	203	20,1
2.Errenteria	7	200	17,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	1	170	12,0
5.Getxo	168	292	31,2
6.Portugalete	44	289	15,1
7.Santurtzi	6	--	--
GUZTIRA	343	229	22,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 2. hiruhilekoa.

A.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.(*) (milioi pezeta)
1.Irun	136	167	14,0
2.Errenteria	14	143	10,5
3.Barakaldo	331	143	12,0
4.Basauri	125	154	12,3
5.Getxo	573	232	21,5
6.Portugalete	101	145	12,2
7.Santurtzi	43	151	12,8
GUZTIRA	1.323	185	16,3

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta., 1995eko 2. hiruhilekoa.

A.9. Taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
1.Irun	12	60
2.Errenteria	3	55
3.Barakaldo	5	50
4.Basauri	18	45
5.Getxo	93	91
6.Portugalete	2	40
7.Santurtzi	7	59
GUZTIRA	140	78

(*) Erregimen libreko Etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 2. hiruhilekoa.

TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
A.1. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak area funtzionalen arabera .	1
A.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak area funtzionalen arabera	2
A.3. Alokaturako etxebizitzak eta errentak area funtzionalen arabera	3
A.4. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera	4
A.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta errentak hiriguneetan, zonen arabera	5
A.6. Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera	6
A.7. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udal nagusienetan	7
A.8. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udal nagusienetan	8
A.9. Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udal nagusienetan.....	9