

EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA 1995

E877 txostena

1996ko urtarrila

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	22
3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	26
3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak	26
3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak	28
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	30
5. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	33
5.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	34
5.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA.....	36
6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA.....	38
6.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	39
6.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	43
6.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	46

7.	MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	48
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA	49
	7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	49
	7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio epeak	50
	7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	52
7.2.	PERSPEKTIBAK.....	53
	7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena	53
	7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspena	55
	7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena.....	57

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.....	8
2.3. Eskaintako etxebizitzen aldaketa tasa Lurralde Historikoka.....	9
2.4. EAEn salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera	11
2.5. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioa	11
2.6. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera	12
2.7. EAEn etxebizitzen prezio eta errenten bilakaera.....	14
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	21
3.4. Salgai dauden etxebizitza berrien portzentaien banaketa prezio tarteen arabera.....	23

3.5. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioak	24
3.6. Metro karratuko prezioak, etxebizitza berrien ezaugarrien arabera	26
3.7. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	27

Taula**Orrialdea**

3.8. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezio tarteen arabera banaketa eta prezioak	29
4.1. Alokatzeko dauden etxebizitzaren ezaugarriak	32
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak	35
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza lokalen eskaintza eta prezioak	37
6.1. Salgai dauden etxebizitzak berriak eta prezioak, eremu geografiko txikiagoen arabera	40
6.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografiko txikiagoen arabera	43
6.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografiko txikiagoen arabera	47
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo indizeak, saltzaileen eta JIAen arabera	50
7.2. Salmenten bilakaera indizeak aurreko hiru hilabetera dagokionez, sustatzaileen eta JIAen arabera	51
7.3. Etxebizitzaren erosketaren epeak eta erritmoak	52
7.4. Faktore desberdinek duten eraginaren batezbesteko indizeak merkatuaren gaur egungo dinamikan	53
7.5. Hurrengo hiru hilabeterako salmenten aurrikuspen indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera	54
7.6. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	56

7.7. Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak urtebetara, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	56
7.8. Etxebizitzen sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan.....	57

GRAFIKOEN INDIZEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orraldea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa tasa	9
2.2. Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	12
2.3. m ² -ko prezioak eta aurreko urteekiko aldaketa tasak, etxebizitzaren motaren arabera	13
2.4. Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioak eta aldaketa tasak Lurralde Historikoen arabera.....	13
3.1. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren kopuruen bilakera.....	19
3.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	22
3.3. Etxebizitza libre berrien banaketa prezio tarteen eta lurraldeen arabera	24
3.4. Lurralde Historiko bakoitzeko etxebizitza berrien prezioa erregimenaren arabera.	25
3.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	28
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa	35
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa	37
6.1. Hiriburuetako etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioen bilakaera.....	41
6.2. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera.....	42
6.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera...	44
6.4. Hiriburuetako erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera	45
6.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	46
7.1. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo indizea	55

1. Kapitulu

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1995. urtearen 4. 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 (95 inkesta eraginkor) nahiz agente inmobiliarioei (100 inkesta eraginkor) egindako zenbait inkestatan¹ oinarritu da.

1.1. Taula

EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK(*)	INMOBILIARIAK (+)
Araba	12	10
Gipuzkoa	39	44
Bizkaia.....	44	46
EAE	95	100

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.

1995eko 4. hiruhilekoa

Inkesta egiterakoan, une horretan (abendua-urtarrila) eskaintzeko zituen etxebizitza, garaje eta lokalak kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion eragile bakoitzari. 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, prezio erlatiboak, EAeko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo*ei dagozkienak direla gogorazi behar da.

¹ Araldik garatutako landa-lana.

Aldi baterako bilakaerari dagokionez, txostenean agertzen 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 isladatzen 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. Eskaintzen diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologia ere etxebizitzen batezbesteko prezioetan du eragina.

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, ondoko 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, sustaketen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzen eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden erabilitako etxebizitzen ezaugarriak aztertzen ditu.

4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzen eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera isladatzen da, 5. kapituluan garaje eta lokaletan ematen diren bolumenak eta prezioak jasotzen diren bitartean.

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

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

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

1.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILEEN LABURPENEA. MERKATU LIBREA

	1994	1995	1995
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	3.646	3.049	2.673
. Prezioa/m ^{2*} - EAE.....	207	242	251
. Prezioa/m ^{2*} - Gasteiz.....	206	248	253
. Prezioa/m ^{2*} - Donostia	292	333	369
. Prezioa/m ^{2*} - Bilbo.....	212	227	281
. Eskaintzen diren sustapen kp.			
Guztira	99	127	129
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua.	-	23	14
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	6.880	8.276	8.669
. Prezioam ^{2*}	245	228	229
3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA..			
. Etxeb. kp.	980	992	976
. Errenta/hilean *	89	92	92
4. MERKATUKO INDIZEAK			
. Dinamismo indizea **	40,1	26,5	23,9
. Salmenten aurrikuspen ind. (hur.hiruhil.) **	62,5	67,8	55,5
. Prezioen aurrikuspen ind. (6 hiruhil.) **	53,6	62,5	60,0
. Hurrengo hiruhil. hasteko etxeb. aurrikuspen.	1.138	1.461	1.304

(*): Milaka pezeta

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

2. Kapitulua

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA KOPURUA

- 1995. urteko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 13.702 unitatekoa da, hau da, 1994. urteko hiruhileko berean jaso zen bolumena baino %3 gehiago.
- **Salgai dauden etxebizitzek**, berriz, eskaintza osoaren %93a osatzen dute eta guztira 12.726 unitate dira, hauetatik %32 berriak eta gainerako %68a erabilitakoak.
- Aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoarekiko **bilakaerari** dagokionez, salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzak %26ko murrizketa jasan du (4.057 etxebizitza), alegia, etxebizitza libreen segmentuak (%27) zein babestuen segmentuak (%24) jasan dituzten murrizketaren ondorioa.
- **Lurraldeei** dagokienez, etxebizitza libre berriak jarritz, aurreko urteko zenbatekoekin alderatuz hirurek eskaintza bolumenaren murrizketa jasan dutela azpimarratu behar da, murrizketa hori Bizkaian garrantzitsuagoa bada ere.
- Salgai dauden erabilitako etxebizitzek dagokienez (guztira 8.669 etxebizitza), Arabako eskaintzak antzeman duen gehikuntza azpimarra daiteke, ihazko inkestaren arabera etxebizitzak kopurua bikoiztu egin baita². Bizkaiak ere gehikuntza nabarmena antzeman du (+%32); Gipuzkoako eskaintzaren beherakadak, ordea, (-%10) joera hori apurtzen du.
- **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, 2.673 etxebizitza libre eta 1.384 babestutako etxebizitza jaso dira (BOE eta gizarte etxebizitzak barne).
- Lurraldeka ikusirik, babestutako etxebizitzak eskaintza honela banatzen da: %57 Bizkaian, %38 Gipuzkoan eta gainerako %5a Araban.

² Agente informatzaileen oinarrian aldatetaren bat egon bada ere, ihaz inkestatutako jabetza inmobiliarioaren agenteen eskaintzan gehikuntza handia antzeman dugu.

- **Alokatzeko** dauden etxebizitzaren eskaintzak³ (976 unitate) eskaintza osoaren %7a osatzen du. Alokatzeko dauden etxebizitza guztiak partikularrenak dira (jabetza inbentarioaren agenteek eskaintzen dituzte) eta sustatzaileak eskaintako etxebizitzak 4 besterik ez dira (gizarte etxebizitza berriak dira).

2.1. Taula **ESKAINTZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn**

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILITAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
1994 IV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.868	980
1995 I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.648	6.554	1.019
II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958
III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992
IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4 hiruhilekoa.

2.2. Taula **ETXEBIZITZEN ESKAINNTZA LURRALDE HISTORIKOKA**

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILITAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
Araba	2.300	2.224	293	69	224	1.931	76
Gipuzkoa.....	4.543	4.247	1.872	527	1.345	2.375	296
Bizkaia.....	6.859	6.255	1.892	788	1.104	4.363	604
EAE	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4 hiruhilekoa

³Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan.

2.3. Taula

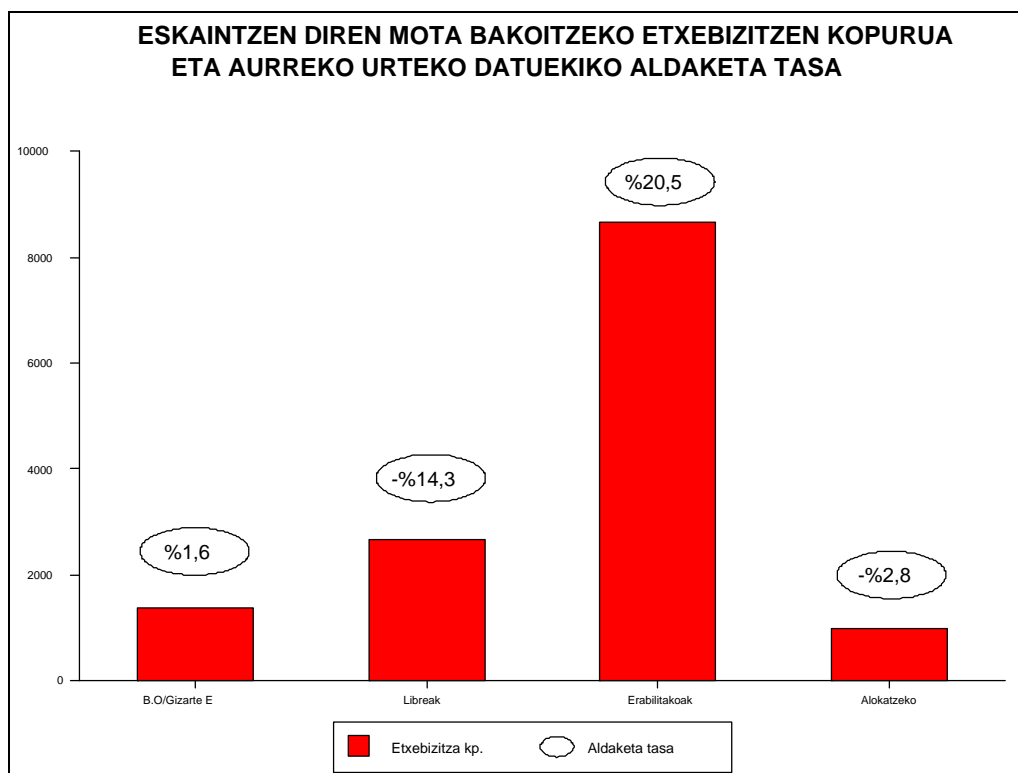
ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA (± %)*

	GUZTIRA	SALGAI				ERABILITAKOAK	ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA				
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
Araba	61,3	68,7	-19,7	-28,1	-16,7	102,6	-29,6
Gipuzkoa.....	-9,8	-9,9	-10,3	1,7	-14,3	-9,6	-7,8
Bizkaia.....	-0,1	-0,9	-37,2	-34,7	-38,9	32,2	9,6
EAE	2,8	3,1	-25,8	-24,0	-26,7	26,0	-0,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4 hiruhilekoa

2.1. Grafikoa



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1995. urteko laugarren hiruhilekoan Euskal Herriko etxebizitzaren merkatu librean (etxebizitza berriak eta erabilitakoak) **metro karratuko batezbesteko** prezioa 234.000 pezetakoa da, aurreko urteko hiruhileko berean lortu zen balioaren antzekoa.
- Etxebizitza **berriek eta erabilitakoek** izan duten prezioen bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, etxebizitza libre berrien prezioa erabilitakoaren prezioa baino %10 garestiagoa dela ikus daiteke, bakoitzari dagokion balio absolutuak 251.000 pta/m² eta 229.000 pta/m² direlarik. Duela urtebeteko balioekin alderatuz, lehenengoek %21eko gehikuntza jasan dute eta bigarren eskukoek ia %7a egin dute behera⁴.
- **Lurraldeka**, Gipuzkoako prezioak dira oraindik altuenak, bai etxebizitza berrien eta bai erabilitakoaren merkatuan (265.000-281.000 pta/m²). Beste alde batetik, aurreko hiruhilekoetan gertatu den bezala, azpimarragarria da Arabako prezioek Bizkaikoak erraz gainditzen dituztela, batez ere erabilitako etxeari dagokionez. Horretan eragin handia izan du lurralde bakoitzeko hiriburuan antzemandako eskaintzaren biltzeak (ikus 6. kapitulua).
- Hala ere, **1994ko laugarren hiruhileko datuekin alderatuz**, Araba da erabilitako etxebizitzaren prezioetan gehikuntza oso garrantzitsua jasan duen bakarra (%21)⁵; beste herrialde biek, berriz, beherakadak izan dituzte, Gipuzkoan %-12 eta Bizkaian %-3.
- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioari dagokionez, bere balioa 118.000 pta/m²koa da. Beraz, duela urtebete jasotako balioarekiko %12eko gehikuntza jasan du.

⁴Hala ere, kontuan hartu behar da, eskaintzen diren etxebizitza berri libreen multzoan hiriburuek daukaten garrantzi erlatiboa gehitu egin dela: 1994ko laugarren hiruhileko %34tik hiruhileko honetako %35era.

⁵Seguru asko, etxebizitza mota horren eskaintzak Araban izan dituen aldaketekin zerikusia dauka horrek.

2.4. Taula

EAEn SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO

PREZIOAREN* BILAKAERA

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
1994 IV	232	105	207	2454
1995 I	232	110	251	224
II	226	113	250	218
III	232	126	242	228
IV	234	118	251	229

(*): Milaka pezeta/m².

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa

2.5. Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN

METRO KARRATUKO PREZIOA

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	249	111	227	250
Gipuzkoa	275	121	265	281
Bizkaia	202	118	238	193
EAE	234	118	251	229

(*): Milaka pezeta/m².

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

2.6 Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN

METRO KARRATUKO PREZIOAREN ALDAKETA TASA ($\pm\%$)^{*}

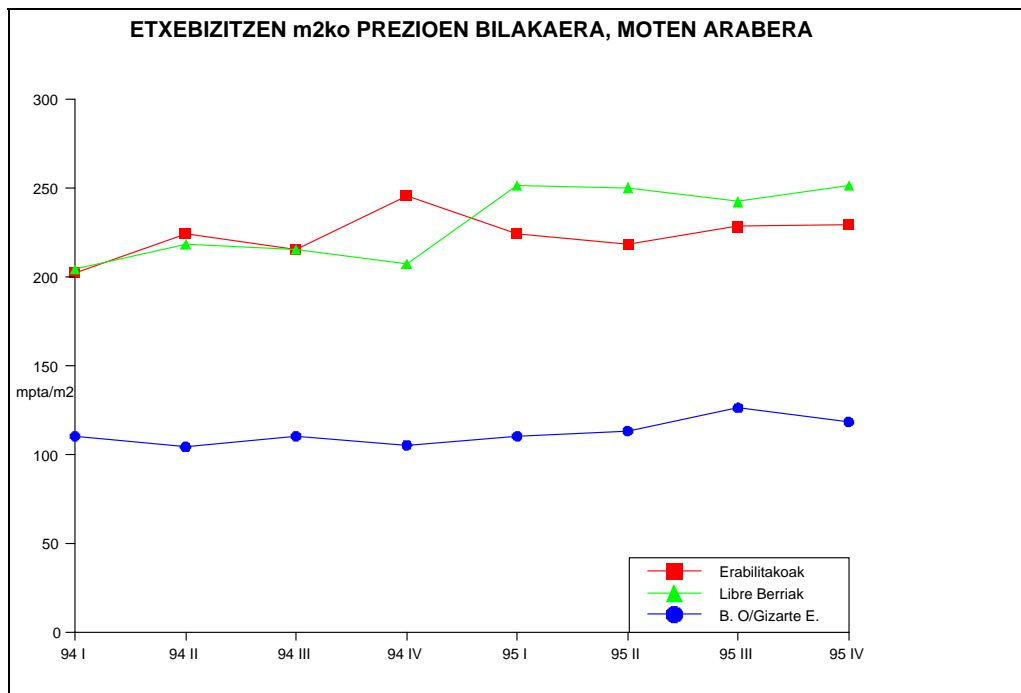
	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	22,8	37,0	29,5	20,8
Gipuzkoa	-3,1	23,5	16,2	-11,6
Bizkaia	3,1	7,3	24,0	-2,5
EAE	0,9	12,4	21,3	-6,5

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

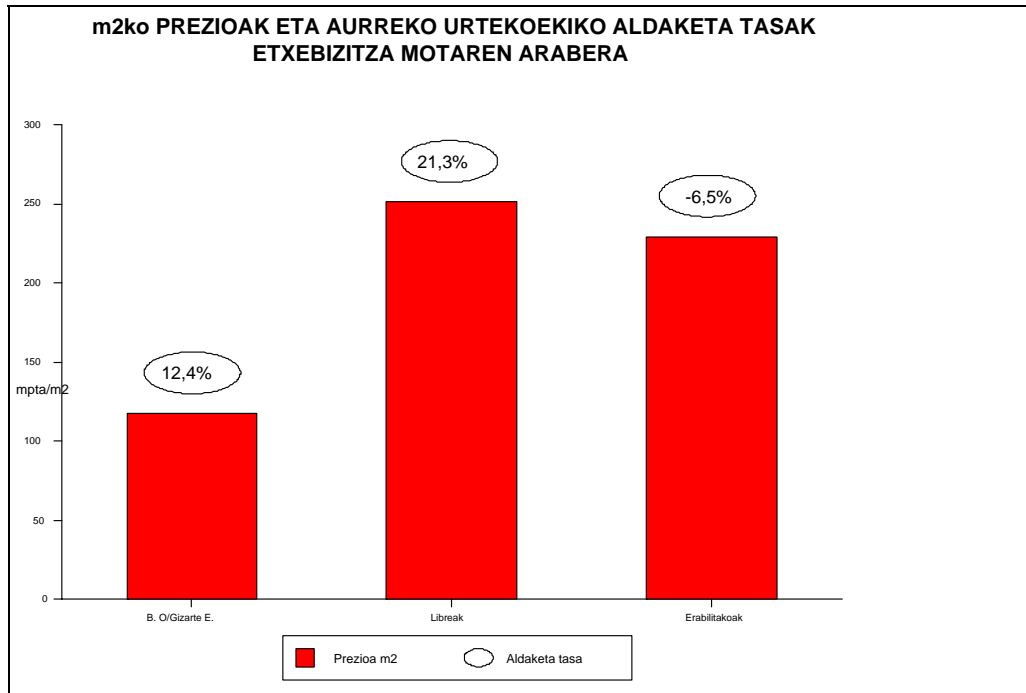
(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

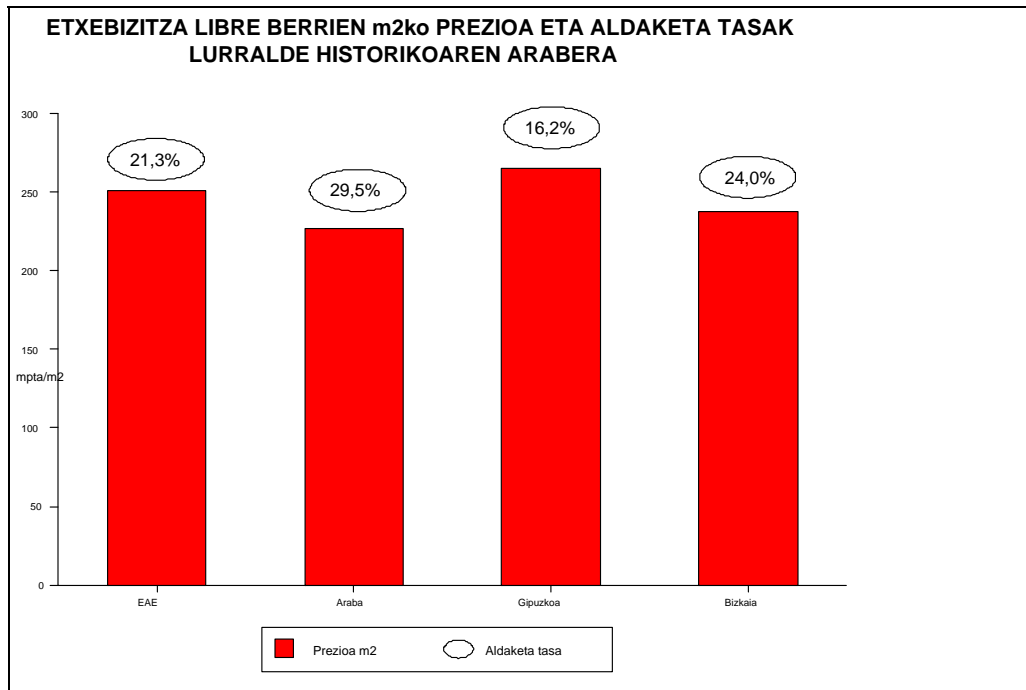
2.2. Grafikoa



2.3. Grafikoa



2.4. Grafikoa



- **Etxebizitzen batezbesteko prezioaren analisisa** egin ondoren, 21,6 milioi pezetako zenbatekoa lortzen dugu merkatu librerako (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 8,2 milioikoa babestutako etxebizitzentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 22,9 milioi eta 21,9 milioiko batezbestekoak lortzen dira, hurrenez hurren.
- Metro karratuko prezioen analisisian antzeman ahal izan dugun bezala, Gipuzkoan aurkitzen dira etxebizitza garestienak (25-28 milioi). Hala ere, etxebizitza libre berriaren merkatuan atzeman den homogenotasuna erabilitako etxebizitzarenean baino handiagoa dela azpimarratu behar da.
- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hilean 90.000 pezetakoa da (1994ko laugarren hiruhilekoan ikusitako maila mantenduz). Lurraldeka lortutako emaitzen arabera Araba da garestiena (105.000 pta/hilean), hiriburu horretan Gipuzkoa eta Bizkaikoetan baino eskaintza kontzentrazio handiagoa izaten baita.

2.7. Taula **EAEko ETXEBIZITZEN PREZIO* ETA ERRENTEN** BILAKAERA**

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA- KOA	LIBREAK ALOKAZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
1994 IV	19	8	20	19	89
1995 I	21	8	23	21	86
II	21	8	23	21	88
III	22	9	22	21	92
IV	22	8	23	21	90

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

2.8. Taula ETXEBIZITZEN PREZIOAK* ETA ERRENTAK LURRALDE HISTORIKOKA**

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA- KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	22,1	8,9	20,3	22,3	105
Gipuzkoa	27,0	7,6	25,1	28,1	91
Bizkaia	17,9	8,6	20,7	17,2	88
EAE	21,6	8,2	22,9	21,2	90

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

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

	LIBREAK GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITA- KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	21,2	36,9	-1,0	27,4	9,4
Gipuzkoa	21,7	-1,3	18,4	23,2	-5,2
Bizkaia	4,7	3,1	6,7	8,9	6,0
EAE	10,8	1,2	12,8	11,6	1,1

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa

3. Kapitulu

**SALGAI
ESKAINZA**

DAUDEN

ETXEBIZITZEN

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak⁶

- 1995. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzen⁷ **sustapenak** 149 izan dira eta horiek 7.051 etxebizitza barne hartzen dituzte. Guztizko honetatik, etxebizitza berrienak dira 21 sustapen (aurrez erregistratu gabeak) eta 899 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %13a).
- Jasotako sustapenetatik %87 erregimen librekoak dira (129), %9 babes ofizialekoak (14) eta gainerako %4 gizarte sustapenak dira (6). Sustapen erregimeneko hiru aldagaiek etxebizitza guztien gainean duten pisu erlatiboa %72, %27 eta %1ekoa da, hurrenez hurren.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 47 etxebizitzakoa da. Etxebizitza libreentzat lortutako ratioa 39 da, babestutakoentzat 100 etxebizitza/sustapeneko den bitartean (136 Babes Ofizialekoak eta 18 Gizarte Etxebizitzak). Hiruhileko honetan lehenengo aldiz detektatu diren sustapenei dagokienez, etxebizitza berrien kopuru handia barneratzen duten babes ofizialeko sustapenen hasiera antzeman da (ia %50).
- Jasotako sustapen guztietatik 5 **birgaitutako** etxebizitzenak dira eta gainerakoak guztiz berriak diren etxebizitzenak. Aipatu diren birgaitutako etxebizitzen sustapenek eskaintzan dauden 287 etxebizitza barne hartzen dituzte eta horietatik 275 Donostian kokatzen dira.

⁶Besteak ez bezala, sustatzaileei egindako inkestan lortu den informazioa baino ez du emango atal honek, eta *sustapena* izango da oinarritzko erreferentzia-unitatea.

⁷Zuzenean sustatzaileak eskainitako etxebizitzen sustapenak dira.

3.1. Taula

ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZEN* SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen Kp.	149	21
Libreak	129	14
B.O./Gizarte E.	20	7
Sustapenetan berneratutako etxeb.kp .	7.051	899
Libreak	5.044	464
B.O./Gizarte E.	2.007	435
Batezbesteko tamaina.....	47	43
Libreak	39	33
B.O./Gizarte E.	100	62

(*) : Sustatzaileen eskaintza zuzena.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

- Eskaintzan dauden etxebizitzekin egindako sustapenen **eraikuntza faseari** dagokionez, 41 bukatuta daude, 97 eraikitzen ari dira eta gainerako 11 proiektu fasean daude.
- Etxebizitzen **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko" etxebizitzen sustapenak %62 dira (%47 eta %15 hurrenez hurren) eta "normalak" %38; "maila baxuko" akabera dutenak ez dira antzeman.
- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza egoeraren** araberrako etxebizitzen banaketak hauxe azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzen %32a salgai daude. Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 1.591 unitatekoa da.
- Inkesta honetan lehenengo aldiz kaptatutako sustapenak alde batera utziz eta aurrez jasotako en jarraipen bat eginez lortzen dugun emaitza hau da: 1995eko irailean atzemandako salgai zeuden 1.808 etxebizitzetatik 370 saldu dira azken hiruhilekoan, hau da, %20.
- Gaur egun salgai dauden etxebizitza guztietatik %10 lehenengo aldiz hiruhileko honetan detektatutako sustapenak dira. Portzentaia hau %30koa zen aurreko hiruhilekoan.

3.2. Taula ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN* BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA

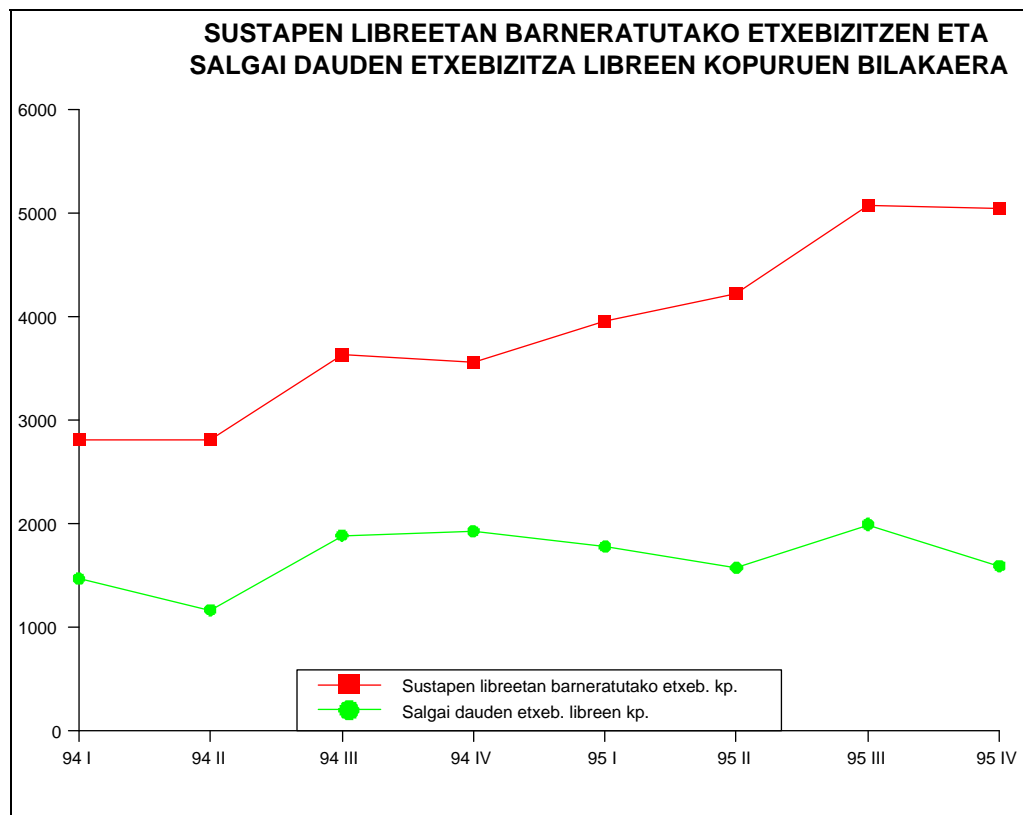
	ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZI-TZEN % GUZTIZKOAREN/G
1994 IV	3.554	1.928	54,2
1995 I	3.959	1.778	44,9
II	4.216	1.574	37,4
III	5.071	1.992	39,3
IV	5.044	1.591	31,6

(*) Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.

1995eko 4. hiruhilekoa.

3.1. Grafikoa



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1995ko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko** kopurua 4.057 unitatekoa da. Guztizko honetatik 2.975 zuzenean sustatzaileak saldutakoak dira eta gainerako 1.082 (guztizkoaren %27a) inmobiliaria edo merkaturatzeko agentzien bidez saldu dira.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %66 libreak, %32 babes ofizialekoak, eta gainerako %2 gizarte etxebizitzak.
- Lurraldeka, sustapen erregimen desberdinen arabera eskaintza bakoitzaren banaketak , hiruretan libreak nagusitzen badira ere, diferentziak handiak direla isladatzen du; Araban etxebizitza librearen eta babestutakoaren sustapenak %77 eta %23a dira hurrenez hurren, Bizkaian %58 eta %42 dira eta Gipuzkoa bien artean dago (%72 eta %28).
- Salgai dauden etxebizitza berrien bolumen globala 1994. urteko laugarren hiruhilekotik %26 murriztu da. Murrizketa horren gehiena agente inmobiliarioen bidez bideratutako eskaintzari dagokio (%37). Sustapen erregimenaren arabera bilakaera ez da oso dibergentea, libreak %27ko murrizketa jasaten baitute eta babestutakoak %24koa.
- Lurraldeka aztertuz, salgai dauden etxebizitza libreen bolumenaren murrizketa hiru lurraldeentzat amankomuna da, txikiagoa Gipuzkoan (%14) Araban eta Bizkaian baino (%17 eta %39, hurrenez hurren). Babestutako etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, Bizkaia eta Gipuzkoa dira salgai dauden mota honetako etxebizitza kopururik handiena erregistratzen dutenak; Arabaren kasuan eskaintza hau nulua izan da eta 1994. urteko laugarren hiruhileko murrizketarik handiena Bizkaian izan da (%35).
- **Eraikuntza fasean** dauden etxebizitzak merkaturatzeko joera oraindik ere nagusitzen dela ikus dezakegu. Horrela, oraindik eraikitzen ari diren eta salgai dauden etxebizitzek guztizkoaren %83a osatzen dute, amaituta dauden %10aren aurrean edo oraindik hasi ez diren %7aren aurrean.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %5 familia bakarrekoak edo adosatuak dira. Proporzio hori aurreko urtekoaren aldean %4 murriztu da.

- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko** tamaina 85 m²koa da; babestutakoek 69 m²ko batezbesteko azalera dute eta libreen batezbestekoa 92 m²koa da., 87 m² (Bizkaia eta Araba) eta 97 m² (Gipuzkoa) zenbatekoen artean.

3.3. Taula

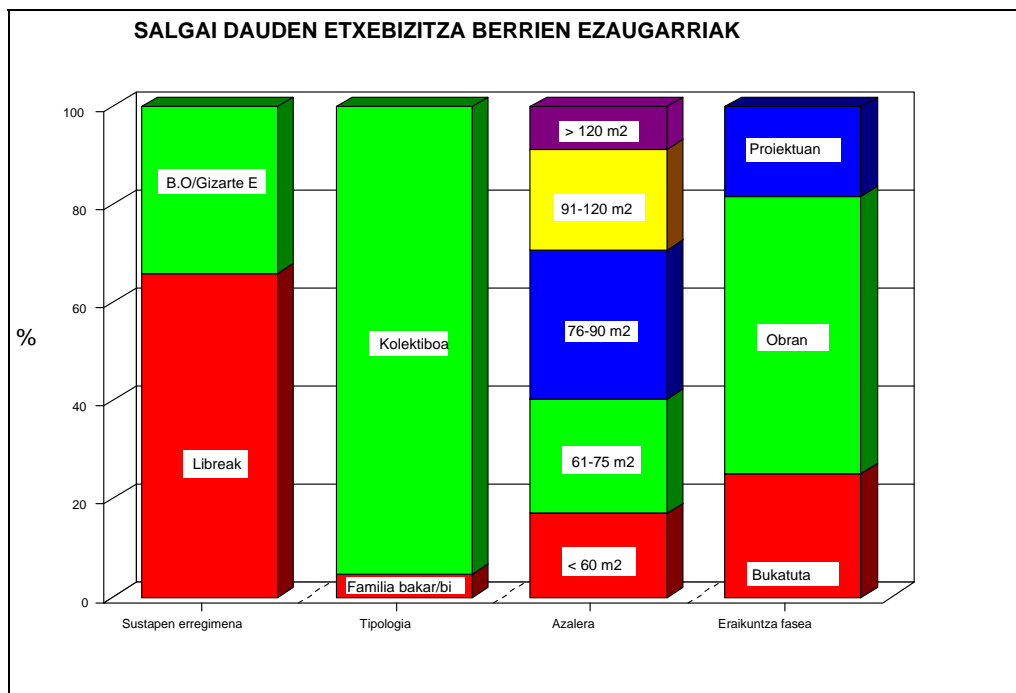
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIAK000

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	4.057	100,0	100,0	100,0	100,0
SUSTAPEN ERREGIMENA					
Libreak	2.673	65,9	76,5	71,8	58,4
B.O./Gizarte E.	1.384	34,1	23,5	28,2	41,6
TIPOLOGIA *					
Familia bakarreko/biko	143	4,8	3,4	7,1	3,2
Koletiboa.....	2.832	95,2	96,7	92,9	96,8
AZALERA					
< 60 m ²	695	17,1	3,4	18,3	18,1
61-75 m ²	948	23,4	21,8	20,7	26,2
76-90 m ²	1.232	30,4	47,4	23,3	34,7
91-120 m ²	828	20,4	22,2	26,8	13,8
> 120 m ²	354	8,7	5,1	10,8	7,2
ERAIKUNTZA FASEA *					
Bukatuta.....	301	10,1	2,8	11,2	10,2
Obran	2.457	82,6	86,3	78,1	85,6
Proiektuan.....	217	7,3	10,9	10,7	4,2

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

3.2. Grafikoa



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera⁸

- EAEko etxebizitza libre berrien **batezbesteko metro karratuko** prezioa 251.000 pezetakoa da. Honek, 1994ko laugarren hiruhilekoan zuten prezioarekiko %21ko gehikuntza suposatzen du (207.000 pta/m²).
- Etxebizitza babestuari dagokionez, batezbesteko metro karratuko prezioa 118.000 pezetakoa da. Batezbesteko balio hori prezio oso desberdinetatik lortzen da: 122.000 pta/m² babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan eta 80.000 pta/m² gizarte etxebizitzetan. Bilakaerari dagokionez, lehenengok %10eko gehikuntza izan dute eta gizarte etxebizitzena ia %3a.

⁸ Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren arabeko ponderazio bat eginez kalkulatu dira.

- 1995eko laugarren hiruhilerako etxebizitza libre berriaren emaitzazko **batezbesteko prezioa** 23 milioi pezetakoa da eta etxebizitza babestuetan berriz 8,2 milioikoa. Etxebizitza mota baten eta bestearen pisu espezifikoak kontuan izaten baditugu, eskaintzaren batezbesteko prezio globala 17,9 milioi pezetakoa suertatzen da.
- Prezioen banaketa kontuan izanik hauxe ikusiko dugu: babestutako eskaintza guztiek 16 milioi pezetatik beherako balioa duten bitartean, etxebizitza librean %26a besterik ez dira prezio maila hori gainditzen ez dutenak.
- Lurralde Historiko bakoitzean eskaintako etxebizitza librean prezioen egiturari arreta jartzen badugu, Gipuzkoaren profila garestiagoa dela ikusiko dugu; hemen, eskaintzaren %43ak 25 milioitik gorako prezioa du, baina segmentu baxuenetan (12 milioi pezetatik behera) dauden etxebizitzak ere erregistratu dira (%8).

3.4. Taula

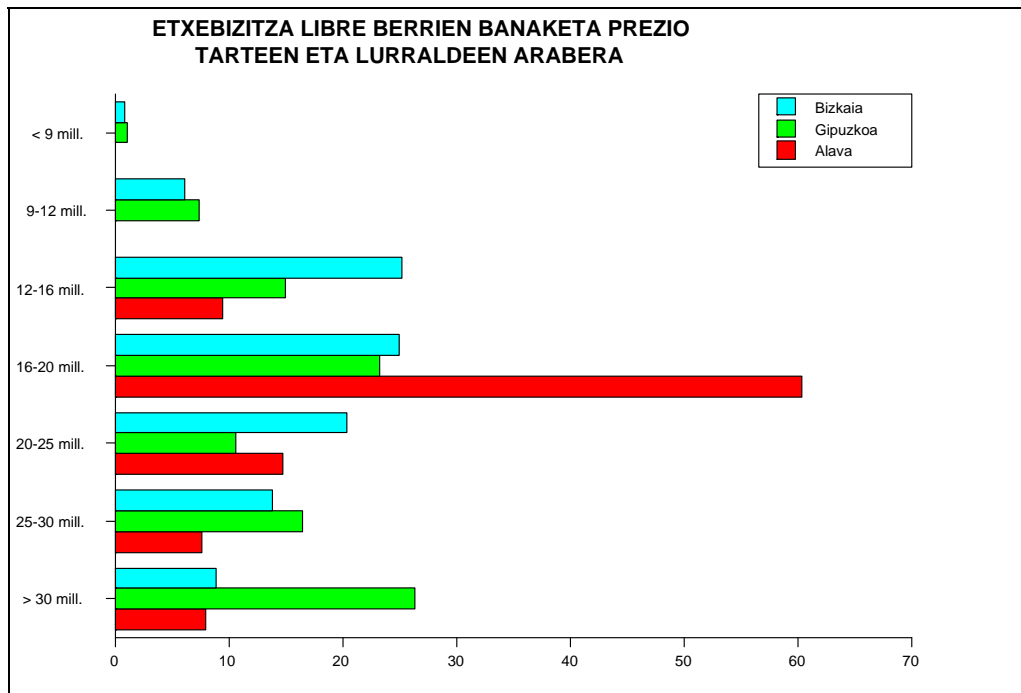
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PORTZENTAIEN

BANAKETA PREZIO TARTEEN ARABERA

	EAE			ETXEBIZITZA LIBREAK		
	Gustira	Libreak	BO./Gizarte E	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 milioi.....	21,9	0,9	62,5	-	1,0	0,8
9tik 12 milioira.....	16,6	6,2	36,5	-	7,4	6,1
12tik 16 milioira....	12,6	18,7	0,9	9,4	14,9	25,2
16tik 20 milioira....	17,8	27,0	-	60,3	23,2	24,9
20tik 25 milioira....	9,9	15,0	-	14,7	10,6	20,4
25tik 30 milioira....	9,6	14,6	-	7,6	16,5	13,8
30 milioitik gora....	11,6	17,6	-	8,0	26,3	8,9
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

3.3. Grafikoa



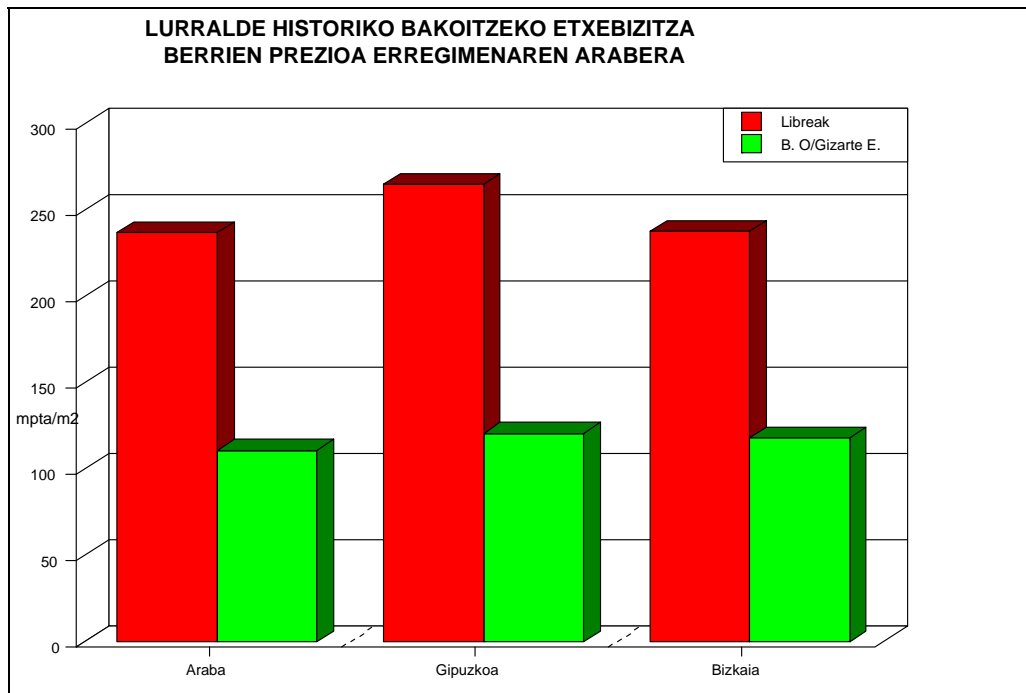
3.5. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOAK

	BATEZBESTEKO PR/ETXEBIZITZA			PREZIOA/m ²		
	(milioi pezeta)			(milaka pezeta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira
Araba	8,9	20,3	17,6	111	237	207
Gipuzkoa.....	7,6	25,1	20,2	121	265	224
Bizkaia	8,6	20,7	15,7	118	238	188
EAE	8,2	22,9	17,9	118	251	206

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

Gráfico 3.4.



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

3.6. Taula

METRO KARRATUKO PREZIOAK, ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIEN ARABERA

	EAE (mpta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztiera
ERAIKUNTZA MOTA			
Familia bakarrek/biko.....	125	166	151
Koletiboa.....	118	242	184
AKABERA*			
Luxuzkoa.....	-	252	252
Goi-mailakoa.....	98	252	247
Normala.....	119	211	146
Behe-mailakoa.....	-	-	-
AZALERA			
< 60 m ²	128	293	195
61-75 m ²	117	275	190
76-90 m ²	112	230	186
91-120 m ²	-	240	240
> 120 m ²	115	240	239

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1995eko laugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 8.669 unitatekoa da eta honek, duela urtebete jasotako bolumenak gehikuntza handia jasan duela esan nahi du (%26).
- **Geografikoki**, Arabak eskaintza mota honen %22a biltzen du, Gipuzkoak %27a eta Bizkaiak %50a.
- Balio absolutuetan, Araba eta Bizkaiak eskaintako etxebizitzaren kopuruan gehikuntza handia erregistratu du, Gipuzkoak garrantzi gutxiagoko murrizketa izan duen bitartean.

- Eraikuntzaren **tipologia** kontuan izanik, berriro ere familia bakarreko/biko etxebizitzaren eta kolektiboen arteko banaketaren egonkortasuna nagusitzen da, bakoitzaren proportzioak %4 eta %96 direlarik.
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko** azalera 93 m²koa da EAE guztian. 60 m² gainditzen ez dituzten etxebizitzaren proportzioa askoz handiagoa da Bizkaian, 60 eta 75 m² bitarteko etxebizitzaren antzera. Ondorioz etxebizitza txikiagoen eskaintza handiagoa da lurralde honetan Araban eta Gipuzkoan baino (Bizkaiko ia eskaintzaren erdiak ez ditu 75 m² gainditzen, beste bi lurraldeetan herena baino gehixeago den bitartean, %37 eta %36).

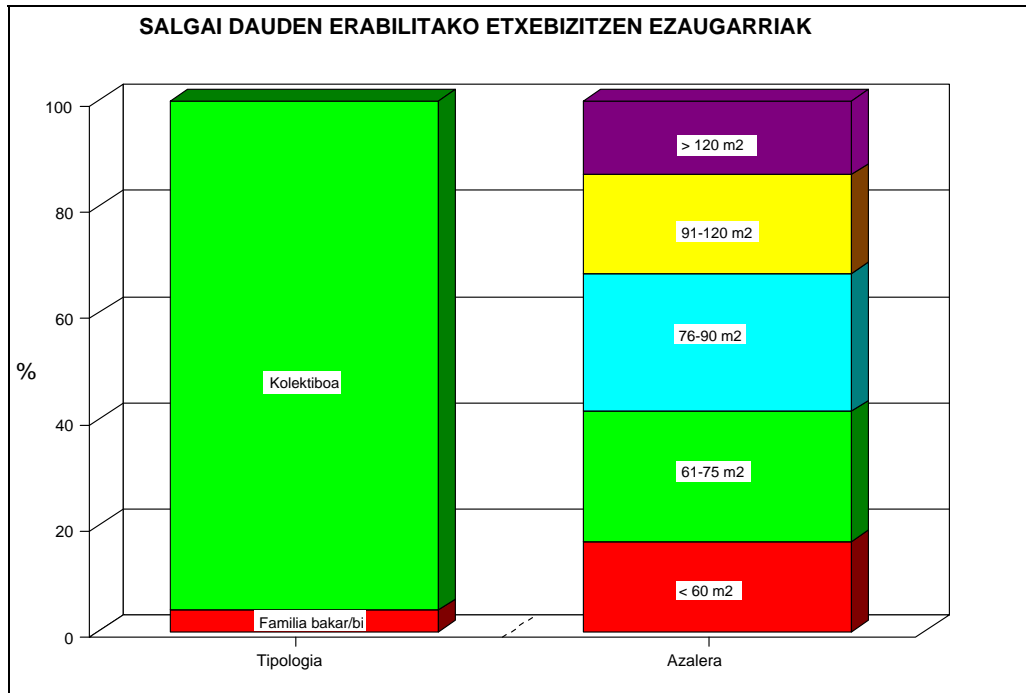
3.7. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	8.669	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Familia bakarreko/biko	353	4,1	0,9	9,6	2,5
Kolektiboa.....	8.316	95,9	99,1	90,4	97,5
AZALERA					
< 60 m ²	1.474	17,0	12,0	14,4	20,6
61-75 m ²	2.122	24,5	24,7	21,5	26,0
76-90 m ²	2.257	26,0	34,4	21,5	24,8
91-120 m ²	1.610	18,6	18,1	20,4	17,8
> 120 m ²	1.206	13,9	10,7	22,2	10,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

3.5. Grafikoa



3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak⁹

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratuko batezbesteko prezioa** 229.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko laugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %7 gutxiago (245.000 pta/m²).
- Lurraldei dagokienez, Gipuzkoako batezbesteko balioa 281.000 pta/m²koa da, Araban 250.000 pta/m²koa, balio txikiena Bizkaian aurkitzen dugularik: 193.000 pta/m². Aurreko txostenetan esan den bezala, lurraldeen arteko desberdintasun horiek hiriburu bakoitzean eskaintzak duen pisu erlatiboaren eraginagatik gertatzen dira.

⁹ Agentzia inmobiliario baten bidez saldutako etxebizitzaren 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 21,2 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 28,1 milioira igo da; Araban 22,3 milioikoa da eta Bizkaia 17,2 milioikoa.

- Prezio tarteen arabera egindako erabilitako etxebizitzaren banaketak hauxe isladatzen du: eskaintako etxebizitzaren %59ak 20 milioi pezetatik beherako prezioa du, duela urtebete lortutako proportzioa baino zerbait altuagoa (%54). Era berean, Gipuzkoan 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu handia (%32) ere berriro nabaritzen da, horietako gehienak hiriburuan kokatuta daudelarik.

3.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN PREZIO TARTEEN

ARABERAKO BANAKETA ETA PREZIOAK

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
BANAKETA				
< 9 milioi	10,9	3,2	6,3	16,9
9tik 12 milioira	13,7	5,9	11,2	18,5
12tik 16 milioira	18,0	20,6	15,3	18,4
16tik 20 milioira	16,2	22,9	13,5	14,7
20tik 25 milioira	13,1	17,6	12,5	11,4
25tik 30 milioira	9,8	14,4	9,4	8,0
> 30 milioi	18,3	15,4	31,8	12,2
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
Batezbesteko Prezioa/m ² *	229	250	281	193
Prezioa/etxebizitza **	21,2	22,3	28,1	17,2

(*): Milaka pezeta.

(**): Milioi pezeta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

4. Kapitulua

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1995eko laugarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko dauden etxebizitzaren bolumena 976 unitatekoa da, epe luzera egonkortasun handiaren seinale. Eskaintza hauetako gehienak partikularretan dute jatorria eta 4 besterik ez dira etxebizitza berrien sustapenei asoziatuak alokatzeko etxebizitzak, kasu horietan Araban kokaturiko gizarte etxebizitzak direlarik.

- Alokatzeko dauden etxebizitzaren artean detektatutako **lurralde-banaketa** honako hau da: %8 Araban, %30 Gipuzkoan eta gainerako %62 Bizkaian. Antzemandako etxebizitzaren %64a hiriburuetan daude.

- Etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak kolektiboak dira (%99). Tamainaren arabera banaketak aurreko urtearekiko zenbait aldaketa isladatzen ditu: tamaina ertaineko (76 eta 120 m² artekoak) etxebizitzaren garrantziak behera egin du; tamaina txikikoaren garrantziak, berriz, gora egin du.

- Eskaintako etxebizitza libreen multzoan antzemandako batezbesteko **hileroko errenta** 92.000 pezetakoa da eta horrek esan nahi du, duela urtebete jasotako batezbestekoaren aldean, ia %3ko igoera izan dela. Hiriburuetan antzeman den errenta, berriz, hilean 102.000 pezetakoa da, hprietatik kanpora batezbestekoa hileko 68.000 pezetara murrizten den bitartean. Lurraldeei dagokienez, Araba agertzen da nagusi, 103.000 pezetako batezbesteko errentarekin, Gipuzkoa (95.000) eta Bizkaiaren aurrean (89.000); Arabako eskaintza osoa hiriburuan izateak eragin handia du emaitza horretan. Beste bi lurraldeetan, berriz, ez da horrelakorik gertatzen. Alokatzeko dauden gizarte etxebizitzari dagokienez, batezbesteko errenta hileko 22.000 pezetakoa da.

4.1. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	976	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....					
< 60 m ²	170	17,4	7,9	16,9	18,8
61-75 m ²	252	25,8	7,9	28,7	26,7
76-90 m ²	270	27,7	42,1	31,4	24,1
91-120 m ²	166	17,0	31,6	14,2	16,6
> 120 m ²	118	12,1	10,5	8,8	13,8
HILEKO ERRENTA					
25.000 pta.ra.	5	0,5	5,3	0,3	0,0
25.001-40.000 pta	34	3,5	0,0	6,1	2,6
40.001-75.000 pta	347	35,6	17,1	39,2	36,2
75.001-100.000 pta	303	31,0	38,2	27,0	32,0
100.000 pta.tik gora	288	29,5	39,5	27,4	29,2
Batezbesteko errenta * m/pta.).....	92		103	95	89

(*): Etxebizitza libreak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa..

5. Kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1995eko laugarren hiruhilekoan izandako **garajeen eskaintza** 9.141 plazakoa izan da.. Ondorioz Gipuzkoaren aldeko banaketa desorekatua lortzen da, antzemandako eskaintzaren %50a biltzen baitu.
- Sustatzaileen eta agente inmobiliarioen artean antzemandako eskaintzan salmenta erregimenak (8.761 plaza) alokairu erregimenaren gainean (380 plaza) dauka nagusitasun osoa oraindik. Horretan eragina du, zalantzarik gabe, salmentaren kasuan alokairuan baino errazago bitartekaritzara jotzen dela.
- Garajeen **salmenta prezioak** 2 milioi inguruan daude eta horrek egoera orekatsua dakar 1994ko hirugarren hiruhilekoan izandako prezioei dagokienez.
- Lurraldeetako batezbesteko prezioen aldaketa tartea Bizkaiko 1,6 milioen eta Gipuzkoako 2,2 milioien artean dago, Araba lehenengoaren antzeko egoera dagoelarik. Duela urtebeteko balioei dagokienez, Araban antzemandako gehikuntza azpimarratu behar da, beste lurralde bien beherakadaren aurrean.
- **Hileko batezbesteko errentei** dagokienez, EAE mailako batezbesteko zifra 10.000 pta/hilean da. Lurraldeka, Arabako 8.000 pta/hilean eta Gipuzkoako 12.000 pta/hileko kopuruen artean dago.

5.1 Taula.

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

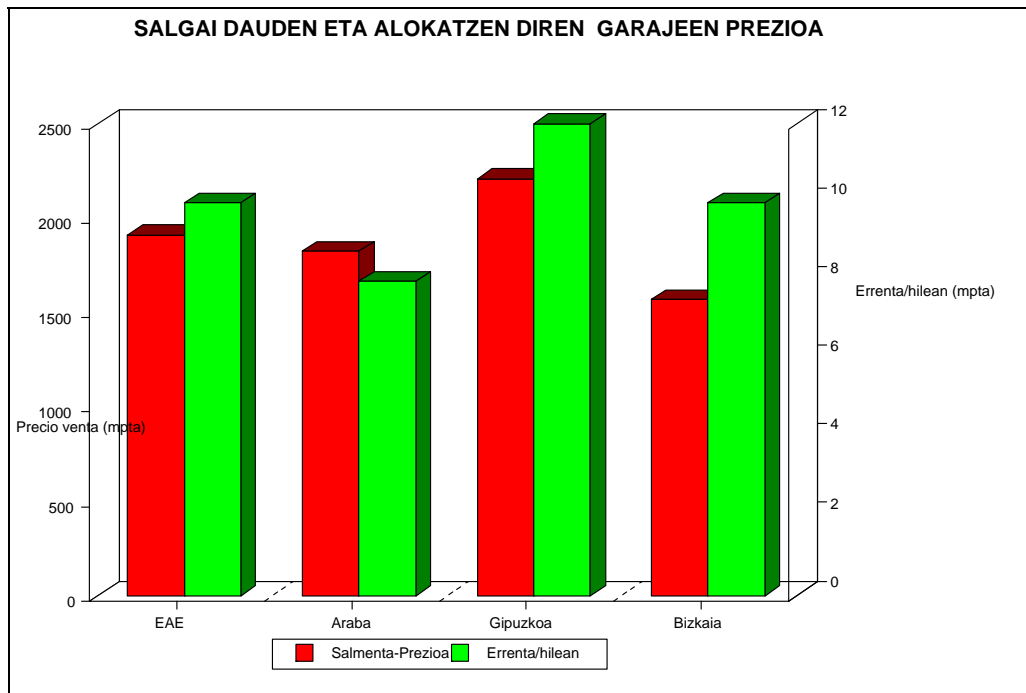
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA*		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta.	±% **		mpta.	±% **
Araba	684	1.826	5,7	126	8	-1,2
Gipuzkoa.....	4.441	2.209	-1,8	108	12	-13,6
Bizkaia	3.636	1.570	-3,3	146	10	-18,9
EAE	8.761	1.914	3,3	380	10	-14,1

(*): Milaka pta.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

5.1. Grafikoa



5.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza lokalen kopurua** 7.811koa da EAE osoan. Jasotako eskaintzaren %41a Bizkaian kokatzen da, %26a Gipuzkoan eta %33a Araban.
- Lokalen eskaintza honela banatzen da salmenta eta alokatze modalitateen artean: %64 inguru saldu egiten da (4.974) eta %36 alokatu egiten da (2.837).
- Lokalen **salmenta-prezioek** 228.000 pta/m² batezbestekoa agertzen dute EAE osoan, eta horrek 1994ko laugarren hiruhilekoan ikusitako prezioak %28a igo direla esan nahi du.
- Lurraldean arabera, Gipuzkoak lehen postua hartzen du berriz ere (303.000 pta/m²) balio absolutuetan, baina Araba da aurreko urteko zenbatekoekiko gehikuntza handiena azaltzen duena (%51); alderantziz Bizkaiak ditu prezio baxuenak baina prezio gehikuntza handiena erregistratu du (%+16).
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 159.000 pta/hilabeteko batezbestekoan finkatu dira, aurreko urtearen laugarren hiruhilekoan izandako balioa baino %12 gutxiago. Gipuzkoak EAeko batezbestekoa %24an gainditzen du, baina igoera handiena Arabari dagokio berriz ere (%22) eta Bizkaiak murrizketa handia jasan du (%36).

5.2. Taula

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

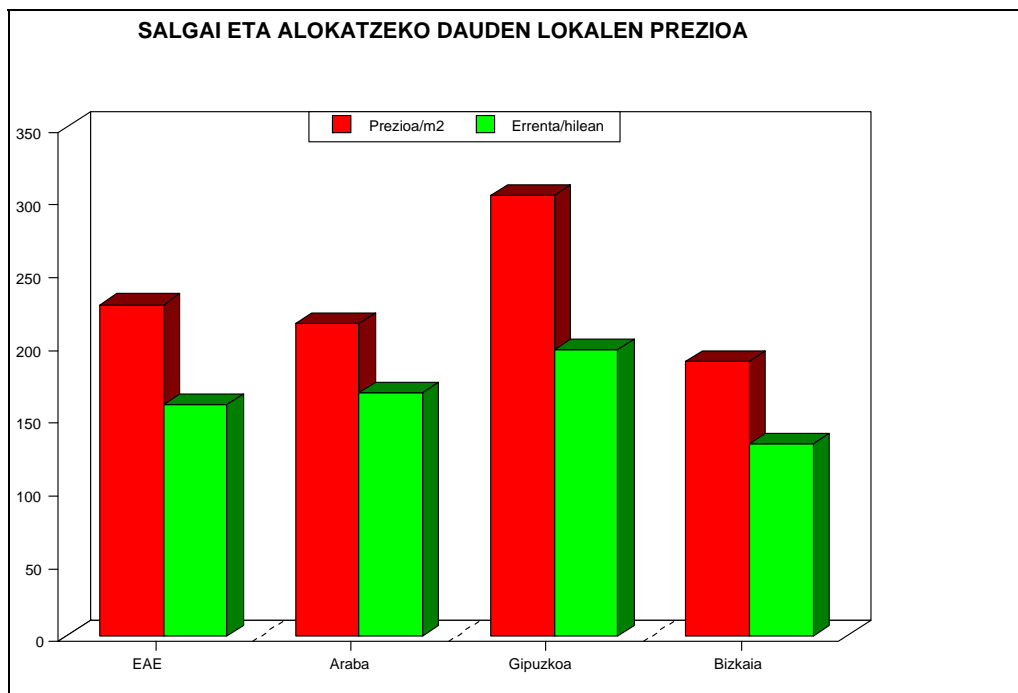
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta.*	±%**		mpta.	±%**
Araba	1.615	215	51,4	960	167	21,8
Gipuzkoa.....	1.326	303	48,6	673	197	2,3
Bizkaia	2.033	189	15,7	1.204	132	-35,8
EAE	4.974	228	27,9	2.837	159	-12,1

(*): Milaka pta.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

5.2. Grafikoa



6. Kapitula

**ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU
GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA¹⁰

6.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza kopurua

Euskal hiriburuetan erregistratu diren salgai dauden etxebizitza berrien kopurua (1.647 etxeb.) 1994ko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa (2.188 etxeb.) baino zerbait txikiagoa da eta EAEn erregistratutakoaren %41 da (duela urtebeteko antzeko proportzioa baina aurreko hiruhilekoaren aldean %6 gutxiago da). Hiriburuetakoa area funtzionalen gainerakoan eta Lurralde Historikoen gainerakoan, berriz, eskaintza gora doa proportzionalki (%38 eta %22, hurrenez hurren).

Ofertan dauden etxebizitza berrien kopuru handiena erregistratzen du oraindik Donostiak (905 etxeb.), Bilboren (570 etxeb.) eta Gasteizen (172 etxeb.) aurretik. Aurreko hiruhileko kopuruekiko aldaketa handirik ez dago, Bizkaiko hiriburuan aurreko urteko hiruhileko berarekiko eskaintza asko gutxitu bada ere.

Beste lurralde eremuetan (1.534 etxebizitza hiriburuetakoa gainerako area funtzionaletan eta 876 etxebizitza gainerako lurraldeetan), aurreko hiruhilekoetako egoerak errepikatzen dira eta Bilboko gainerako area funtzionalean etxebizitza berrien kopuru handia (1.050 etxeb.) erregistratzen den bezala, gainerako hiriburuetakoa area funtzionaletan oso gutxi dira (Donostiako kopurua handituz doan arren). Era berean, Gipuzkoaren gainerako lekuetan eskaintzen diren etxebizitzaren kopurua nahiko garrantzitsua da eta handituz doa (628 etxeb.).

¹⁰Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen araberako analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuen area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetakoa area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuen 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.....	293	237	20,3
Gipuzkoa.....	1.872	265	25,1
Bizkaia.....	1.892	238	20,7
EAE	4.057	251	22,9
Gasteiz.....	172	253	21,2
Donostia.....	905	369	35,3
Bilbao.....	570	281	24,2
Hiriburuak guzt.....	1.647	326	30,0
Gasteiz AF. gain.....	72	-	-
Donostia AF. gain.....	412	211	19,7
Bilbo AF. gain.....	1.050	233	20,6
Hirib. AF. gain.....	1.534	226	20,3
Araba gainerakoa.....	49	180	17,1
Gipuzkoa gainerakoa.....	628	184	17,2
Bizkaia gainerakoa.....	199	194	15,7
Gain. guztira.....	876	186	16,9

(*): Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

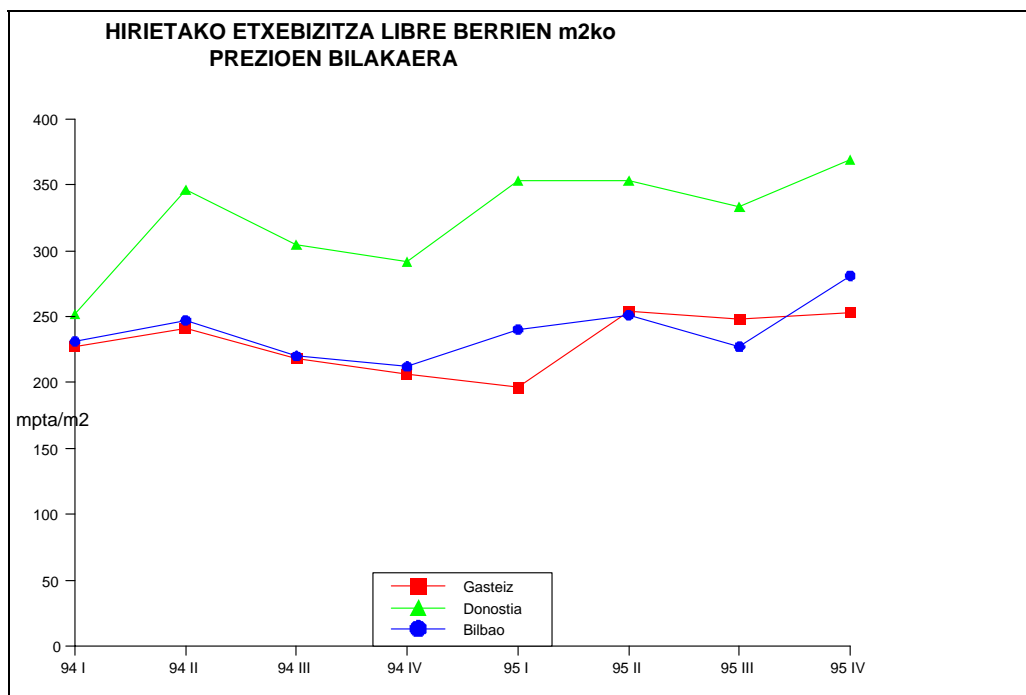
b) Metro karratuko prezioak

Etxebizitza libre berriak lurraldeetako hiriburuetan metro karratuko 326.000 pezetako batezbestekora iristen dira (251.000 pta/m² EAE guztiarentzat), duela urtebete erregistratu zena baino askoz gehiago eta aurreko hiruhilekoan erregistratu zena baino kopuru altuagoa. Hiriburuetatik kanpo, batezbesteko prezioak 226.000 pta/m² prezioan finkatzen da hiriburuetakoko gainerako areetan eta 186.000 pta/m² prezioan gainerako lurraldeetan.

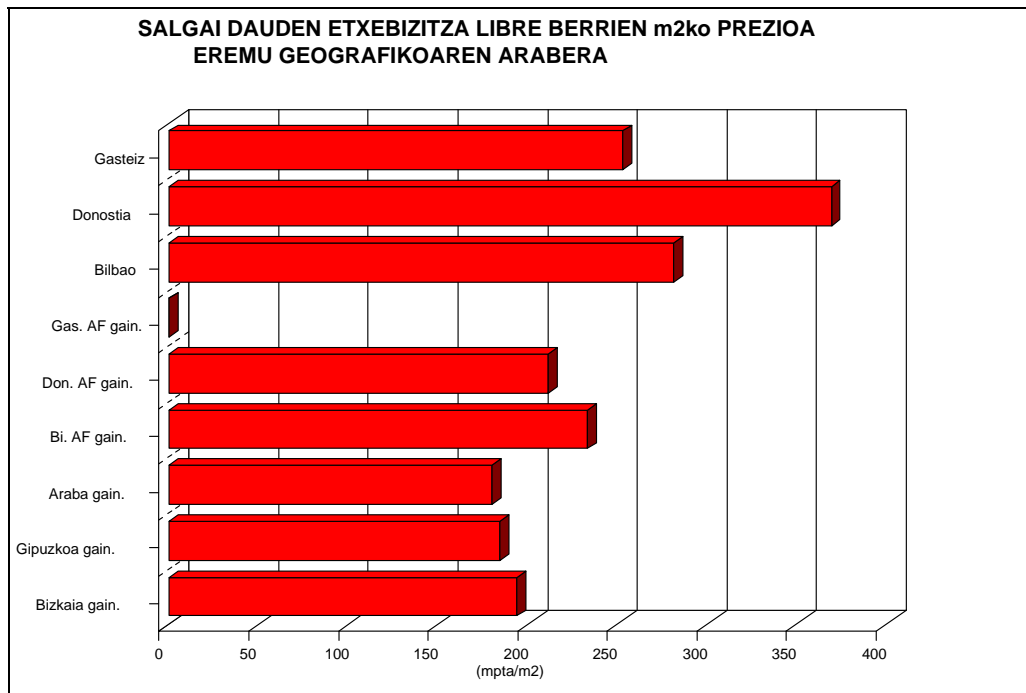
Donostiak batezbesteko prezio altuenak dauzka oraindik (369.000 pta/m²), Gasteizek (253.000 pta/m²) eta Bilbok (281.000 pta/m²) kopuru moderatuagoak erregistratzen dituzten bitartean. Urteko bilakaera aztertuz, Donostian eta Bilbon gehikuntza handiak ikus daitezke, Gasteizek gehikuntza motelagoa erakusten duen bitartean. Aurreko hiruhileko bilakaera berdintsua da.

Duela hiru hilabete bezala, hiriburuetako gainerako area funtzionaletako prezio altuenak Bilbon (233.000 pta/m²) antzeman dira, hiriburukoekin alderatuta nahiko egonkorak. Donostiako gainerako areako batezbesteko zenbatekoa (211.000 pta/m²) hiriburukoa baino askoz txikiagoa da. Lurraldearen gainerakoan, batezbesteko prezioa 186.000 pta/m² zenbatekoan finkatzen da eta ez dago lurraldeen arteko desberdintasun nabarmenik.

6.1. Grafikoa



6.2. Grafikoa



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 30 milioi pezetako batezbestekora iristen dira etxebizitza bakoitzeko, EAeko 23 milioiko batezbestekoa eta duela hamabi hilabeteko 24 milioiak gaindituz. Donostiako etxebizitzaren 35,3 milioiko prezioak Gasteizkoa (21,2 milioi) eta Bilboko (24,2 milioi) erraz gainditzen ditu. Hiriburuen area funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioak 19-21 milioiko batezbestekoetan jarraitzen dute, gainerako lurraldeetan 17 milioi ingurura jaitsiz

6.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

1995eko laugarren hiruhilekoan hiriburuetan erregistratu diren salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kopurua (5.724 etxeb.) urtebete lehenagokoa (4.668 etxeb.) eta aurreko hiruhilekoa (5.371 etxeb.) baino altuagoa da. Horrela, hiriburuetan mota honetako etxebizitzaren eskaintzaren ia %66a biltzen da, aurreko hiruhiletako proportzio beretsua, alegia.

Etxebizitza berriari dagokionez gertatzen denaren alderantziz, Bilbok erabilitako etxebizitzaren merkatu zabalena du (2.387 etxeb.); ondoren Gasteiz (1.872 etxeb., eta gorantza) eta Donostia datoz (1.465 etxeb.).

Horren antzera, Bilboren gainerako area funtzionaletan eskaintza askoz zabalagoa da (1.830 etxeb.) beste kasuetan baino. Gainerako lurralde eremuetan, Gipuzkoaren gainerako lurretan soilik erabilitako etxebizitzaren eskaintza esanguratsua du (527 etxeb.).

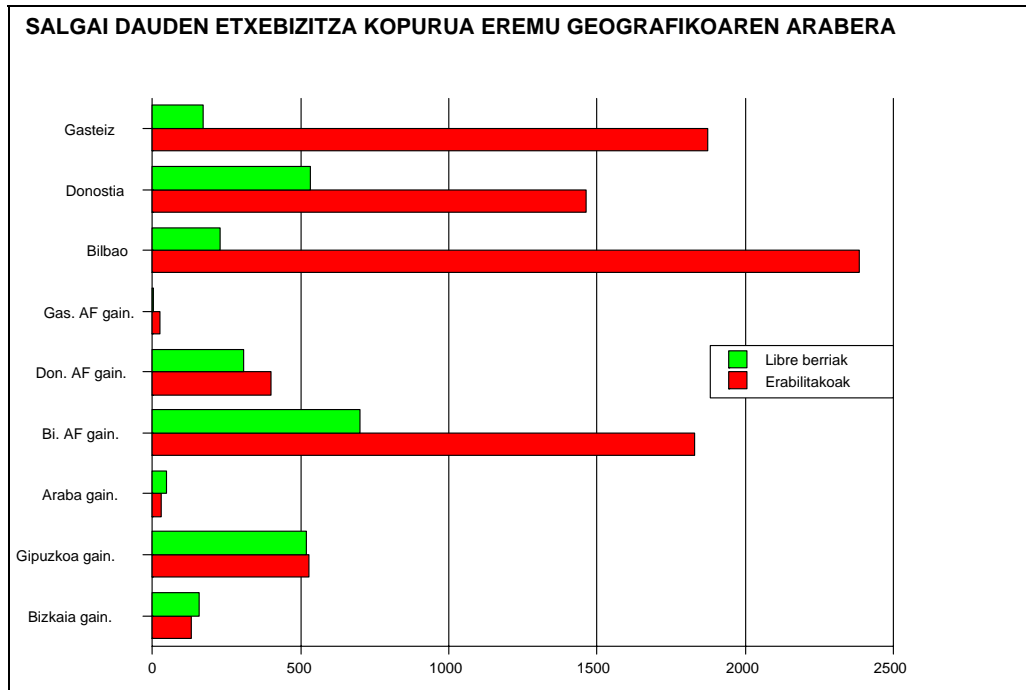
6.2.Taula SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEB. KOPURUA	PREZIOA/M ² (Milaka pta)	ETXEB. PREZIOA (M pta)
Araba.....	1.931	250	22,3
Gipuzkoa.....	2.375	281	28,1
Bizkaia.....	4.363	193	17,2
EAE	8.669	229	21,2
Gasteiz.....	1.872	252	22,6
Donostia.....	1.465	345	35,5
Bilbo	2.387	205	18,1
Hiriburuak guzt.	5.724	254	23,8
Gasteiz AF. gain.....	26	195	12,7
Donostia AF. gain.....	400	183	17,3
Bilbo AF. gain.....	1.830	181	16,5
Hirib AF. gain.....	2.256	182	16,6

Araba gain.....	31	129	11,5
Gipuzkoa gain.....			
Bizkaia gain.....	527	161	13,7
Guztira gain.....	131	144	11,2
	689	157	13,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. *1995eko 4. hiruhilekoa.*

6.3. Grafikoa



b) Metro karratuaren prezioak

Euskal hiriburuetakako erabilitako etxebizitzaren prezioak 254.000 pta./m² zenbatekora iristen dira, aurreko hiruhilekoaren antzekoa baina 1994eko hiruhileko berekoa baino txikiagoa. Batezbesteko prezioa etxebizitza berriena baino %22 baxuagoa da, baina hori ez da Gasteizen gertatzen (252.000 pta/m²), bi motako etxebizitzaren prezioak oso antzekoak baitira.

Bilbon, erabilitako etxebizitza (205.000 pta/m²) berria baino eta beste hiriburuetan baino askoz merkeagoa da, seguraski, eskaintzen bolumena zabalagoa delako.

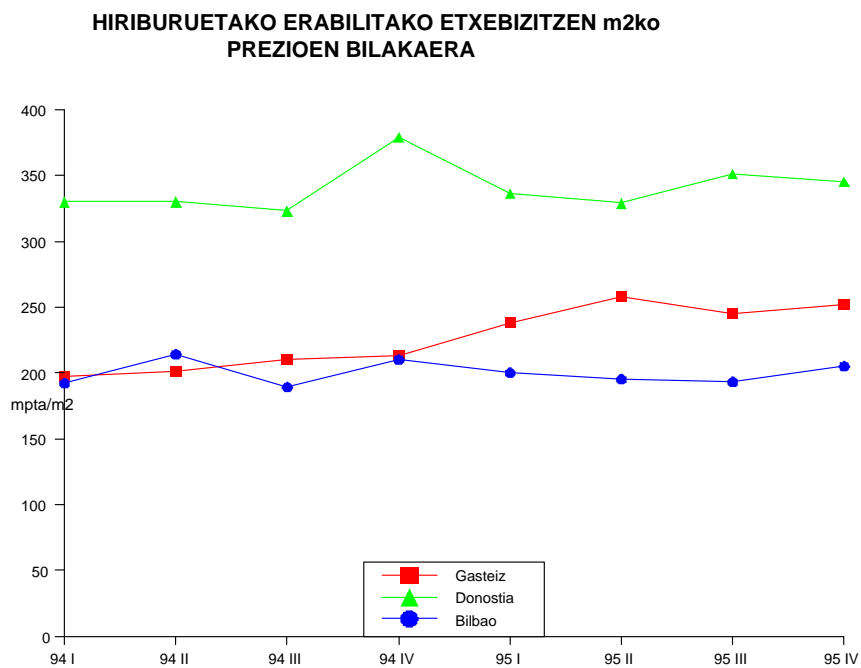
Hiriburuen gainerako area funtzioaletan batezbesteko prezio ponderatua 182.000 pta./m²ko zenbatekoan finkatzen da eta gainerako lurraldeetan 157.000 pta./m² zenbatekoan. Bi kasuetan garapena nahiko egonkorra izan da (nolabait beherakoa ere bai) aurreko hiruhilekoekin alderatuta. Gipuzkoan eta Bizkaian, hiriburutik kanpoko eremu hauetan erregistratu diren

prezioak batezbestekoen antzekoak dira, eskaintza oso murrizta duen Araban nahiko desberdinak izan direlarik.

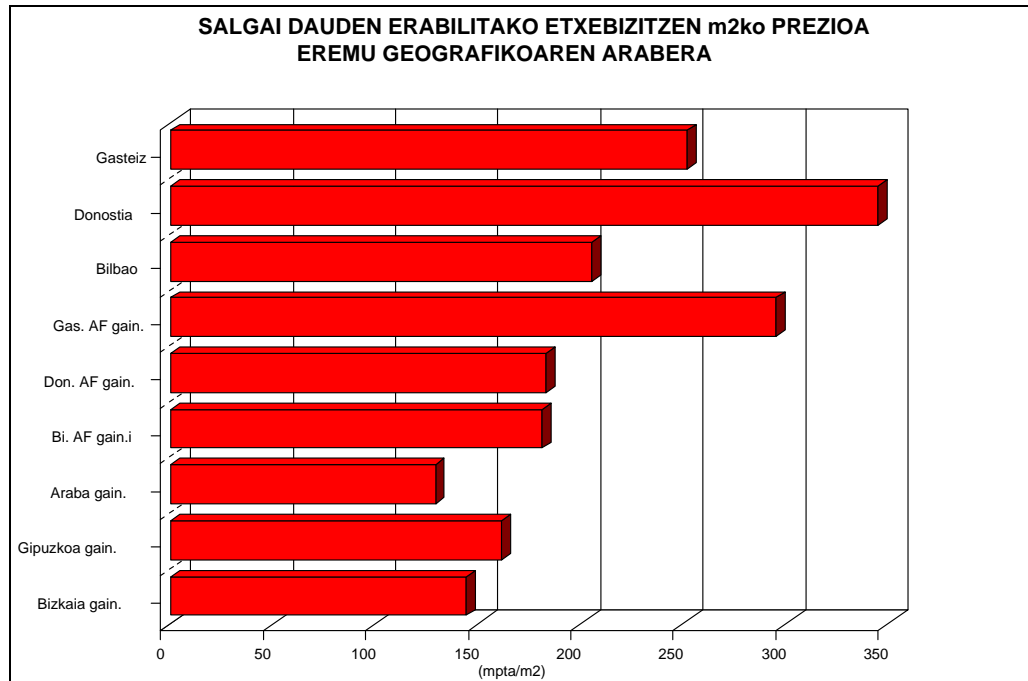
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Euskal hiriburuetan, etxebizitza bakoitzeko prezioak 24 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, joan den urteko 21 milioikoa, eta gainerako eremu espazialekoak baino altuagoak (16,6 milioi hiriburuetakoa area funtzioaletan eta 13,0 milioi hauetatik kanpo). Donostian etxebizitza bakoitzeko 35,5 milioira iristen da batezbestekoa, etxebizitza berrien prezioa berdinduz. Gasteiz 22,6 milioirekin batezbestekora hurbiltzen da eta Bilbo berriz oso azpitik geratzen da 18,1 milioirekin.

6.4. Grafikoa



6.5. Grafikoa



6.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

Euskal hiriburuek JIAek eskainitako alokatzeko etxebizitza gehienak biltzen jarraitzen dute (%64, aurreko hiruhiletako proportzio baxuxeagoa) eta Bilbo da merkaturik zabalena eskaintzen duena (EAEko guztikoaren %38).

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

6.3. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK

EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA	ERRENTA/HILEAN* (Milaka pta.)
Araba.....	76	105
Gipuzkoa.....	296	91
Bizkaia.....	604	88
EAE	976	90
Gasteiz.....	71	106
Donostia.....	182	114
Bilbo	371	96
Hirib. guztira.....	624	102
Gasteiz AF. gain.....	4	-
Donostia AF. gain.....	31	67
Bilbo AF. gain.....	212	75
Hirib. AF. gain.....	250	74
Araba gain.....	1	65
Gipuzkoa gain.....	84	52
Bizkaia gain.....	17	56
Gain. guztira.....	102	53

(*): Erregimen libreko etxebizitzak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta.1995eko 4. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak 102.000 pezetakoak izan dira hiru hiriburuetan, 74.000 pezeta beren area funtzionalen gainerakoan, eta 53.000 pezeta gainerako lurralde eremuetan.

Donostiak eta Gasteizek 114.000 pta/hilean eta 106.000 pta/hileko zenbatekoko errentak dituzte; Bilbok, berriz, errenta baxuagoak ditu (96.000 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

1995eko laugarren hiruhilekoan Euskal merkatu inmobiliarioaren agenteek eta sustatzaileek bere egoerari buruz egiten duten *geldialdiaren* balorazioa mantentzen dute funtsezkoenak diren alderdiei dagozkenez. Balorazioak, aurreko hiruhilekoekiko, zertxobait okerrera egin badu ere, dinamismo baxuko mailetan jarraitzen da.

Dinamismoko indize sintetiko serie oso baxuena da (%23,9), duela hiru hilabetekoa baino zerbait baxuago, hala ere¹¹. Balorazio subjektibo hori eragile motaren bientzako antzekoa da (sustatzaileak eta jabetza agenteak).

Atonia orokor hori Lurralde Historiko mailan ohikoa da eta Arabaren kasuan indizeak zertxobait hobeak dira, bai etxebizitzaren sustatzaileen kasuan zein jabetza agenteen kasuan.

¹¹ 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

ARABERA

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 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
III	26,1	31,8	28,3	22,8
IV	24,5	27,1	23,1	25,0
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 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
III	26,8	25,0	29,7	24,5
IV	23,3	25,0	23,9	22,3
MERKATU OSOA				
1994 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
III	26,5	28,4	29,0	23,7
IV	23,9	26,1	23,5	23,7

(*): Otik (gehienezko geldialdia) 100era bitartean (gehienezko dinamismoa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio epeak

Indize sintetikoak isladatzen duen ezkortasuna ez dator bat eragile inmobiliarioek deklaraturako salmenten bilakaera indizeekin, aurreko hiruhilekoan aurrikusi zen zuzpertz txikia izan baitute. Zuzpertz hori handiagoa da JIAen kasuan (aurreko hiruhileko 31,0tik hiruhileko honetako 49,5ra) sustatzaileen kasuan baino (35,6tik 45,8ra). JIAek hiru lurraldeetan

antzematen dute salmenten bilakaeran hobekuntza eta, sustatzaileen artean, gipuzkoarrak zuzpertzeko orokorretik kanpo geratzen dira, hirugarren hiru hilekoaren aldean okerrera egin baitute.

7.2. Taula.

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

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 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
III	35,6	31,8	43,4	30,0
IV	45,8	45,8	38,5	52,3
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 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
III	31,0	20,0	36,0	28,7
IV	49,5	45,0	46,6	53,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa..

Aurrez esandakoarekin bat etorritz, etxebizitzaren salmentak gauzatzeko JIAek zenbatetsi dituzten epeek nolabaiteko beherakada izan dute, 3,8 hilabetetik 3,6 hilabetera igaro baitira. Hori Araban eta Gipuzkoan gertatzen da.

Sustatzaile inmobiliarioen kasuan, bestalde, EAEn 2,4 etxe./hilabeteko batezbestekoa duten etxebizitza berrien hileko salmenta erritmoak adierazi dituzte, aurreko hiruhilekoan izandakoa (1,5 etxe./hilabeteko) hobetzen duena .

7.3. Taula

ETXEBIZITZEN EROSKETA EPEAK ETA ERRITMOAK

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

Eragile inmobiliarioen ustez merkatuaren geldialdi egoeran faktore desberdinek duten eraginari dagokionez aldaketa esanguratsurik ez dago. Egoera ekonomiko txarra eta lurzoruaren prezio altuak dira, oraindik ere, arrazoi nagusiak. Bi kasuetan, eragin-indizeak -80 baino balore baxuagoetan kokatzen dira, horri dagokionez adostasun ia osoa esan nahi duena¹².

¹² Kasu honetan, eskala -100 (faktore baten gehieneko eragin negatiboa) eta +100en (gehienezko eragin positiboa) artean mugitzen da.

7.4. Taula

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

	SUSTATZAILEAK	JIAk
Kostu hipotekarioa.....	-69,5	-33,7
Egoera ekonomikoa	-93,7	-97,0
Etxebizitzen prezioak	-66,3	-89,1
Erosketarako lag. eta pizgarriak	13,7	31,7
Eraikuntzarako lag. eta pizgarriak	-7,4	14,9
Lurzor. eskuragarritasuna	-71,6	-71,3
Lurzoruaren prezioak.....	-90,5	-82,2
Eskaintzaren ezaug. eskariari egok.....	8,4	-9,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

Sustatzaileak eta JIAk bat datoz lurzoruaren erabilgarritasuna dela merkaturako hirugarren eragin ezkorra esatean. Bestalde, sustatzaileek kostu hipotekarioaren eragin negatiboari garrantzi handiagoa ematen diote; jabetzaren agenteek, berriz, etxebizitzaren prezioei. Azkenik, JIAek etxebizitzak erosteko (eta eraikitzeko) laguntza eta subentzio politikari sustatzaileek baino eragin positibo handiagoa ematen diotela esan behar da.

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena

Eragileek merkatuaren egungo egoerari buruz egiten duten balorazio negatiboari egoera mantenduko delako igurikapen orokorra gehitzen zaio. Aurreko hiruhilekoan aurrikusten ziren indizeak nahiko baikorrak baziren ere, oraingo kopuruak motelagoak dira, bai sustatzaileen nahiz JIAen kasuan, baina oraindik ere %50a baino indize altuagoetan (%58,9 eta %52, hurrenez hurren).

Lurraldeka, Bizkaiako sustatzaileak eta Gipuzkoako JIAk dira perspektiba dinamikoenak azaltzen dituztenak. Bestalde, Arabako jabetza agenteak nabarmentzen dira, aurreko hiruhilekoan baino aurrikuspen hobeak azaldu dituztelako, Bizkaian kontrakoa gertatzen bada ere.

7.5 Taula.

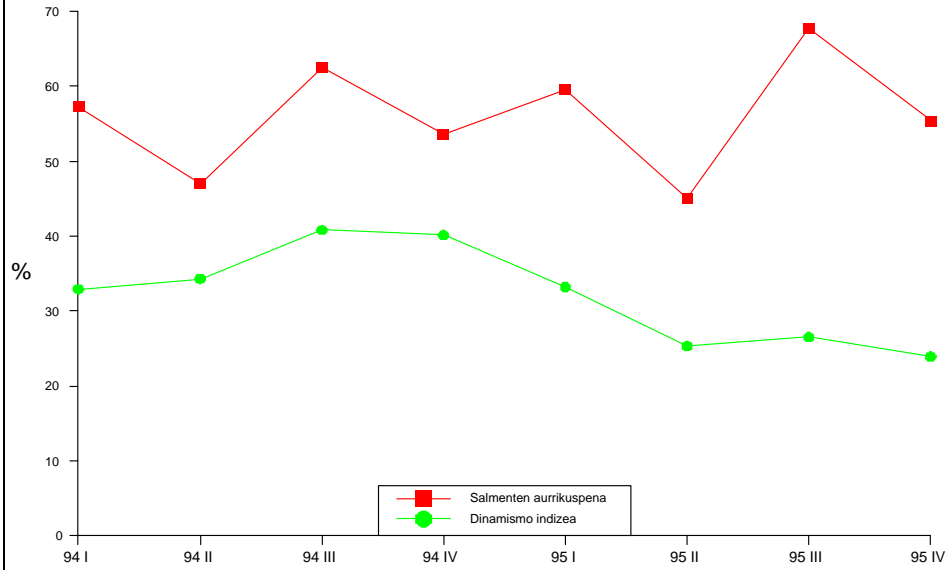
HURRENGO HIRUHILEKORAKO SALMENTEN AURRIKUSPEN INDIZEAK*
SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 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
III	68,1	59,1	65,8	72,2
IV	58,9	58,3	55,1	62,5
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 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
III	67,5	35,0	62,8	78,7
IV	52,0	45,0	56,8	48,9

(*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.
Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

7.1. Grafikoa.

HURRENGO HIRUHILEKORAKO SALMENTEN AURRIKUSPENA ETA MERTATUAREN DINAMISMO INDIZEA



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspenak

6 eta 12 hilabeterako prezioen bilakaeraren aurrikuspena, joera gorakoa bada ere (%59-%67ko indizeak), aurtengo lehenengo hiruhilekoetan baino motelagoa da. Honela, sustatzaileen eta agente inmobiliarioen prezioen gehikuntzari buruzko aurrikuspenen nolabaiteko leunketak jarraipena izango du.

Lurraldeka, Araba gainerakoen joeratik kanpo geratzen da gorako joera indartsueneko aurrikuspenak mantenduz, batez ere jabetza agenteen kasuan, bai urtebeterako bai 6 hilabeterako.

7.6. Taula

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

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK(+)				
1994 IV	75	91	71	72
1995 I	72	80	74	67
II	68	82	67	65
III	62	82	59	59
IV	61	79	55	61
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 IV	65	75	62	66
1995 I	78	80	77	78
II	68	80	66	66
III	63	80	58	63
IV	59	90	50	61

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.

(+): 1. hiruhilekoa: sustatzaileen aurrikuspenak hiru hilabetera.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

7.7. Taula

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

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK(+)				
1994 IV	80	100	72	78
1995 I	67	83	64	64
II	73	91	67	73
III	65	91	63	61
IV	65	79	63	63
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 IV	72	70	69	77
1995 I	77	96	71	75
II	78	85	77	78
III	72	80	67	75
IV	67	90	60	68

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.

(+): 1. hiruhilekoa:sustatzaileen aurrikuspenak hiru hilabetera.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena

Hurrengo hiru hilabeteetan eragiketa inbentarioei hasiera emateko asmo duten sustatzaileen portzentaia (%16,8) beherantz doa aurreko hiruhilekoekin alderatuta (%24). Aurrikusitako etxebizitza-kopurua, aldiz, ez da proportzio berean murrizten (1.304 etxebizitza, 1.461en aldean). Lurreldeei dagokienez, batez ere Bizkaian eta Araban aurrikusitako iharduera (455 eta 441, hurrenez hurren) moteldu egin da; Gipuzkoan, berriz, gorantz egin du (408 etxeb.), lurralde horrek beherakada gogorra jasan baitzuen aurreko hiruhilekoan. Horren ondorioz, hasiera eman zaien etxebizitza berrien kopurua hiru lurraldeetan antzekoa izango dela aurrikusten da.

7.8. Taula

ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA

HURRENGO HIRUHILEKOAN(*)

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 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
III	23,4	27,3	2,6	17,8
IV	16,8	25,0	20,5	11,4
ETXEBIZITZA KOPURUA				
1994 IV	1.138	593	259	286
1995 I	1.059	361	553	145
II	1.323	438	753	132
III	1.461	608	192	661
IV	1.304	441	408	455

(*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza kopurua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

**EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA
LOKALEN ESKAINTZA 1995**

Eranskina

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

1995eko Azaroa

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	25	155	14,0
Beasain-Zumarraga	182	161	16,9
Bilbao Metropolitarra	1.620	245	21,5
Donostia	1.317	314	29,9
Durango	90	180	14,7
Eibar	113	172	14,3
Gernika-Markina	1	155	22,0
Igorre	27	160	13,0
Biasteri	3	--	--
Laudio	46	180	17,1
Arrasate-Bergara	11	144	12,9
Mungia	56	220	17,3
Tolosa	31	136	10,6
Gasteiz	244	253	21,2
Zarautz-Azpeitia	291	201	18,6
GUZTIRA	4.057	251	22,9

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa

A.2. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (miloi pezeta)
Balmaseda-Zalla	9	123	10,4
Beasain-Zumarraga	119	145	12,1
Bilbao Metropolitarra	4.217	195	17,4
Donostia	1.865	317	32,4
Durango	53	118	9,4
Eibar	130	139	10,0
Gernika-Markina	--	--	--
Igorre	14	106	7,7
Biasteri	6	120	9,3
Laudio	25	132	12,0
Arrasate-Bergara	72	122	12,8
Mungia	55	185	14,1
Tolosa	51	160	11,6
Gasteiz	1.898	252	22,5
Zarautz-Azpeitia	155	211	19,2
GUZTIRA	8.669	229	21,2

Iturria; EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.3. Taula

ALOKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	5	50
Beasain-Zumarraga	15	38
Bilbao Metropolitarra	586	88
Donostia	213	107
Durango	6	53
Eibar	16	45
Laudio	1	65
Arrasate-Bergara	11	50
Mungia	6	70
Tolosa	7	44
Gasteiz	75	106
Zarautz-Azpeitia	35	64
GUZTIRA	976	90

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiru hilekoa.

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	--	--	--
3.Lovaina	13	327	33,1
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	144	240	19,5
6.Ali-Gobeo	1	--	--
GUZTIRA	172	253	21,2
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	6	600	66,0
2.Hirigunea	104	549	41,7
3.Amara	65	292	25,4
4.Antigua	587	323	34,4
5.Gros	32	381	35,1
6.Besteak	111	275	42,0
GUZTIRA	905	369	35,3
BILBAO			
1.Deustu-S. Ignacio	64	228	15,9
2.Uribarri	73	378	38,8
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	25	--	--
5.Alde Zaharra	31	161	11,4
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	35	314	21,8
8.Basurto	340	216	18,4
GUZTIRA	570	281	24,2

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.1995eko 4. hiruhilekoa.

A.5. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN, ZONEN

ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	107	176	12,0
2.Zabaldura	379	281	32,6
3.Lovaina	566	271	23,5
4.Zaramaga	424	237	18,7
5.Lakua	121	243	18,8
6.Ali-Gobeo	275	229	18,7
GUZTIRA	1.872	252	22,6
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	26	280	24,8
2.Hirigunea	351	467	53,3
3.Amara	229	297	27,4
4.Antigua	464	350	37,5
5.Gros	268	291	25,9
6.Besteak	127	190	15,0
GUZTIRA	1.465	345	35,5
BILBAO			
1.Deustu-S. Ignacio	150	211	16,3
2.Uribarri	218	162	10,9
3.Otxarkoaga	44	200	18,8
4.Bolueta	519	170	13,0
5.Alde Zaharra	311	150	11,4
6.Abando	811	269	28,1
7.Rekalde	243	179	13,2
8.Basurto	91	187	13,0
GUZTIRA	2.387	205	18,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.6. Taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
GASTEIZ		
1.Alde Zaharra	1	70
2.Zabaldura	28	126
3.Lovaina	26	101
4.Zaramaga	10	84
5.Lakua	4	70
6.Ali-Gobeo	2	93
GUZTIRA	71	106
DONOSTIA		
1.Alde Zaharra	8	105
2.Hirigunea	62	121
3.Amara	38	99
4.Antigua	36	129
5.Gros	26	124
6.Besteak	12	65
GUZTIRA	182	114
BILBAO		
1.Deustu-S. Ignacio	43	79
2.Uribarri	14	69
3.Otxarkoaga	3	68
4.Bolueta	42	66
5.Alde Zaharra	17	77
6.Abando	236	110
7.Rekalde	15	70
8.Basurto	1	57
GUZTIRA	371	96

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruilekoa.

A.7. Taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² * (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.* (milioi pezeta)
1.Irun	150	224	18,9
2.Renteria	2	200	20,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	125	207	16,1
5.Getxo	203	280	26,2
6.Portugalete	28	244	18,9
7.Santurtzi	4	--	--
GUZTIRA	512	240	20,7

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. 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	189	170	16,0
2.Renteria	22	150	11,8
3.Barakaldo	386	177	12,8
4.Basauri	100	136	9,6
5.Getxo	659	212	23,0
6.Portugalete	169	171	16,0
7.Santurtzi	57	140	13,7
GUZTIRA	1.582	186	17,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.9. Taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
1.Irun	13	63
2.Renteria	3	57
3.Barakaldo	18	59
4.Basauri	9	48
5.Getxo	93	81
6.Portugalete	12	55
7.Santurtzi	6	59
GUZTIRA	154	71

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruhilekoa.

TAULEN AURKIBIDEA

Taula Orrialdea

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.	Alokatutako 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

**EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA
LOKALEN ESKAINTZA 1995**

Eranskina

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

1995eko Azaroa

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	25	155	14,0
Beasain-Zumarraga	182	161	16,9
Bilbao Metropolitarra	1.620	245	21,5
Donostia	1.317	314	29,9
Durango	90	180	14,7
Eibar	113	172	14,3
Gernika-Markina	1	155	22,0
Igorre	27	160	13,0
Biasteri	3	--	--
Laudio	46	180	17,1
Arrasate-Bergara	11	144	12,9
Mungia	56	220	17,3
Tolosa	31	136	10,6
Gasteiz	244	253	21,2
Zarautz-Azpeitia	291	201	18,6
GUZTIRA	4.057	251	22,9

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa

A.2. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (miloi pezeta)
Balmaseda-Zalla	9	123	10,4
Beasain-Zumarraga	119	145	12,1
Bilbao Metropolitarra	4.217	195	17,4
Donostia	1.865	317	32,4
Durango	53	118	9,4
Eibar	130	139	10,0
Gernika-Markina	--	--	--
Igorre	14	106	7,7
Biasteri	6	120	9,3
Laudio	25	132	12,0
Arrasate-Bergara	72	122	12,8
Mungia	55	185	14,1
Tolosa	51	160	11,6
Gasteiz	1.898	252	22,5
Zarautz-Azpeitia	155	211	19,2
GUZTIRA	8.669	229	21,2

Iturria; EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.3. Taula

ALOKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	5	50
Beasain-Zumarraga	15	38
Bilbao Metropolitarra	586	88
Donostia	213	107
Durango	6	53
Eibar	16	45
Laudio	1	65
Arrasate-Bergara	11	50
Mungia	6	70
Tolosa	7	44
Gasteiz	75	106
Zarautz-Azpeitia	35	64
GUZTIRA	976	90

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiru hilekoa.

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	--	--	--
3.Lovaina	13	327	33,1
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	144	240	19,5
6.Ali-Gobeo	1	--	--
GUZTIRA	172	253	21,2

DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	6	600	66,0
2.Hirigunea	104	549	41,7
3.Amara	65	292	25,4
4.Antigua	587	323	34,4
5.Gros	32	381	35,1
6.Besteak	111	275	42,0
GUZTIRA	905	369	35,3
BILBAO			
1.Deustu-S. Ignacio	64	228	15,9
2.Uribarri	73	378	38,8
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	25	--	--
5.Alde Zaharra	31	161	11,4
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	35	314	21,8
8.Basurto	340	216	18,4
GUZTIRA	570	281	24,2

(*). Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.1995eko 4. hiruilekoa.

A.5. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN, ZONEN

ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	107	176	12,0
2.Zabaldura	379	281	32,6
3.Lovaina	566	271	23,5
4.Zaramaga	424	237	18,7
5.Lakua	121	243	18,8
6.Ali-Gobeo	275	229	18,7
GUZTIRA	1.872	252	22,6
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	26	280	24,8
2.Hirigunea	351	467	53,3
3.Amara	229	297	27,4
4.Antigua	464	350	37,5
5.Gros	268	291	25,9
6.Besteak	127	190	15,0
GUZTIRA	1.465	345	35,5

BILBAO			
1.Deustu-S. Ignacio	150	211	16,3
2.Uribarri	218	162	10,9
3.Otxarkoaga	44	200	18,8
4.Bolueta	519	170	13,0
5.Alde Zaharra	311	150	11,4
6.Abando	811	269	28,1
7.Rekalde	243	179	13,2
8.Basurto	91	187	13,0
GUZTIRA	2.387	205	18,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.6. Taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
GASTEIZ		
1.Alde Zaharra	1	70
2.Zabaldura	28	126
3.Lovaina	26	101
4.Zaramaga	10	84
5.Lakua	4	70
6.Ali-Gobeo	2	93
GUZTIRA	71	106
DONOSTIA		
1.Alde Zaharra	8	105
2.Hirigunea	62	121
3.Amara	38	99
4.Antigua	36	129
5.Gros	26	124
6.Besteak	12	65
GUZTIRA	182	114

BILBAO		
1.Deustu-S. Ignacio	43	79
2.Uribarri	14	69
3.Otxarkoaga	3	68
4.Bolueta	42	66
5.Alde Zaharra	17	77
6.Abando	236	110
7.Rekalde	15	70
8.Basurto	1	57
GUZTIRA	371	96

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.7. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² *	PREZIOA/ETXEBIZ.*
		(milaka pezeta)	(milioi pezeta)
1.Irun	150	224	18,9
2.Renteria	2	200	20,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	125	207	16,1
5.Getxo	203	280	26,2
6.Portugaleta	28	244	18,9
7.Santurtzi	4	--	--
GUZTIRA	512	240	20,7

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ²	PREZIOA/ETXEBIZ.
		(milaka pezeta)	(milioi pezeta)

1.Irun	189	170	16,0
2.Renteria	22	150	11,8
3.Barakaldo	386	177	12,8
4.Basauri	100	136	9,6
5.Getxo	659	212	23,0
6.Portugalete	169	171	16,0
7.Santurtzi	57	140	13,7
GUZTIRA	1.582	186	17,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 1995eko 4. hiruhilekoa.

A.9. Taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
1.Irun	13	63
2.Renteria	3	57
3.Barakaldo	18	59
4.Basauri	9	48
5.Getxo	93	81
6.Portugalete	12	55
7.Santurtzi	6	59

GUZTIRA	154	71
---------	-----	----

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, *1995eko 4. hiruhilekoa*.

TAULEN AURKIBIDEA

Taula Orrialdea

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.	Alokatutako 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