

ALOKAIRUKO ETXEBIZITZAREN PREZIOA ESKAINTZAREN PREZIOEKIKO ALDERAKETA AZTERKETA

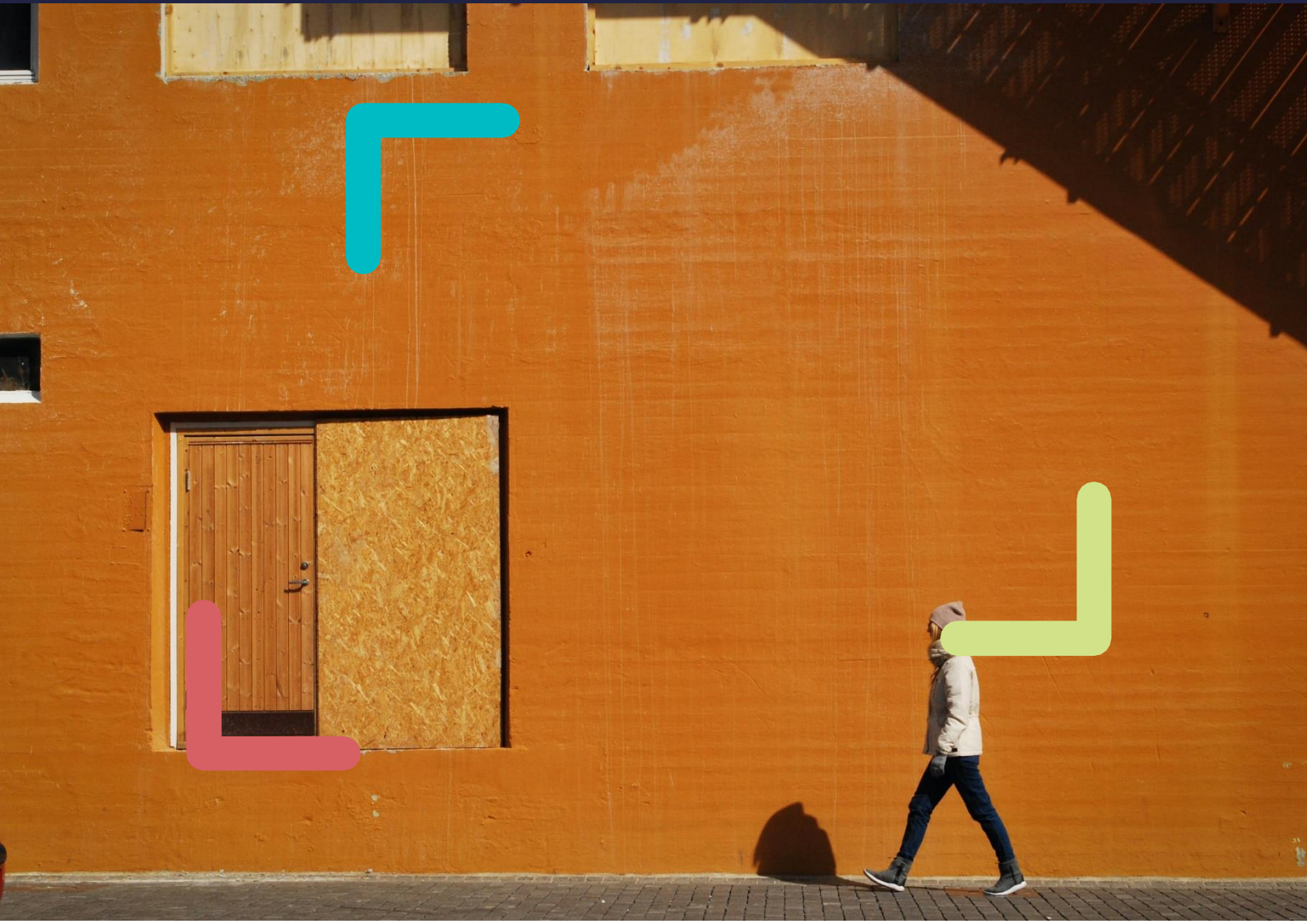
2024



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Sinatutako
kontratuen
alokairu-
prezioaren eta
iragarkien arteko
konparazioa

AU RKI BID EA

01.

AURKEZPENA

5

02.

ALOKAIRU MERKATUA EUSKADIN

7

03.

ALOKAIRU PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA 11

04.

ONDORIOAK

25



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoaren arabera. Etxebizitza kopurua eta pisu erlatiboa, lurralde historiko bakoitzeko etxebizitza guztien gainean.	9
2. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoaren arabera. Etxebizitza kopurua eta pisu erlatiboa, Euskadiko alokairuko etxebizitza guztien gainean.	9
3. grafikoa. Alokairuko etxebizitzaren eskaintzarako iragarkiak Euskadin, higiezin bi atari nagusietan.	9
4. grafikoa. Etxebizitzaren eskaintza-iragarkiak higiezin bi atari nagusietan eta Euskadiko alokairuko etxebizitzaren parkearekiko alderaketa.	10
5. grafikoa. Hiriburuetakoko etxebizitzaren kontratuen eta iragarkien pisu erlatiboa lurralde historiko bakoitzarekiko. (Web eskaintzen denbora-erreferentzia. Erroldako stock-datuekin alderatzen da)	10
6. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera. 2016-2023.	12
7. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023.	14
8. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Araban. 2016-2023.	15
9. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023.	16
10. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Gasteizen. 2016-2023.	16
11. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023.	17
12. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Bizkaian. 2016-2023.	18
13. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Bizkaian. 2016-2023.	19
14. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Bilbon. 2016-2023.	19
15. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Bilbon. 2016-2023.	20
16. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Gipuzkoa 2016-2023.	21
17. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Gipuzkoan. 2016-2023.	22
18. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera Donostian. 2016-2023.	23
19. grafikoa. Higiezin atarietako m ² -ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Donostian. 2016-2023.	23



01. AURKEZPENA



Txosten honek alokairu-prezioaren bilakaerari buruzko azterketa konparatibo bat aurkezten du; alde batetik, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) argitaratzen duen Euskadiko alokairu-prezioa eta, bestetik, bi higiezin-atari nagusietan, Fotocasan eta Idealistan, etxebizitza-eskaintzaren iragarkietan ageri den prezioari lotutako datuak hartu dira aintzat.

Lana Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organoak¹ argitaratutako txosten zehatzago batean oinarritzen da. Txosten horrek AMEko eta aipatutako atarietako alokairu-prezioaren bilakaeraren azterketa konparatua egiten du hiru lurralde historikoetarako eta hiriburuetarako. Txostenean, AMEko estatistikatik lortutako bi adierazle mota erabiltzen dira. Aztertzen ari garen urtean edo hiruhilekoan sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioa eta errenten batez besteko prezioa edo balioa dira. Bi adierazle horiek sortzen dira, hurrenez hurren, Idealistak (argitaratzen dituen eskaintzen prezioen medianaren balioa ematen du) eta Fotocasak (eskaintzen batez besteko prezioa ematen du) ematen duten informazioarekin alderatzeko:

- **AME Mediana.** Etxebizitza mota guztietan (familia bakarreko etxebizitzak zein kolektiboak barne) fidantza jarri den alokairu libreko kontratuen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa adierazten du, aztertutako eremu geografiko bakoitzerako. Adierazle hau Idealista higiezinaren atariak emandako datuekin alderatzeko erabiltzen da batez ere.
- **AME Batezbestekoa.** Aztertutako eremu geografiko bakoitzerako fidantza jarri den etxebizitza kolektibo (pisu) librean alokairu-kontratuen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa eskaintzen du. Fotocasa-rekin prezioak alderatzeko erabiltzen da.

ALDERAKETA AZTERKETARAKO ERABILITAKO ESTATISTIKAK

AME

Hiruhilekoan/urtean alta emandako eta EAEn indarrean dauden etxebizitzaren alokairu libreko kontratuei lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea da Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) helburu nagusia. Estatistika honen xede den biztanleria-unibertsoa merkaturako prezioetan alokairu libreko kontratuei lotuta gordailututako fidantzak dira, bai etxebizitzarako, bai lokaletarako. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak estatistika honen taula eta txosten espezifikoak bilduma eskaintzen du bere webgunean².

HIGIEZINEN ATARIAK

Higiezinaren atariak argitaratutako iragarkien prezioak ez du zertan bat etorri alokairu-kontratuaren azkeneko agertzen den zenbatekoarekin, etxebizitza horien jabeek jarritako eskaintzaren prezioak baitira. Azterketa egiteko, bi atari nagusietako informazioa jaso da.

Idealista

- Idealistak argitaratutako prezioak bizitegi-erabilerako higiezinei dagozkie, eta familia bakarreko etxebizitzak eta etxebizitza kolektiboak hartzen dituzte barnean, baita etxebizitza berriak eta bigarren eskukoak ere. Eskaintako prezioen medianarekin lotzen dira datuak.

Fotocasa

- Bigarren eskuko higiezinaren merkaturako eskaintzaren prezioak erakusten ditu. Informazioa pisuei eta atikoei buruzkoa da, eta ez dira beste tipologia batzuk sartzen, hala nola apartamentuak, duplexa, familia bakarreko etxebizitzak edo etxe atxikiak. Prezioak etxebizitzaren metro koadro eraiki bakoitzeko batez besteko prezioak dira eurotan; hilabete bakoitzeko prezioa azken lau asteetako batezbestekoarekin kalkulatzeko da

¹<https://www.euskadi.eus/documentacion/2023/informe-sobre-la-comparacion-de-los-precios-de-contratos-de-compraventa-y-alquiler-con-los-precios-de-oferta-de-vivienda-2023/web01-a2etxebi/es/>
<https://www.euskadi.eus/dokumentazioa/2024/salerosketa-eta-alokairu-kontratuen-prezioak-etxebizitza-eskaintzaren-prezioekin-alderatzeari-buruzko-txostena-2023/web01-a2etxebi/eu/>

² <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/web01-ejeduki/es/>. Era berean, GIS tresna bat eskaintzen da, eskatutako higiezinaren eremu geografikoaren eta tipologiaren arabera datu bereziak lortzeko: www.euskadi.eus/ema
<https://www.euskadi.eus/informes-de-resultados-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/web01-ejeduki/es/>



02. ETXEBIZITZAREN MERKATUA EUSKADIN



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Alokairu-merkatuaren azterketa bereziki konplexua da, dinamismo handia duelako eta dimentsio txikia duelako.

Alokairu-merkatua eta alokairuko etxebizitzaren kopurua nabarmen hazi da azken urteotan, eskariaren presio handiaren ondorioz, batez ere EAEko hiru hiriburu-eremuetan, denboran zehar etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko zegoen eskasiarekin bat eginez.

Alokairuko etxebizitzaren parkea Euskadin azken urteotan nabarmen hazi den arren, etxebizitza-parke osoarekiko duen garrantzi erlatiboa nahiko txikia da Espainiako beste autonomia-erkidego batzuekin eta Europako beste herrialde batzuekin alderatuz gero.

Era berean, badirudi alokairu-parkearen hazkunde-marjina murrizten ari dela azken urteetan, eskariaren presioagatik eta alokairuko etxebizitzaren eskasiagatik. Horrek guztiak eragin negatiboa izan du merkatuaren orekan, eta alokairuaren prezioa etengabe igo da.

Era berean, atarien eskaintzen batez besteko prezioak gora egin du neurri batean, eskaintzen ari diren etxebizitzaren tipologia eta alokairuko etxebizitzaren parkea nabarmen desberdinak direlako. Hori gertatzen da alokatzeko zailenak diren etxebizitzak eskaintzan geratzen direlako, normalean eskatzen duten errenta altuagatik, kokapenagatik edo, neurri txikiagoan, berehala okupatzeko baldintza egokirik ez izateagatik.

Alokairuko etxebizitzaren eskaria osatzen duten pertsonen eta familien profila ere aldatzen ari da azken urteotan. Horrela, eskaera horren proportzio gero eta handiago bat nagusiki soziala da, diru-sarrerara maila oso txikiekin, eta Etxebiden kokatzen da alokairu libreko etxebizitzarik ez dagoelako arrazoizko prezioan.

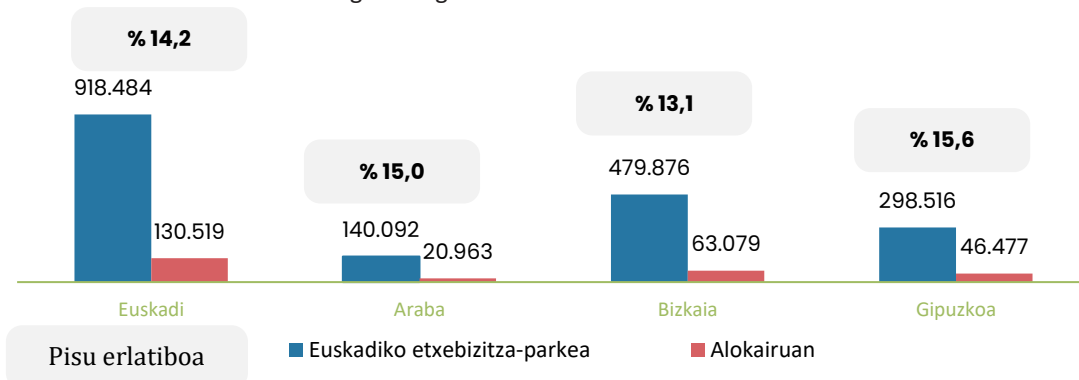
Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenek azpimarratzen dutenez, gero eta pertsona eta familia gehiago bizi dira alokairu libreko etxebizitzetan, eta ahalegin ekonomiko handiegia egiten dute etxebizitza ordaintzeko, eta ezin dute erosketa-merkatu sartu (alokairukoa baino askoz ere eskaintza handiagoa dago erosketarako). Horietako asko Etxebiden daude izena emanda, eta alokairu-erregimeneko etxebizitza babestu bat eskatzen dute. Uste da kolektibo hori Euskadiko errentarien ia erdia dela.

Alokairu-merkatuaren dimentsio txikia eta argitaratutako etxebizitza-eskaintzaren izaera marjinala.

Eustatek eta Alokairu-erregimenean dauden bizikidetz-unitateei zuzendutako inkestak emandako datuen arabera, Euskadin alokairuko 130.519 etxebizitza daude eta horietan 340.000 pertsona baino gehiago bizi dira.

Alokairu-merkatu horrek euskal etxebizitza-parke osoan duen garrantzi erlatiboa % 14,2koa da, hau da, 7 etxebizitzatik 1 alokairu-erregimenean dago. Beraz, merkatu nahiko txikia da Espainiako metropoli-eremu nagusienetakoarekin alderatuta, hala nola Madrilekoarekin edo Bartzelonakoarekin.

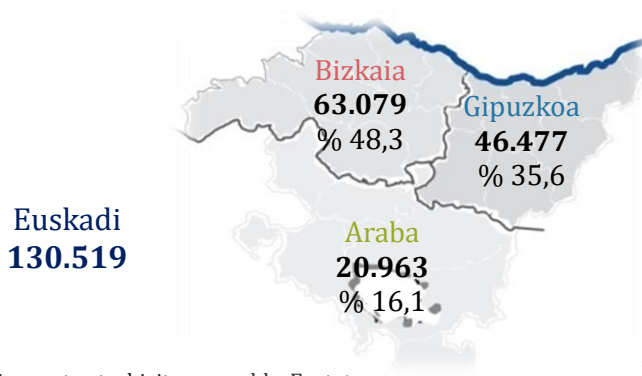
1. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoaren arabera. Etxebizitza kopurua eta pisu erlatiboa, lurralde historiko bakoitzeko etxebizitza guztien gainean. 2022



Iturria: Biztanleria-errolda. Eustat eta geuk egina

Alokairu-merkatuaren pisu erlatiboa zertxobait txikiagoa da Bizkaian, etxebizitzaren parkearen % 13 besterik ez baita; Gipuzkoan, berriz, % 15,6 da, eta Araba tartean geratzen da, % 14,2rekin. Hori esanguratsua da, Bizkaiak eta, bereziki, Bilbo Handiak jasaten baitu arrazoizko prezioan alokairuko etxebizitza izateko eskariaren presioaren zati handi bat.

2. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoaren arabera. Etxebizitza kopurua eta pisu erlatiboa, Euskadiko alokairuko etxebizitza guztien gainean. 2022



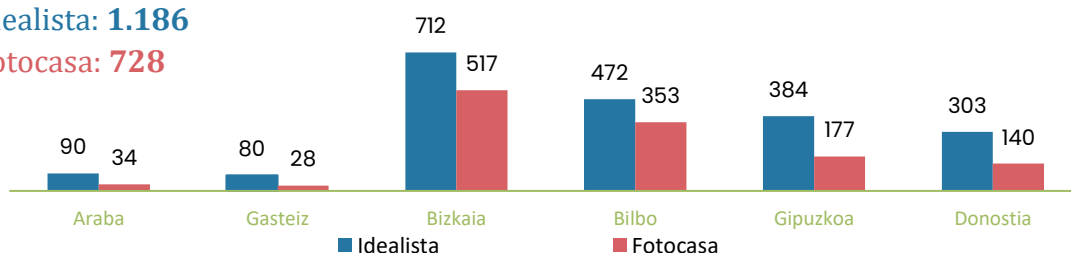
Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Eustat.

Txosten honetarako bereziki garrantzitsua da eskaintzen diren etxebizitzek Euskadiko alokairuko etxebizitzaren parkean duten pisuaren zenbatespena. Hurrengo tauletan ikus daitekeenez, alokairuko etxebizitzaren eskaintza oso txikia da, iragarkiek dakarten bikoiztasuna ezabatu gabe ere (horiek eskaintako etxebizitzaren guztizkoa baino handiagoak dira beti, higiezin batean baino gehiagotan jarritako iragarkiek sortutako bikoizketak direla eta).

3. grafikoa. Alokairuko etxebizitzaren eskaintzarako iragarkiak Euskadin, higiezin bi atari nagusietan. 2024

Idealista: 1.186

Fotocasa: 728



Iturria: Idealista eta Fotocasa eta geuk egina

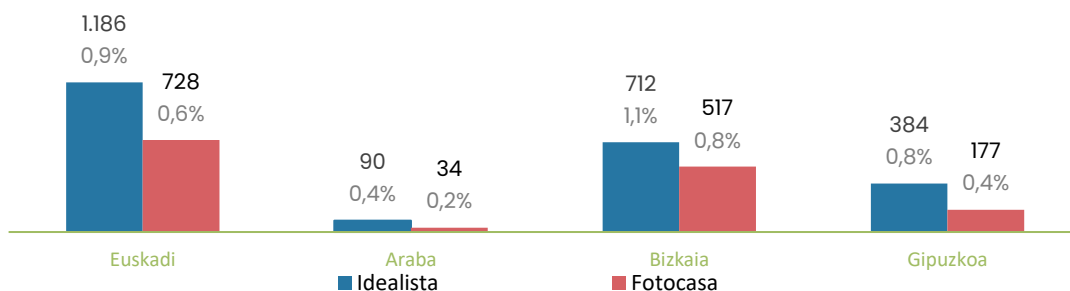


ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Beraz, alokairuko etxebizitzaren eskaintza ez da iristen Euskadiko etxebizitza guztien % 1era ere. Egoera horrek merkatuaren tentsioa areagotzea eragiten du, eta horrek esan nahi du sinatutako kontratuen batez besteko prezioetik hurbil eskaintzen den edozein etxebizitza ez dela higiezinaren agentzietatik pasatzen edo egun bat baino ez duela irauten iragarrita. Gainerako iragarkiak etxebizitza-eskaintzan mantentzen dira, eta horiek erabiltzen dira bai Idealistan, bai Fotocasan alokairuan eskaintako etxebizitzaren prezioa kalkulatzeko.

4. grafikoa. Etxebizitzaren eskaintza-iragarkiak higiezinaren bi atari nagusietan (2024) eta Euskadiko alokairuko etxebizitzaren parkearekiko alderaketa. 2022

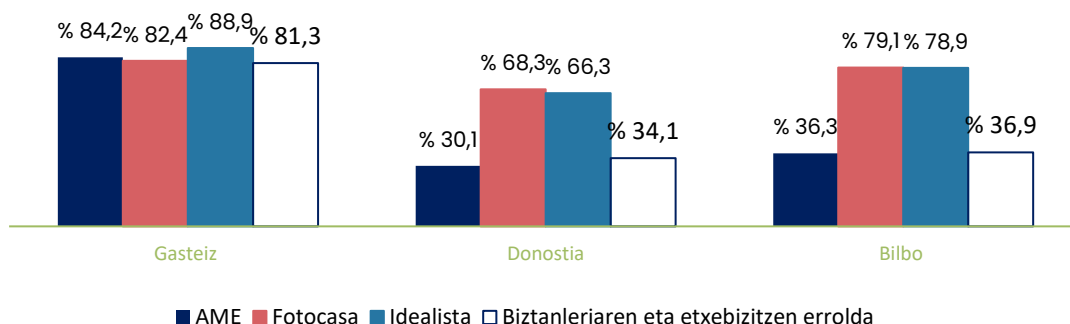


Iturria: Idealista eta Fotocasa eta geuk egina

Horregatik, adierazi behar da alokairu-eskaintza txikia denez, hurrengo kapituluaren ematen diren datuetako batzuek bilakaera nahasia izan dezaketela, batez ere lurraldeen edo hiriburuaren azterketara jaistean.

Era berean, aurrerago aztertuko dugun bezala, Fotocasa eta Idealistako iragarki gehienak Euskadiko hiriburuari dagozkie; izan ere, hiriburuaren etxebizitzaren alokairu-prezioa gainerako lurraldeena baino garestiagoa da. Aldiz, Eusko Jaurlaritzaren AMEren eta Eustaten Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuaren kasuan, hiriburuaren kokatutako etxebizitzaren alokairu-kontratuen pisua txikiagoa da higiezinaren atarien kasuan ikusten dena baino.

5. grafikoa. Hiriburuaren etxebizitzaren kontratuen eta iragarkien pisu erlatiboa lurralde historiko bakoitzarekiko. 2024 (Web eskaintzen denbora-erreferentzia. Erroldako stock-datuekin alderatzen da)



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa eta geuk egina



3. ALOKAIRU PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA



3.1. Euskadi

Aurreko atalean adierazitakoarekin bat etorritik, eskuragarri dauden datuetan oinarrituta, berretsi daiteke Idealistan eta Fotocasan eskainitako etxebizitzaren prezioak sistematikoki gaitzen duela AMEk emandako prezioa, alokairu libreko sinatutako kontratuen koadro eraikiari dagokionez.

Iragarkien prezioa sinatutako kontratuen prezioa baino askoz handiagoa da

Higiezinaren atarietan eskainitako etxebizitzaren prezioek eta sinatutako kontratuen prezioek aldi berean egin dute gora azken urteetan, batez ere 2019tik aurrera. Hala ere, eskaintzaren prezioen hazkundera handiagoa da Fotocasako iragarkien kasuan, eta Idealistakoen prezioaren igoera, berriz, AMEkoen pare dago.

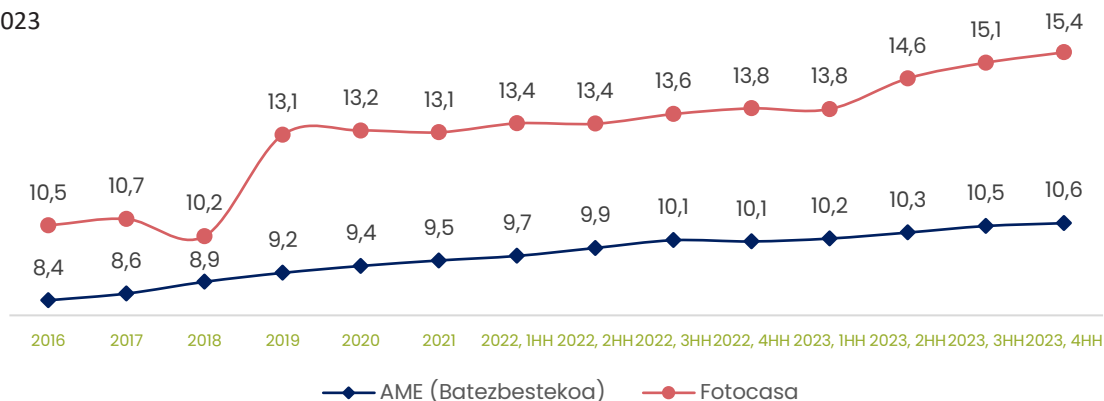
AMEk eskainitako alokairu-kontratuen batez besteko prezioak gora egin du 2023aren amaieran, 10,6 €/m² (batezbestekoa) eta 10,2 €/m² (mediana) kotak gaitzen du; 2016an, ordea, 8 €/m² baino zertxobait handiagoa zen. Horrela, 7 urtetan % 20 inguruko hazkundera izan da, urteko % 3ko batezbestekoa.

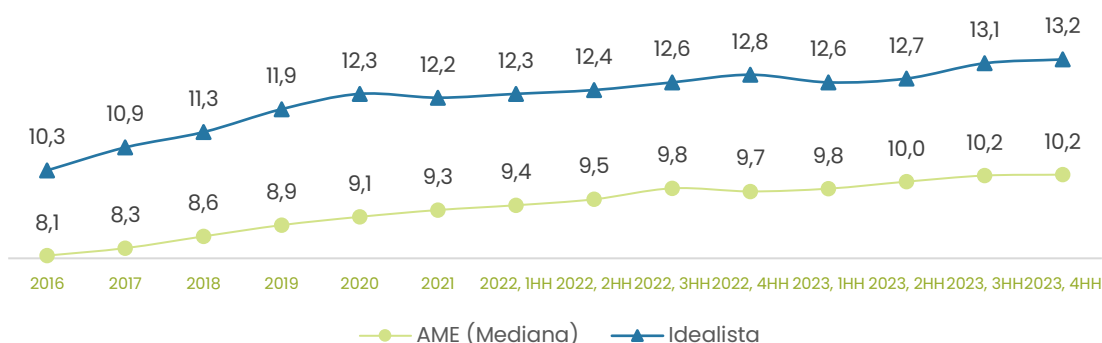
Fotocasan eskainitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 15 €/m²-koa da 2023aren amaieran, eta aldiz, 2016an, 10 €/m² ozta-ozta gaitzen zuen. Idealistako iragarkien prezioak (medianaren balioa erabiltzen da), aldiz, ozta-ozta gaitzen du 13 €/m²-ko kota 2023aren amaieran; 2016an, berriz, 10 €/m²-koa zen.

Fotocasak eskaintzen duen batez besteko prezioa eta Idealistaren batez besteko prezioa AMEk emandako alokairu-kontratuen batez besteko prezioaren eta medianaren gainetik daude argi eta garbi. Nolanahi ere, diferentziala handiagoa da Fotocasaren batez besteko prezioak alderatzean, eta, gainera, diferentzial horrek gora egin du azken urteetan. Egoera hori koherentea da merkatuko antzeko prezioetan eskainitako etxebizitzarik ez dagoelako, eta alokairuko etxebizitza garestiak daudelako; horiek alokairurik gabe iragarrita daude, haien eskari potentziala txikiagoa delako.

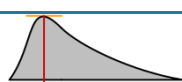
Hipotesi onargarriena da, jarraian azaltzen den bezala, Fotocasaren eskaintzan Idealistakoa baino prezio altuagoa izatearen alde hori ez dagoela lotuta argitaratutako etxebizitza-eskaintzarekin (neurri handi batean, bi atarietan bat datoz), baizik eta eskainitako etxebizitzaren batez besteko prezioa (Fotocasa) erabili izanarekin, eta ez mediana (Idealista).

6. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera. 2016-2023

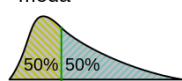




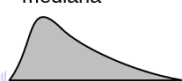
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa



moda



mediana



media

Prezio horien batezbestekoa kalkulatzeko, etxebizitzaren prezio guztien batura etxebizitzaren kopuruaz zatitzen dira. Beraz, muturreko prezioek eragin handiagoa izan dezakete, kasu honetan, eskaintzan alokatu ezinik geratzen diren etxebizitza garestienek.

Mediana balio (prezio) ordenatuen multzoaren erdian dagoen kopurua da. Balio horiek handienetik txikienera edo txikienetik handienera ordenatuta egon daitezke. Beraz, etxebizitzaren prezioen % 50 alde batera eta bestera uzten du. Alde horretatik, alokairuko prezio oso altuek ez dute hain eragin handia.

Eskaintzaren batez besteko prezioen diferentziala (Fotocasa) hazi egin da azken urteotan

Fotocasarekiko AMEren diferentzialak gora egin du azken urteetan, batez ere 2023an; horrela, Fotocasan eskaintako iragarkien batez besteko prezioak % 40 baino gehiago gaitzen du AMEren kontratuen batez besteko prezioa. 2016an eta 2017an, diferentzial hori % 24 ingurukoa zen.

Merkatuan hain azkar alokatzen ez diren etxebizitzaren iragarkien gero eta pisu handiagoak bultzatuko luke iragarkien batez besteko prezioa (Fotocasa).

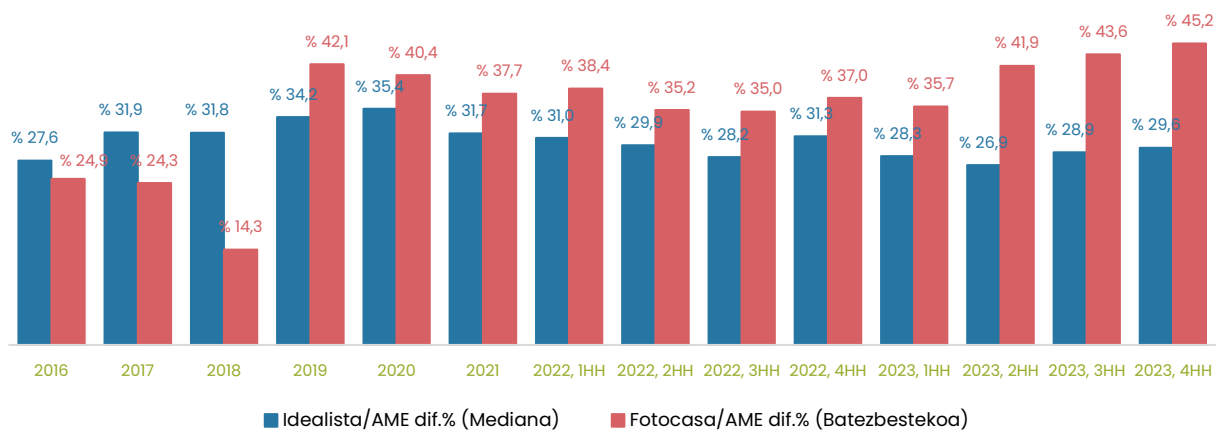
Idealistarekiko konparazioaren kasuan, eskaintako etxebizitzaren prezioen (mediana) eta AMEk emandako alokairu-kontratuen medianaren arteko diferentziala egonkor mantentzen da % 30 inguruan, nahiz eta urteen arabera aldeak egon 2019tik.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

7. grafikoa. Higiezinaren atarrietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023



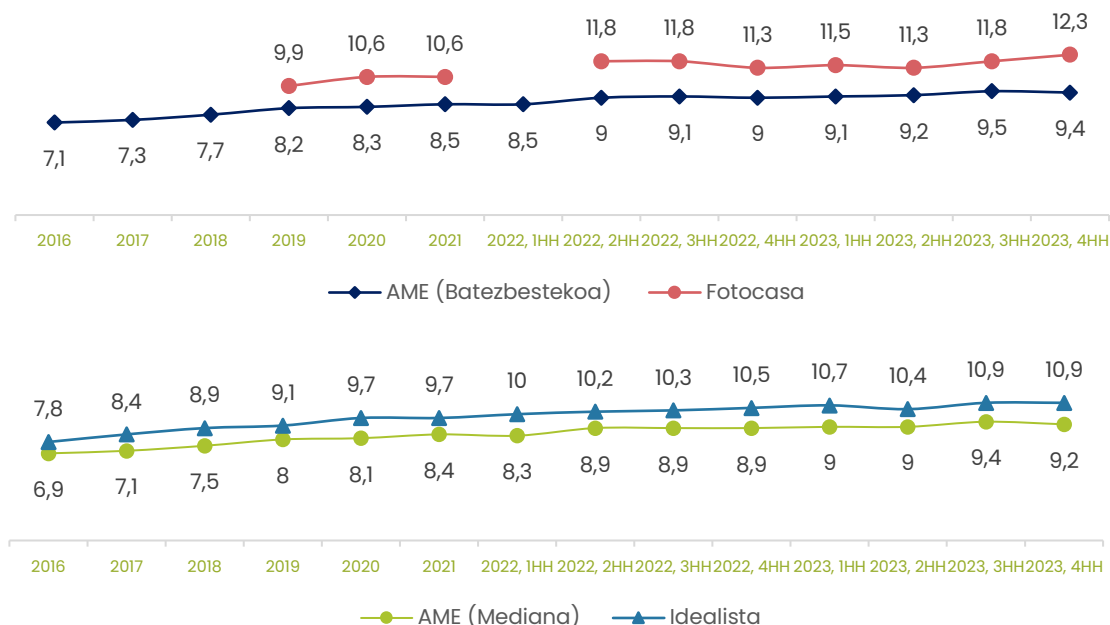
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

3.2. Araba

Azken urteotan, bai alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren prezioa, bai AMEk jasotzen dituen sinatutako kontratuena handituz joan dira aldi berean.

2019ko erreferentzia hartuta, aztertutako hiru erreferentzietan datua dagoen lehen urtea baita, kontratuen batez besteko prezioa 8 €/m² izatetik 9,2 €/m² izatera igaro da, eta medianari dagokionez, berriz, 8,2 €/m² izatetik 9,4 €/m² izatera. Aztertutako atarietako etxebizitza-eskaintzaren kasuan, Fotocasaren batez besteko prezioak 12 €/m²-ko kota gainditzen du eta Idealistak argitaratzen duena (mediana) baino nabarmen handiagoa da.

8. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera Araban. 2016-2023

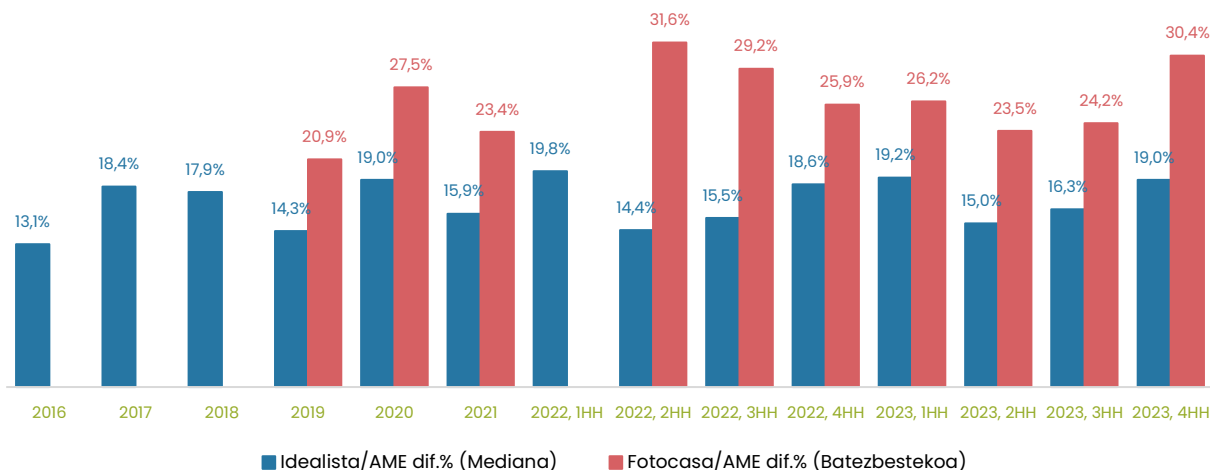


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

Euskal Autonomia Erkidego osoan bezala, Fotocasaren batez besteko prezioak gora egin du Araban, eta metro koadroko 12 €/m²-ko kota gainditu du 2023aren amaieran. Horrek esan nahi du igoera handiagoa izan dela Idealistaren eskaintza-prezioetan (mediana) ikusten dena baino. Horrek guztiak erakusten digu alokairuko etxebizitzaren eskaintza pixkanaka murriztu izana; izan ere, lehen atalean aztertu den bezala, etxebizitzaren parkearen % 0,4 baino ez litzateke izango, hau da, proportzio marjinala.

Fotocasaren kasuan, erregistratutako batez besteko prezioarekiko aldea handitu egin da 2023ko azken hiruhilekoan, % 30,4ra iritsi arte, eta diferentzial hori nabarmen handiagoa da Idealistaren tarteko prezioarekiko, % 20tik beherako diferentziala baitu.

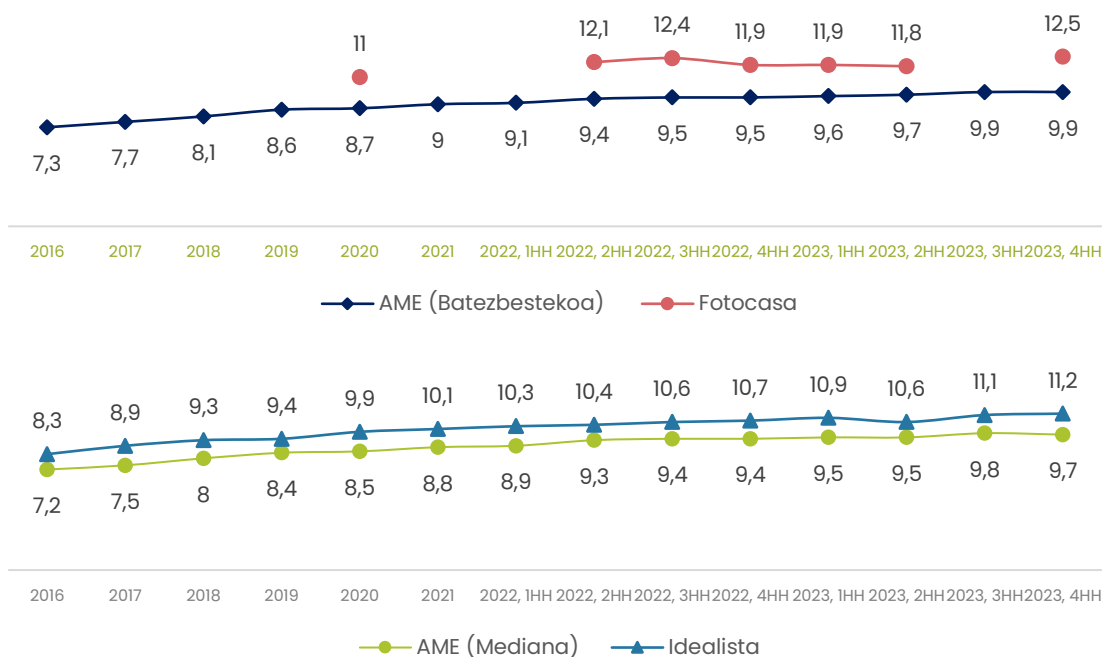
9. grafikoa. Higiezinaren atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023



Gasteizen, sinatutako alokairu-kontratuen metro koadroko prezioa 10 €/m²-tik beherakoa da, eta nabarmen egin du gora 2018tik eta 2019tik, orduan ozta-ozta iristen baitzen 8 €/m²-ra.

Era berean, Euskadiko gainerako lekuetan bezala, alokairu-eskaintzaren prezioak (bai Fotocasaren batez bestekoa, bai Idealistaren mediana) AMEk emandako alokairu-kontratuen prezioa baino nabarmen handiagoak dira. Nolanahi ere, eskaintzari buruzko datuak zuhurtzia handiz hartu behar dira, eskaintza txikia baita, eta txostenaren hasieran zehaztu den bezala, dozenaka iragarkitara mugatzen baita.

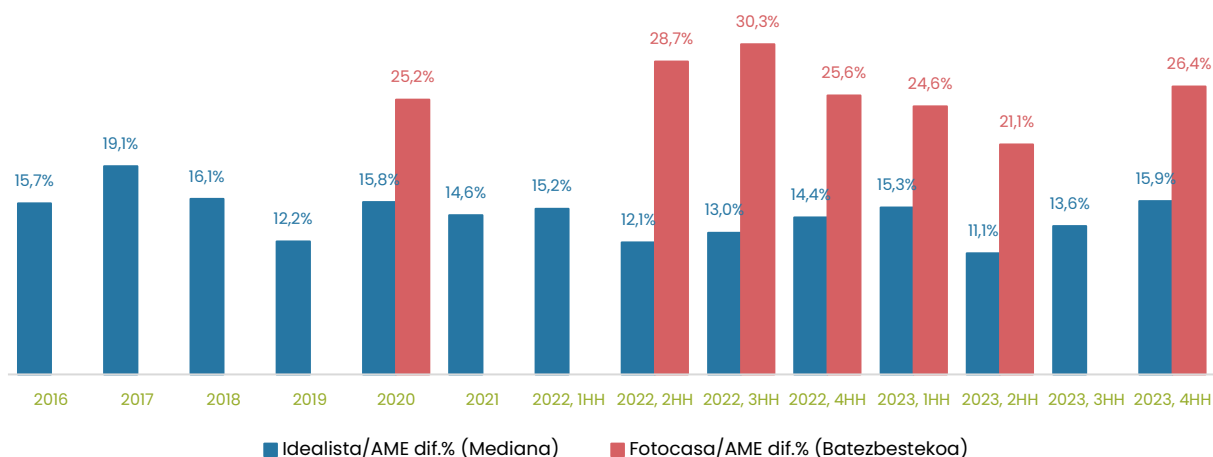
10. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera Gasteizen. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

AMEn eta Fotocasaren batez besteko alokairu-prezioen arteko diferentziala % 25-% 30 ingurukoa da, eta diferentzial hori nabarmen txikiagoa da Idealistarekin egindako alderaketan.

11. grafikoa. Higiezin atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

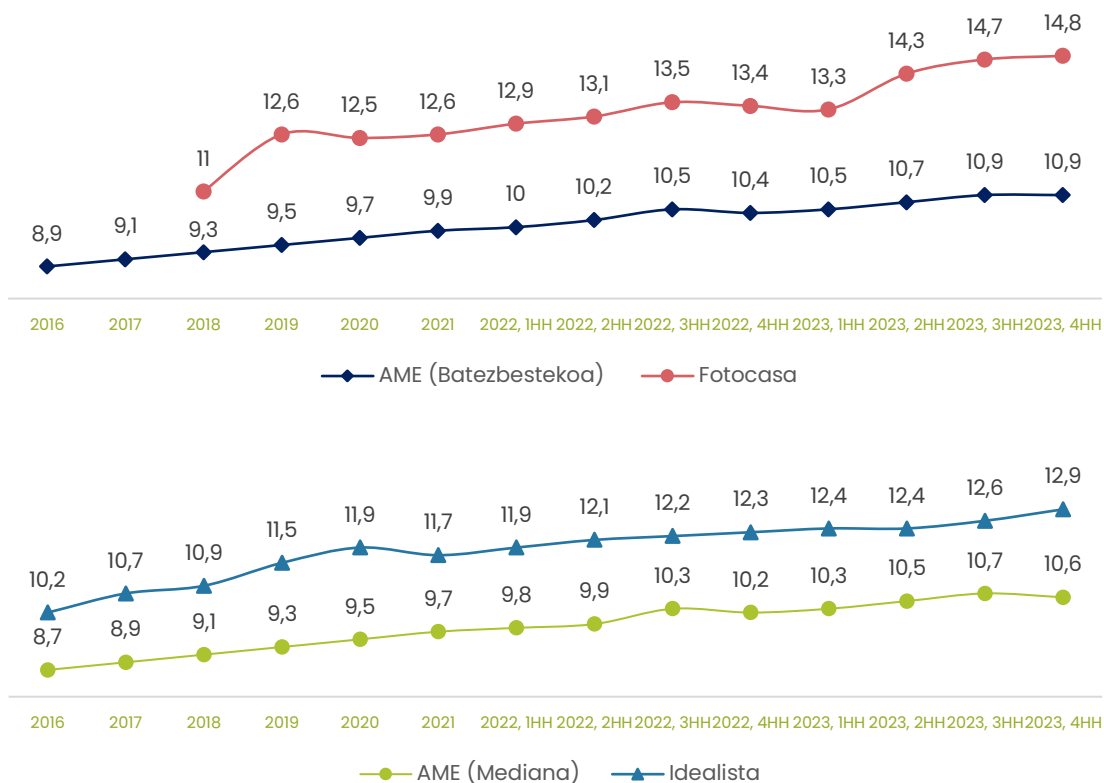
3.3. Bizkaia

Bizkaiko alokairu-kontratuen erregistroaren prezioa ere (batezbestekoa zein mediana) etengabe igo da azken urteetan, eta 2017an metro koadroko 9 euroko kotatik 2023 amaieran 10,6 €/m² (mediana) eta 10,9 €/m² (batez bestekoa) izatera igaro da.

Fotocasa eta Idealistako eskaintzaren prezioen mailan ere joera hori nabarmen hazi da, aztertutako aldi osoan alokairu-kontratuekiko alde nabarmena erakutsiz.

Nolanahi ere, berriz ere Fotocasaren eskaintzaren batez besteko prezioa handiena da 2023aren amaieran (14,8 €/m²). Idealistaren mediana, berriz, 12,9 €/m²-koa izan da.

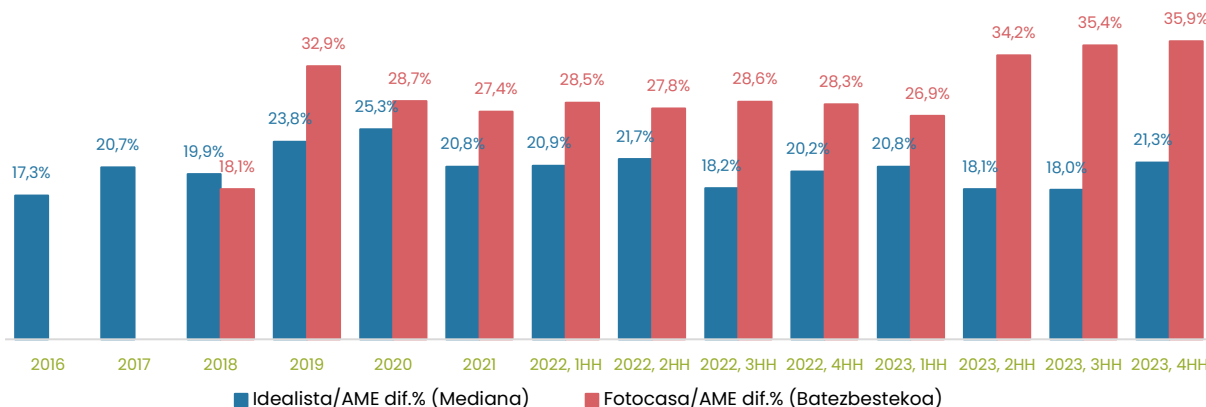
12. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera Bizkaian. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

Horri dagokionez, 2023an Fotocasako batez besteko prezioek izan duten hazkunde nabarmena azpimarratu behar da, AMErekiko aldea nabarmen handitu baita, % 35era arte; 2022an, berriz, % 28koa zen. Aldiz, AMEk Idealistarekin duen diferentziala egonkor mantentzen da, % 20 inguruko kota txikiagoan.

13. grafikoa. Higiezin atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Bizkaian. 2016-2023

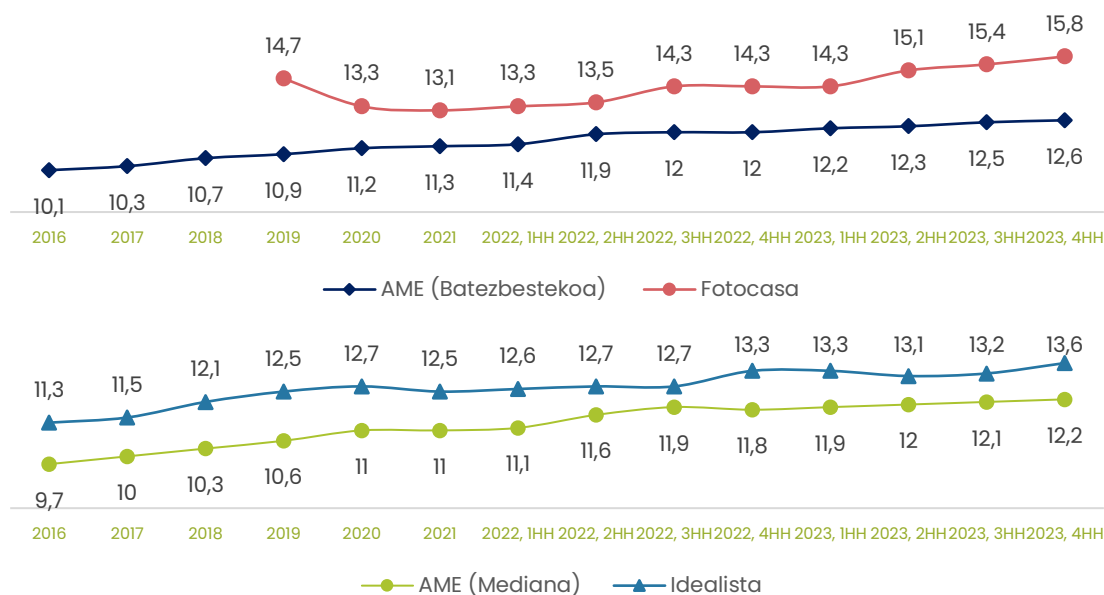


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

Bilbon, fidantzen erregistroko datuen arabera, alokairuaren prezioa Bizkaikoa baino handiagoa da, 12,2 €/m²-ra iritsi arte medianaren kasuan, eta 12,6 €/m²-ra, batez bestekoaren kasuan; 2017an, 10 €/m²-ko kotan zeuden.

Era berean, eskaintzan dagoen etxebizitzaren prezioak ere nabarmen egin du gora aldi horretan, batez ere Fotocasari lotutako batez besteko prezioa aztertuz gero, 15,8 €/m²-ra iristen baita 2023ko azken hiruhilekoan, eta berriz ere gaintitu egiten du Idealistaren mediana, 13,6 €/m²-ko balioa lortu baitu 2023ko amaieran.

14. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m²-ko prezioen bilakaera Bilbon. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

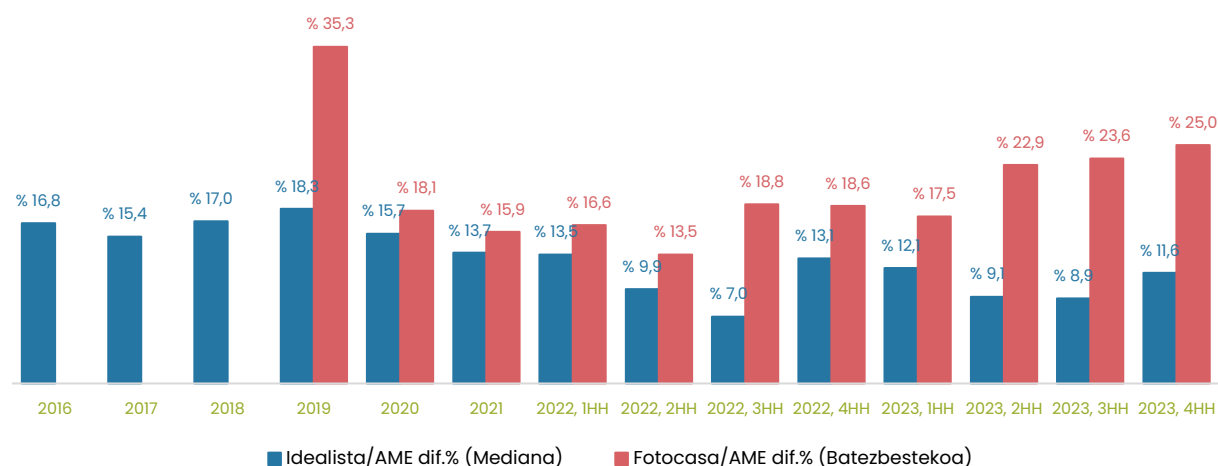


ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Fotocasak eskaintzen duen batez besteko prezioaren eta alokairu-kontratuen batez besteko prezioaren arteko aldea % 13 eta % 25 artekoa da (2019ko datua izan ezik), eta pixkanaka hazi da 2023an, % 25era arte; urtebete lehenago % 20ko kota ez zuen gainditzen. Aitzitik, Idealistak ematen duen medianaren balioaren diferentziala askoz txikiagoa da; izan ere, 2023aren amaieran % 10 ozta-ozta gainditzen du, eta ez du hazkunderik izan 2022an eta 2023an.

15. grafikoa. Higiezinaren atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Bilbon. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

3.4. Gipuzkoa

Gipuzkoan ikusten da diferentzial handiena AMEn jasotako kontratuen prezioaren eta Fotocasa eta Idealistako higiezinaren atarien prezioaren artean. 2023aren amaieran, alokairuko kontratuen prezioak gora egin du, metro koadroko 10 euroko kotara iritsi arte (10,0 €/m² (mediana) eta 10,6 €/m² (batez bestekoa)). 2017ko eta 2018ko prezioak, aldiz, 8 euro ingurukoak ziren.

Alokairu-kontratuen prezioa argitaratutako alokairu-eskaintzarena baino nabarmen txikiagoa da berriz ere. Horrela, eskaintzaren prezioak ere pixkanaka gora egin du 2016tik eta 2017tik, nahiz eta joera desberdina izan bi higiezinaren atari handietan. Horrela, Fotocasa nabarmentzen da, 2023aren amaieran oso prezio altuetara iritsi baita (17,7 €/m²), Euskadiko gainerako lurraldeekin alderatuta aurrekaririk gabeko hazkundearekin, 2016an eta 2017an argitaratutako prezioen maila bikoiztu baitu.

Idealistaren kasuan, hazkundera ez da Fotocasan ikusten dena bezain handia eta txikiagoa izan da, nahiz eta 2023aren amaieran balio oso handia lortu (15,2 €/m²) eta 2016an argitaratutako prezioen maila (11,6 €/m²) baino handiagoa.

16. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera. Gipuzkoa 2016-2023



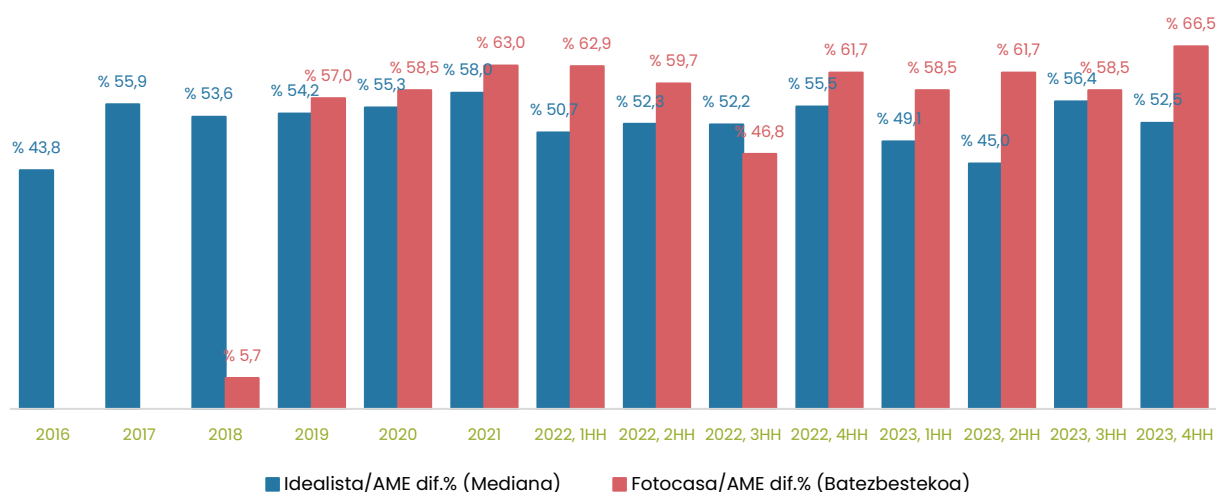
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa



Beraz, Gipuzkoan metro koadroko prezioek Fotocasaren eta AMEren alokairu-kontratuen prezioaren artean duten alde erlatiboa hiru lurralde historikoetako handiena da, % 60tik gorakoa, 2023aren amaieran % 65era ere iritsi baitzen. Idealistaren kasuan ere diferentziala handia da, baina pixka bat txikiagoa; % 52koa izan da 2023aren amaieran.

Lehen kapituluari zehaztu den bezala, Donostiako eta Gipuzkoako udalerri handienetako iragarkiek Fotocasan duten pisu erlatiboa (prezioa garestiagoa da udalerri horietan) Gipuzkoako iragarki kopuru osoarekin alderatuta oso handia delako gertatzen da egoera hori, gainerako udalerrietan argitaratutako eskaintza txikia baita. Aldiz, AMEren kasuan, Donostiako erregistratutako kontratuen pisu erlatiboa txikiagoa da Gipuzkoakoekin alderatuta.

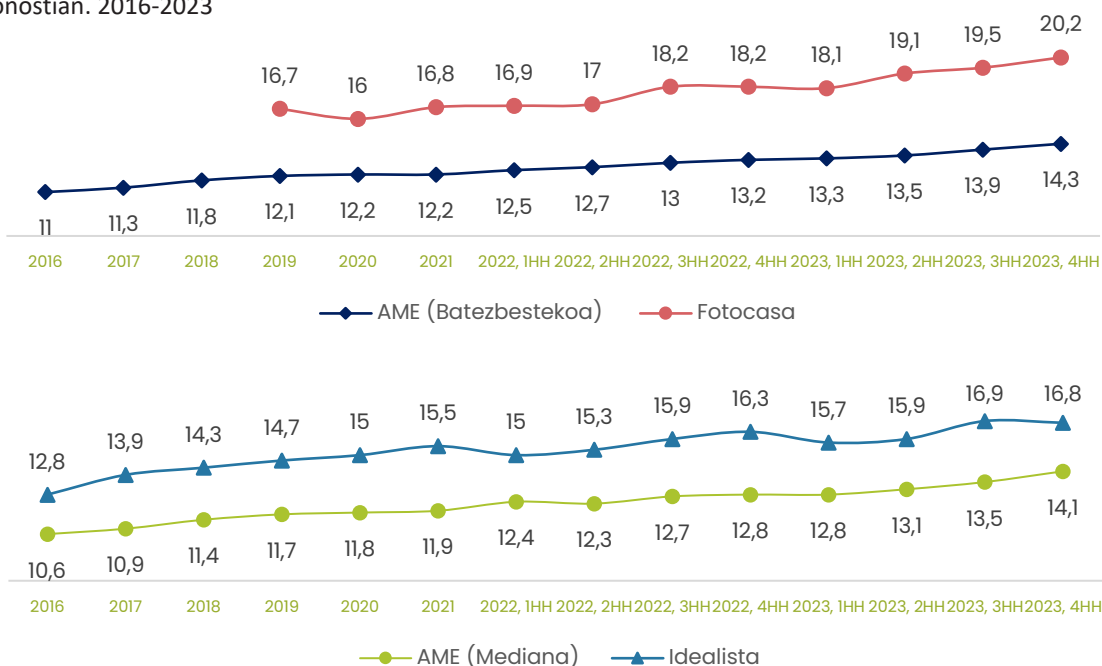
17. grafikoa. Higiezinaren atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Gipuzkoan. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

Donostian, AMEk eskaintzen dituen **alokairu-kontratuen** metro koadroko batez besteko prezioak 14 €/m²-ko kota gainditu du 2023aren amaieran; 2016an, 11 €/m² zen. AMEren estimatutako medianaren kasuan eta Idealistarekin alderatuta, prezioa oso handia da, baina batez bestekoa baino askoz txikiagoa. 2023aren amaieran 14,1 €/m²-koa izan da, eta 2017tik aurrera ere nabarmen igo da, orduan 10 €/m² baitzen.

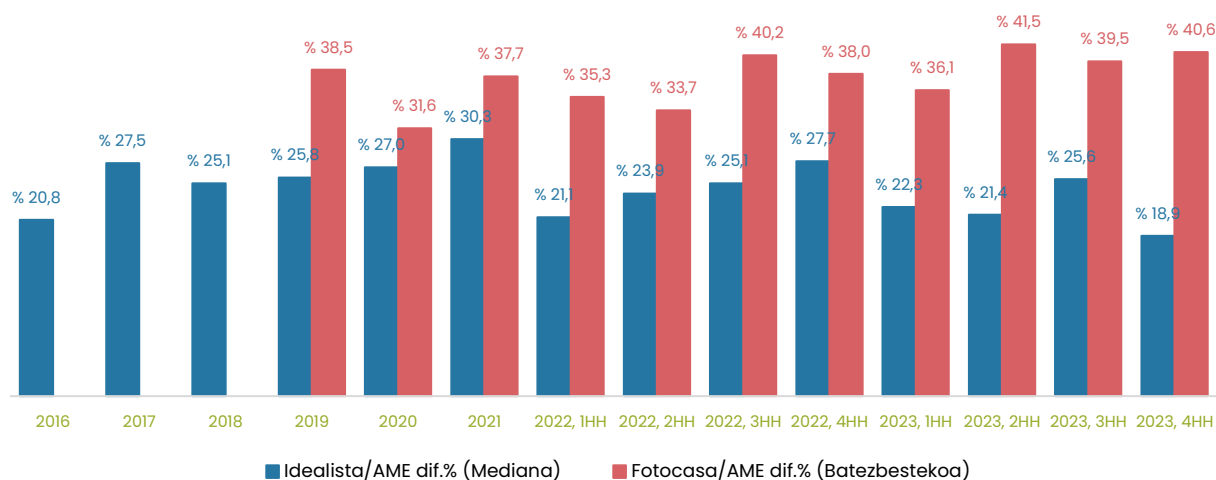
18. grafikoa. Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera Donostian. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa

Nolanahi ere, bereziki aipagarria da Fotocasan 2023aren amaieran eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezio altua, 20 €/m²-ko kota gainditzen baitu, eta 2019an 16,9 €/m² izan zen. AMErekiko diferentziala egonkor samar mantendu da azken urteetan, % 35-40 inguruan. Idealistako etxebizitzaren eskaintzaren prezioaren mediana, berriz, Fotocasako batez bestekoaren oso azpitik dago (16,8 €/m² 2023. urtearen amaieran), eta AMErekiko aldea % 18,9koa da.

19. grafikoa. Higiezin atarietako m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen (AME) prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera Donostian. 2016-2023



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



4. ONDORIOAK



1. Euskadiko etxebizitza-arloko estatistika ofizialak izateak informazio sendoa eta hiru hilean behin eguneratua izatea ahalbidetzen du, eta horrek erabakiak hartzea errazten die administrazio publikoei eta eragile pribatuei.
2. Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) alokairu-kontratuen prezioei buruz ematen duen informazioari esker, hiru hilez behingo informazio eguneratua eskaintzen da hiru lurralde historikoetarako, baita EAEko hiriburuetarako eta 40.000 biztanletik gorako udalerrietarako ere. Informazio hori bereziki interesgarria da EAEko udalerri gehienetan alokairu-merkatuaren tentsio handiari aurre egiteko tresnak eta programak diseinatzeko. **Estatistika honek alokairuaren prezioari buruz ematen dituen datuak eta higiezinaren atarien alokairu-eskaintzaren prezioak oso desberdinak dira.**
3. Higiezinaren atarien kasuan, ematen duten informazioa eskaintako etxebizitzari soilik dagokie. Horretarako, txosten honek Fotocasa eta Idealista atariek argitaratutako iragarkien prezioari buruzko datuak jaso ditu, horiek baitira eskaintza handiena argitaratu duten bi atariak, eta eskaintza hori pixkanaka murrizten ari da azken urteotan (bi atariak 728 eta 1.186 iragarki dituzte, hurrenez hurren). Eskaintza horren zatirik handiena, gainera, Bilboko eta Donostiako metropolialdeetan dago.
4. Euskadiko alokairu-merkatuak 130.000 etxebizitza ditu, hau da, euskal parkeko 7 etxebizitzatik 1 baino ez. Merkatu nahiko txikia da, eta nabarmen hazi da azken urteotan, eskariaren presioaren ondorioz. Aldiz, alokairuko etxebizitzaren eskaintza ez da iristen guztien % 1era ere. Beraz, alokairuko etxebizitzaren parkearen dimentsioari (stocka) dagokionez, eskaintza gero eta marjinalagoa da.
5. Eskura dauden datuak zuhurtziaz aztertu behar diren arren, txostenak aurkezten duen prezioen analisiak aukera ematen du joera batzuk egiaztatzeko, eta horiek berretsi egiten dira hiru lurralde historikoetan eta euskal hiriburuetan. Azken urteetan nabarmen hazi bada ere, azpimarragarria da **alokairuko kontratuen prezioa askoz ere merkeagoa dela Idealista eta Fotocasa atarietako argitalpenetako iragarkien prezioa baino:**
 - **AMEk** eskaintako alokairu-kontratuen batez besteko prezioak gora egin du 2023aren amaieran, 10,6 €/m² (batez bestekoa) eta 10,2 €/m² (mediana) kotak gaintutzeraino; 2016an, ordea, 8 €/m² baino zertxobait handiagoa zen. Horrela, **7 urtetan % 20 inguruko hazkundea izan da, urteko % 3ko batez bestekoa.**
 - **Fotocasan** eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezioa, aldiz, 15 €/m²-koa da 2023aren amaieran, eta 2016an 10 €/m² ozta-ozta gaintitzen zuen. Beraz, bai 2016an, bai 2023an, **alokairu-kontratuen batez besteko prezioa nabarmen gaintitzen du.**
 - **Idealistaren iragarkien prezioak ere** (medianaren balioa erabiltzen du) **alokairu-kontratuen prezioa gaintitzen du**, 13 €/m²-ko kotara iritsiz 2023an, 2016an 10 €/m²-tik abiatu zen arren.
6. Eskaintza-prezioen eta sinatutako kontratuen diferentzial nabarmen hori azaltzen duen hipotesirik probableena alokairu-merkatuaren tentsioarekin lotzen da, azken urteotan eskuragarri dagoen eskaintzan izan den murrizketarekin eta eskariaren presio nabarmenarekin lotuta.

- 7 Horrela, atarien eskaintzen batez besteko prezioak gora egin du, eskaintzan geratzen diren etxebizitzaren tipologia eta alokairuko etxebizitzaren parkearena oso desberdina delako; izan ere, alokatzeko zailenak diren etxebizitzak soilik geratzen dira alokatu gabe, normalean eskatzen duten errenta handia delako. Sinatutako kontratuen batezbestekoaren antzeko prezioan eskaintako edozein etxebizitza ez da higiezin agentzietatik pasatzen, edo iragarrita egun bat baino ez du irauten.
8. Horrez gain, eskaintzaren prezio handiagoko joera orokor horren barruan, aldeak daude Fotocasan eta Idealistan eskaintako prezioaren artean. Diferentzial handiena Fotocasako datuen eta AMEren kontratuen batez besteko prezioaren artean gertatzen da; hain zuzen ere, diferentzial horrek gora egin du azken urteetan, eta % 40tik gora gainditzen du AMEren kontratuen batez besteko prezioa. 2016an eta 2017an, diferentzial hori % 24 ingurukoa zen. Idealistan eskaintako etxebizitzaren eta alokairu-kontratuen prezioen arteko diferentziala, aldiz, egonkorrago mantendu da (% 30 inguru), eta zenbait alde daude aztertutako urteen arabera.
9. Hipotesi onargarriena da, Fotocasaren eskaintza Idealistakoa baino prezio altuagoa izatearen alde hori ez dagoela lotuta argitaratutako etxebizitza-eskaintzarekin (neurri handi batean, bi atarietan bat datoz), baizik eta eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezioa (Fotocasa) erabili izanarekin, eta ez mediana (Idealista). Hala, merkatuan hain azkar alokatzen ez diren etxebizitzaren iragarkien gero eta pisu handiagoak bultzatuko luke iragarkien batez besteko prezioa (Fotocasa).
10. Gipuzkoan intentsitate bereziarekin gertatzen da egoera hori, Donostiako iragarkien pisu erlatiboa dela eta (etxebizitza asko daude, bereziki garestiak); izan ere, etxebizitza horiek dira atarietan gehien irauten dutenak, hain azkar alokatu gabe. Aldiz, prezio merkeagoan dauden etxebizitzak azkar desagertzen dira eskaintzatik.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Sinatutako
kontratuen
alokairu-prezioaren
eta iragarkien
arteko konparazioa