



Salerosketa- eta alokairu-kontratuen prezioak Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza- eskaintzaren prezioekin alderatzeari buruzko txostena



AURKIBIDEA

| | |
|--|----|
| AURKEZPENA | 3 |
| 1.- EROSKETA PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA | 5 |
| 1.1.- EAE eta lurralde historikoak | 5 |
| 1.2.- Hiriburuak | 13 |
| 1.3.- Salerosketako eta eskaintzako prezioen alderaketa | 19 |
| 2.- ALOKAIRU-PREZIOAK ESPAZIO-EREMUEN ARABERA | 23 |
| 2.1.- EAE eta lurralde historikoak | 23 |
| 2.2.- Hiriburuak | 31 |
| 2.3.- Alokairu- eta eskaintza-kontratuen prezioen alderaketa | 37 |
| 3.- METODOLOGIA | 41 |
| 3.1.- Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE) | 41 |
| 3.2.- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME) | 43 |
| 3.3.- Higiezin atariek argitaratutako txostenak | 45 |



AURKEZPENA

Etxebizitzaren prezioari buruzko informazioa (salmentan edo alokairuan) funtsezko tresna da administrazio publikoentzat, higiezinaren merkatuaren egoera aztertzeko eta neurriak hartzeko, bai eta pertsonentzat ere, haien bizi-ibilbideari buruzko erabakia hartzerakoan (etxebizitza bat emantzipatzea, erostea edo alokatzea).

Txosten gonetan, EAEko eremu geografiko nagusietako jabetzako eta alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desoreken azterketa egiten da. Eskaintza- eta eskari-prezioen arteko alde handiagoak (salerosketa- edo alokairu-kontratuak) higiezinaren merkatuan desoreka handiagoa eragin dezake.

Txostenak etxebizitzaren prezioei lotutako datu estatistiko hauek aztertzen ditu:

- Higiezinaren salerosketaren estatistika (HSEE).
- Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME).
- Higiezinaren atari nagusien salmentari eta alokairuari buruzko txostenak: Idealista, Fotocasa eta Pisos.com.

Saldu edo alokatu gisa erregistratzen diren etxebizitzaren **metro karratu eraikiko prezioaren alderaketak** egiten dira, higiezinaren atariak beren web-orrietan eskaintzen duten metro karratuko prezioarekin.

Konparazio hori Euskal Autonomia Erkidego (EAE) osorako egiten da, lurralde eta hiriburu bakoitzerako.

Ikerketa honetan erabilitako **denbora-erreferentzia** hiruhilekoa da azken bi urteetan, eta urtekoa aurrekoetan. Erreferentziako hiruhilekotzat hartzen da atariak hiruhilekoaren azken hilabetearen argitaratutako datua, eta urteko datua urteko azken hilabetearen erregistratutako da, Fotocasako datuetan izan ezik, horietan txostenen datu historikoek urteko eskaintza osoa hartzen baitute kontuan. Adierazi behar da konparazioa egiteko, parekagarriak izan daitezkeen zifrak eskaintzen dituzten datuen analisiaren bidez egiten dela, batez besteko balioen edo balio ertainen bidez..

Hala, HSEEk txosten honetan adierazitako datuei dagokienez, hiruhilekoko zifrei buruzkoak dira, eta prezioekin lotutako bi alderdi zehaztu behar dira:

- **HSEE Guztira (mediana)** mota guztietako etxebizitzaren salerosketa-transakzioen metro karratu eraikiaren batez besteko prezioaren estimazioa da (etxebizitza osoaren kategoriak etxebizitza erabiliaren eta etxebizitza berriaren transakzioak barne hartzen ditu) aztertutako eremu geografiko bakoitzerako. Adierazle hori batez ere Idealista higiezinaren atariak emandako datuekin alderatzeko erabiltzen da, bi etxebizitza-tipologiak biltzen baitituzte.



- **HSEE Erabiliak:** aztertutako eremu geografiko bakoitzerako erabilitako etxebizitzan salerosketen batez besteko prezioa eskaintzen du eraikitako metro koadroko. Etxebizitza mota horri buruzko txostenetan agertzen diren Fotocasa eta Pisos.com atariekin prezioak alderatzeko erabiltzen da.

Bestalde, AMEk txosten honetan adierazitako datuei dagokienez, hileko alokairu-errentekin lotutako bi alderdi zehaztu behar ditu:

- **AME Mediana** aztertutako eremu geografiko bakoitzerako mota guztietako etxebizitzan (familia bakarreko etxebizitzak zein etxebizitza kolektiboak barne) fidantza jarri duten alokairu libreko kontratuetan eraikitako metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa da. Adierazle hori batez ere idealista higiezin atariak emandako datuekin alderatzeko erabiltzen da.
- **AME Batz bestekoak.** Alokairu libreko kontratuen batez besteko prezioa eskaintzen du eraikitako metro koadro bakoitzeko, aztertutako eremu geografiko bakoitzerako fidantza jarri baitute. Fotocasa eta Pisos.com atariekin prezioak alderatzeko erabiltzen da.

Informazio konparatua bi kapitulu handitan egituratzen da: salmenta eta alokairua. Kapitulu horietan, aztertutako eremu geografiko bakoitzerako, honako informazio hau aurkezten da:

- Aztertutako iturrien metro karratu eraikiaren prezioaren bilakaera
- 2022ko azken hiruhilekoko datua: iturri bakoitzaren balio absolutua, aldakuntza erlatiboa (hiruhilekoa eta urtekoa) eta higiezin atari bakoitzeko prezioen eta erregistratutako ardeko aldearen aldakuntza erlatiboa
- Denboran dauden alde erlatibo horien bilakaera.

Aztertutako kapitulu bakoitza prezioen konparazio batekin amaitzen da, higiezin atari bakoitzerako, eta modu grafikoan aurkezten ditu higiezin atariko prezioen zerrenda (Y ardatza) alderatzen den estatistikan erregistratutakoekin (X ardatza, *higiezin salerosketaren estatistika eta alokairuaren merkatuaren estatistika*). Grafiko horietan, salerosketa-/alokairu-kontratuen transakzioen bolumenak lurralde-eremu bakoitzaren tamaina irudikatzeko balio du, eta posizioak adierazten du eskaintza-prezioen eta eskari-prezioen (salerosketa- edo alokairu-kontratuak) arteko desoreka handiagoa edo txikiagoa, X prezioa = Y prezioa diagonaletik gertu edo urrun egotearen arabera.



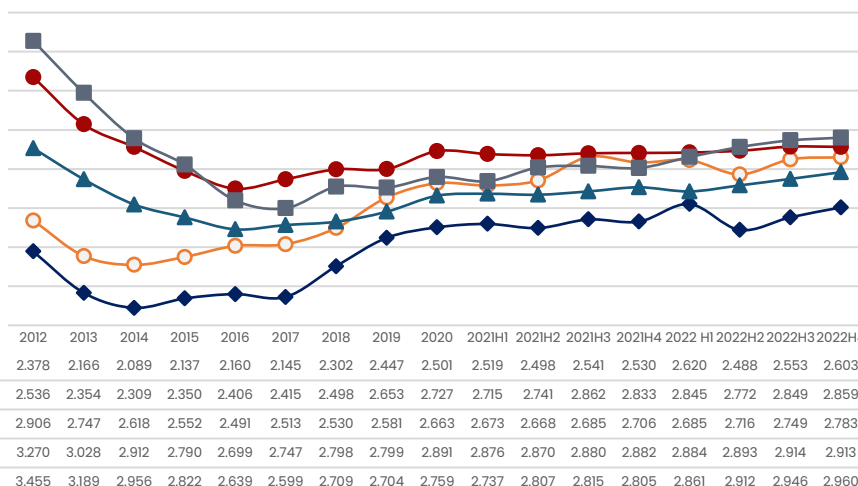
1.- EROSKETA PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA

1.1.- EAE eta lurralde historikoak

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

2012. eta 2015. Urteetan, nahiz eta murrizteko joera izan, Euskadiko eskaintza-prezioen eta salerosketa-prezioen arteko aldea adierazgarria zen. Hala ere, azken hiru hilekoetan, aztertutako higiezin atarietan **eskaintzen** diren etxebizitzak eraikitako metro koadroko prezioek bat egiten dute erregistratutako **salerosketa**-prezioekin.

Eraikitako m² ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atariaren eskaintzaren bilakaera. 2012-2022



2022ko laugarren hiru hilekoan, etxebizitzaren **salerosketarako** eraikitako metro koadro bakoitzeko prezioa 2.603 eurokoa da etxebizitza guztien kasuan (mediana), eta 2.859 eurokoa erabilitako etxebizitzaren kasuan

Eraikitako m² ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera 2022ko 4. hiru hilekoa

| | EAE | Prezioa / m ² 2022H4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Guztira (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.603 | %2,0 | %2,9 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 2.859 | %0,4 | %0,9 | - |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽¹⁾ | 2.783 | %1,2 | %2,8 | %6,9 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 2.913 | %0,0 | %1,1 | %1,9 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 2.960 | %0,5 | %5,5 | %3,5 |

Eskaintza-prezioen artean, **Idealista**ren batez besteko balioak du baliorik txikiena (2.783 €/m²), baina erreferentziatzko salerosketako batez besteko prezioa baino handiagoa da (2.603 €/m²). Beste bi higiezin atariek prezio hurbilagoak dituzte: **Pisos.com** 2.960 €/m² eta **Fotocasa** 2.913 €/m².

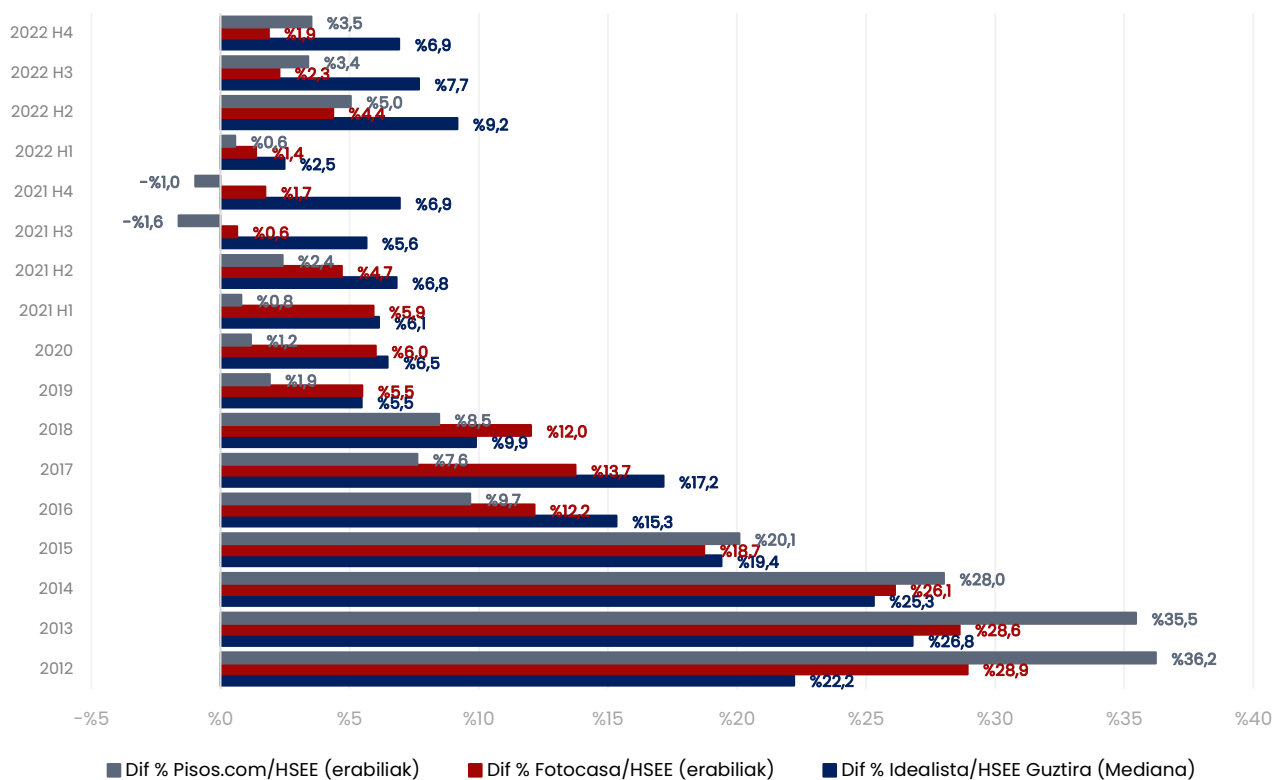
Higiezin hiru atariek eskaintza-prezioak dituzte, salerosketa-prezioen gainetik: alderik handiena **Idealista**rena da (%6,9), **Pisos.com** (%3,5) eta **Fotocasa** (%1,9) atariaren gainetik.



2012tik, higiezinaren atarian salerosketa-prezioen eta eskaintza-prezioen alderaketa erlatiboan, higiezinaren hiru atariak (**Pisos.com**-en 2021eko azken bi hiruhilekoetan izan ezik) dagoen salerosketaren gaineko prezioak dituzte.

Seriearen hasieran, **Pisos.com** nabarmentzen zen salerosketa-prezioetatik urrunen zeuden eskaintza-prezioak zituen atari gisa; **Idealista**, berriz, alde txikiena zuen ataria zen, nahiz eta alde erlatibo handiak zituen (%22 eta %27 artean handiagoak). 2019tik, harremana aldatzen hasi da, eta, 2022ko azken hiruhilekoetan, **Idealista** da alde handienak dituen ataria (%6,9 eta %9,2 artean) eta **Fotocasa** da konparatzen diren salerosketa-prezioetatik gertuen dagoena (%1,9 eta %4,4 artean).

Higiezinaren atarian eraikitako eskaintza-m²ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022

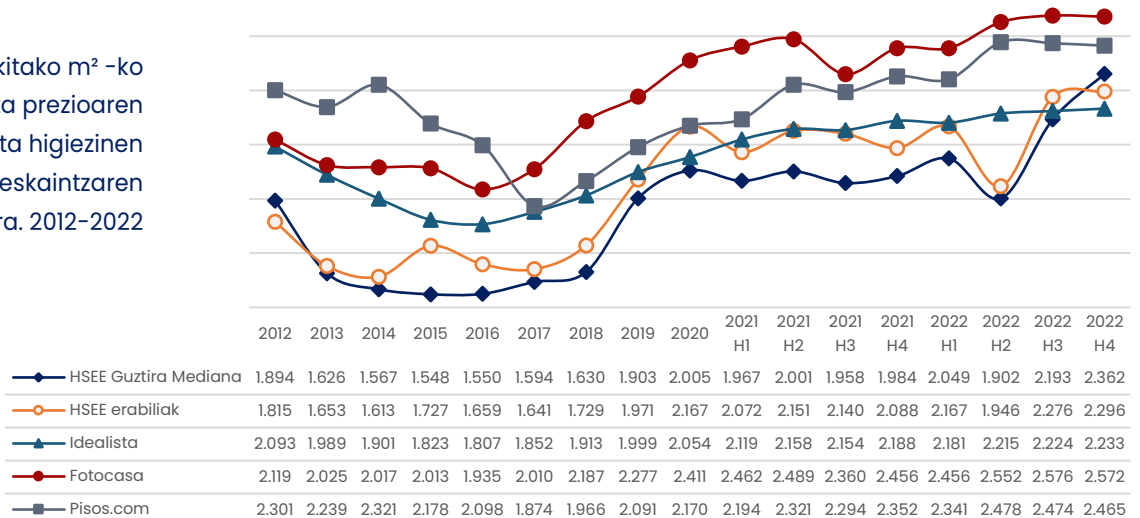




A R A B A

Seriean zehar, Araban eskaintza-prezioak handiagoak izan ohi dira salerosketa-transakzioak egitean erregistratutakoak baino. Oro har, **Idealista** atariko datuak dira erregistro horretako datuetatik hurbilen daudenak.

Eraikitako m² -ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren bilakaera. 2012-2022



2022. urtea Araban amaitu da, salerosketa-erregistroko datuetan 2012tik izan den preziorik altuenarekin, eta Idealistaren eskaintza-preziora gainditu du.

Azken salerosketan eraikitako metro koadroko batez besteko preziora, Araban, 2022ko laugarren hiruhilekoan, 2.362 €/m² da salgutako etxebizitza guztietarako eta 2.296 €/m² erabilitako etxebizitzaren batez bestekorako.

Eraikitako m² ko preziora eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Araba | Preziora / m ² 2022H4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-preziora (HSEE) | Guztira (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.362 | %7,7 | %19,0 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 2.296 | %0,9 | %10,0 | - |
| Eskaintza prezioak | Idealista ⁽¹⁾ | 2.233 | %0,4 | %2,1 | -%5,4 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 2.572 | -%0,2 | %4,7 | %12,0 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 2.465 | -%0,4 | %4,8 | %7,4 |

Higiezin atari **idealista**ren eskaintza-preziora erregistratutakoaren azpitik dago 2022ko 4. Hiruhilekoan (-%5,4); aldiz, **Fotocasak** (%12,0) eta **Pisos.com**-ek (%7,4) erregistroko batez besteko prezioak gainditzen dituzte.

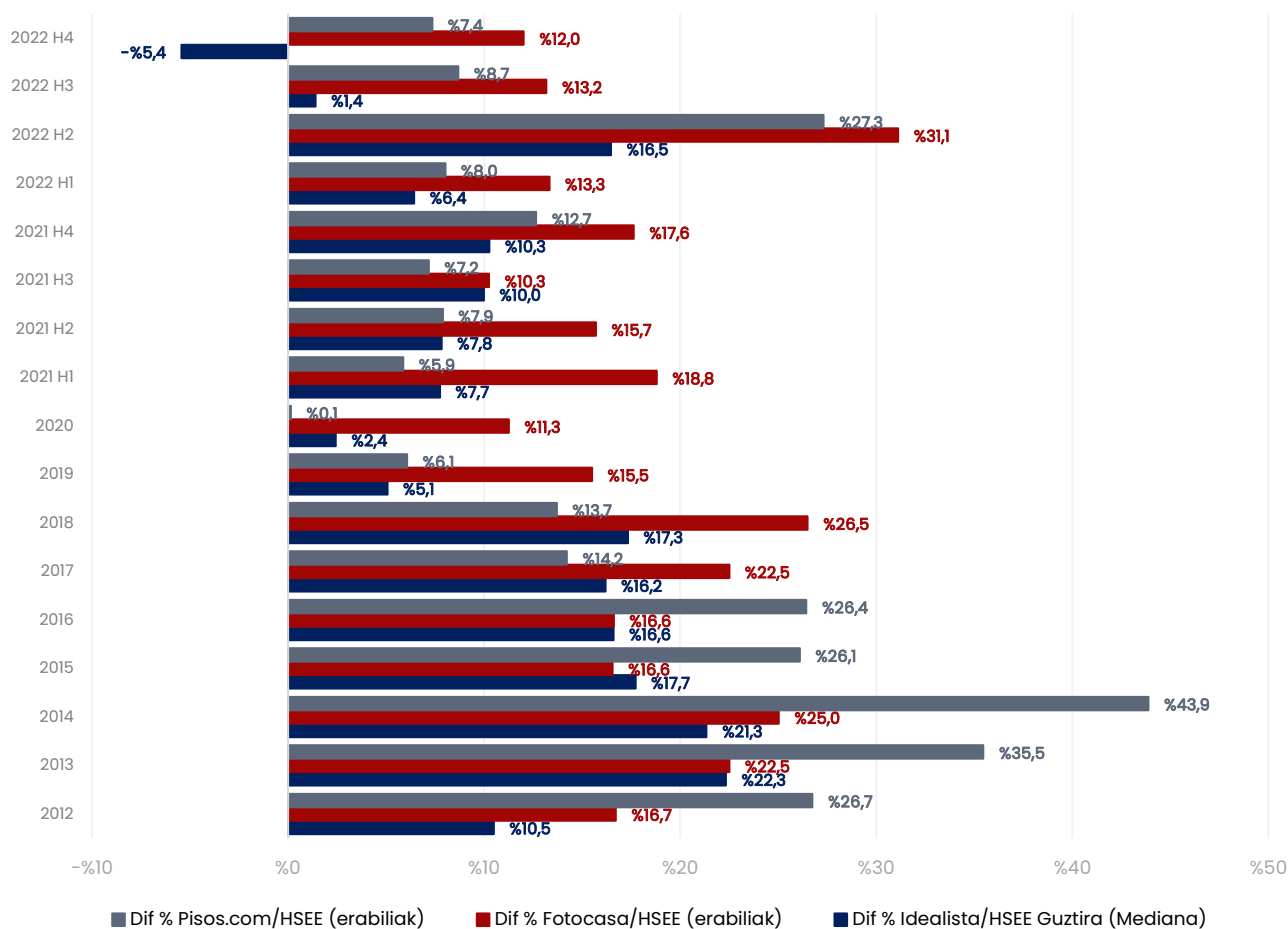
Aldakuntza txikiagoa ikusten da hiruhileko prezioetan urte artekoetan baino, bai salerosketako prezioetan, bai eskaintzakoetan.



Lehen urteetan, Pisos.com-en eskaintza-prezioak ziren erregistratutako erreferentzia-preziotik gehien urruntzen zirenak; hala ere, 2017tik aurrera, Fotocasa-ren prezioak dira erregistratutako preziotik gehien urruntzen direnak.

2022ko azken hiruhilekoa da serieko eskaintza-prezio bat erregistratutakoaren azpitik dagoen bakarra: **idealista** (%-5,4).

Higiezinaren atarrietako eskaintzetan eraikitako m²-ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022

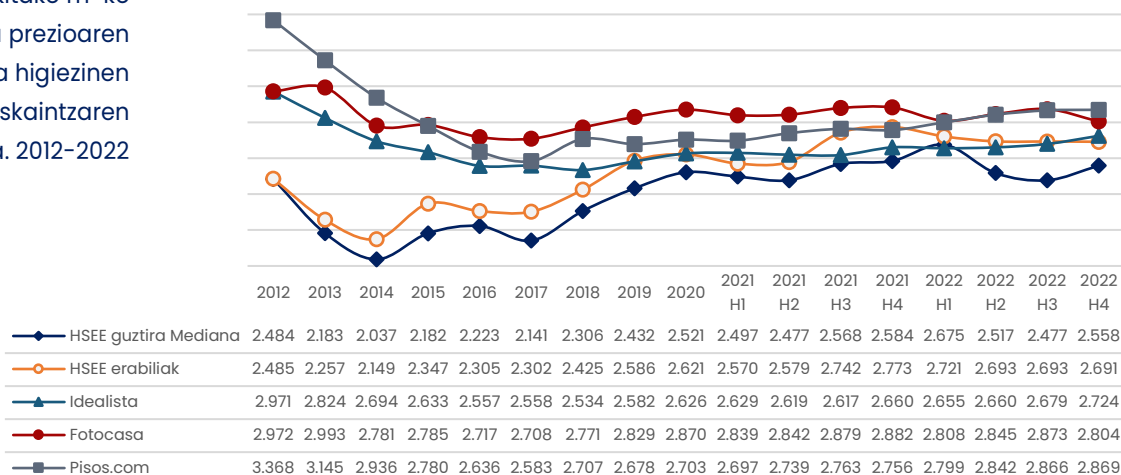




BIZKAIA

Bizkaiak ere, EAE osoan bezala, nolabaiteko joera du 2021eko eta 2022ko hiruhilekoetan, analisisan sartutako higiezinaren atariaren **eskaintza**-prezioetan eta **salerosketa**-transakzioetan eraikitako metro koadroko prezioen konbergentziarako.

Eraikitako m² ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezinaren atariaren eskaintzaren bilakaera. 2012-2022



2022ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitzaren **salerosketan** eraikitako metro koadroko batez besteko prezioa 2.558 €/m² da Bizkaiaren etxebizitzaren kolektibo osoan eta 2.691 €/m² erabilitako etxebizitzaren kolektiboan.

Fotocasa higiezinaren atariak 2.804 €/m²ko batez besteko prezioa du, salerosketa-prezioa (%4,2) baino ehuneko lau puntu handiagoa. Beste bi atarietan, **Idealista** (2.724 €/m²) eta **Pisos.com** (2.869 €/m²), salerosketa-prezioarekiko distantzia handixeagoa da (%6,5 eta %6,6, hurrenez hurren).

Eraikitako m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Bizkaia | Prezioa / m ² 2022H4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Guztira (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.558 | %3,3 | -%1,0 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 2.691 | -%0,1 | -%3,0 | - |
| Eskaintza prezioa | Idealista ⁽¹⁾ | 2.724 | %1,7 | %2,4 | %6,5 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 2.804 | -%2,4 | -%2,7 | %4,2 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 2.869 | %0,1 | %4,1 | %6,6 |

Bizkaiaren, higiezinaren atarietako eskaintza-prezioen aldaketa ez da handia izan aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, urte arteko konparazioan baino; hala ere, Fotocasa-n prezioak jaitsi egin dira (-%2,4 eta %2,7); beste bi atarietan, aldiz, igotzak izan dira bi aldietan.

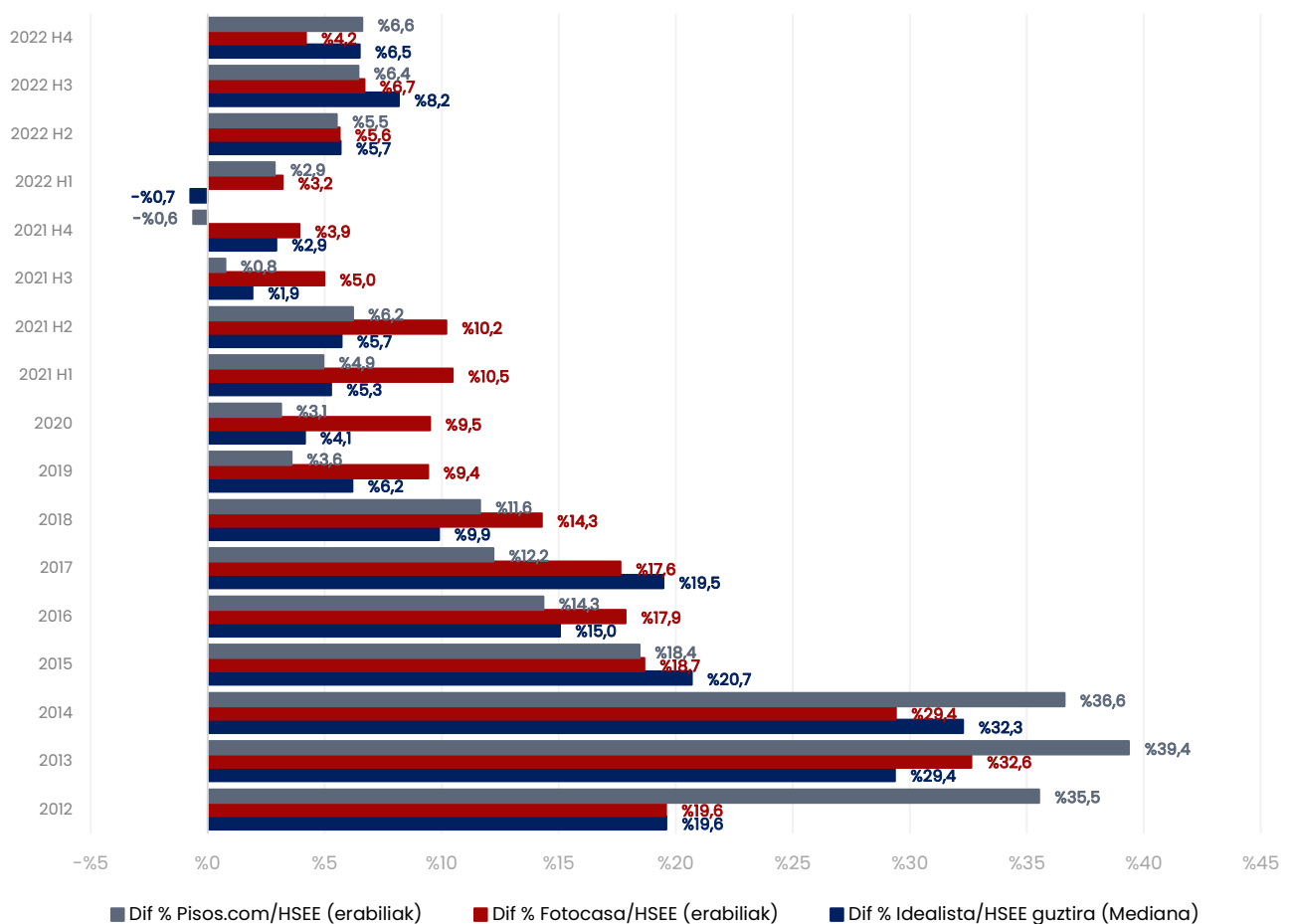


Erabilitako etxebizitzet batez besteko salerosketa-prezio erregistratuaren kasuan ere egoera hori errepikatzen da (-%0,1 eta -%3,0, hurrenez hurren). Etxebizitza guztien batez besteko salerosketa prezioa, aldiz, gehiago aldatzen da hiruhileko konparazioan (%3,3 hazi da) urte artekoan baino (-%1,0).

Seriearen hasieran metro koadroko prezioek Bizkaian zituzten alde erlatibo handiak murriztu egin ziren 2021aren amaieran eta 2022aren hasieran. 2022ko bigarren hiruhilekotik aurrera, berriz ere aldeak daude %4tik %8ra bitartekoak, baina 2021-2014 aldiko %20 baino gehiagotik urrun.

Oro har, higiezinaren atariaren prezioak salerosketa-prezioak baino handiagoak dira aldi osoan.

Higiezinaren atarietan eraikitako eskaintza m²-ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022

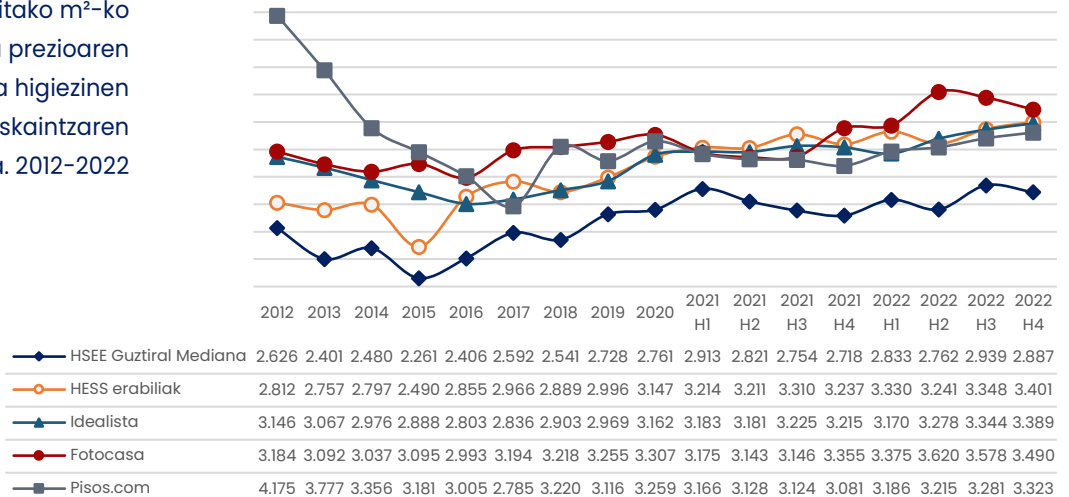




G I P U Z K O A

Gipuzkoaren kasuan, **higiezin eskaintzaren** prezioak eta etxebizitza erabilien batez besteko **salerosketa** prezioa bat datoz 2021eko lehen hiruhilekotik aurrera.

Eraikitako m²-ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren bilakaera. 2012-2022



Salerosketa-erregistroan egiaztatu da Gipuzkoan erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa (3.401 €/m²) etxebizitza guztien batez besteko prezioa (2.887 €/m²) baino txikiagoa da.

2022ko azken hiruhilekoan, eraikitako metro koadro bakoitzeko preziorik altuena **Fotocasak** emandakoa da (3.490 €/m²); **Idealistak** (3.389 €/m²) eta **Pisos.com** (3.323 €/m²) antzeko prezioak dituzte.

Eraikitako m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Gipuzkoa | Prezioa / m ² 2022H4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Guztira (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.887 | -%1,7 | %6,2 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 3.401 | %1,6 | %5,1 | - |
| Eskaintza prezioak | Idealista ⁽¹⁾ | 3.389 | %1,3 | %5,4 | %17,4 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 3.490 | -%2,5 | %4,0 | %2,6 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 3.323 | %1,3 | %7,9 | -%2,3 |

Metro koadroko prezio horien urte arteko joera goranzkoa da, %4tik gorako gehikuntzekin kasu guztietan; hiruhilekoko aldakuntzan, berriz, %2tik beherako igoerak izan dira, eta Fotocasa (-%2,5) eta salerosketako prezio ertainak (-%1,7) eskaintza-prezioen murrizketa.

Fotocasak bi puntu eta erdiko beherakada izan du 2022ko hirugarren hiruhilekoaren aldean (-%2,5) eta beste bi higiezin atarien prezioetara hurbildu da. Horrela, erregistratutako salerosketa-prezioarekiko aldea (2,6 handiagoa da. **Pisos.com**-ek antzeko diferentziala erakusten du, baina erregistro-prezioaren azpitik (-%2,3).

Konparazio-preziotik urrunen dagoen ataria Idealista da: erregistro-prezioa baino %17,4 altuagoa da.

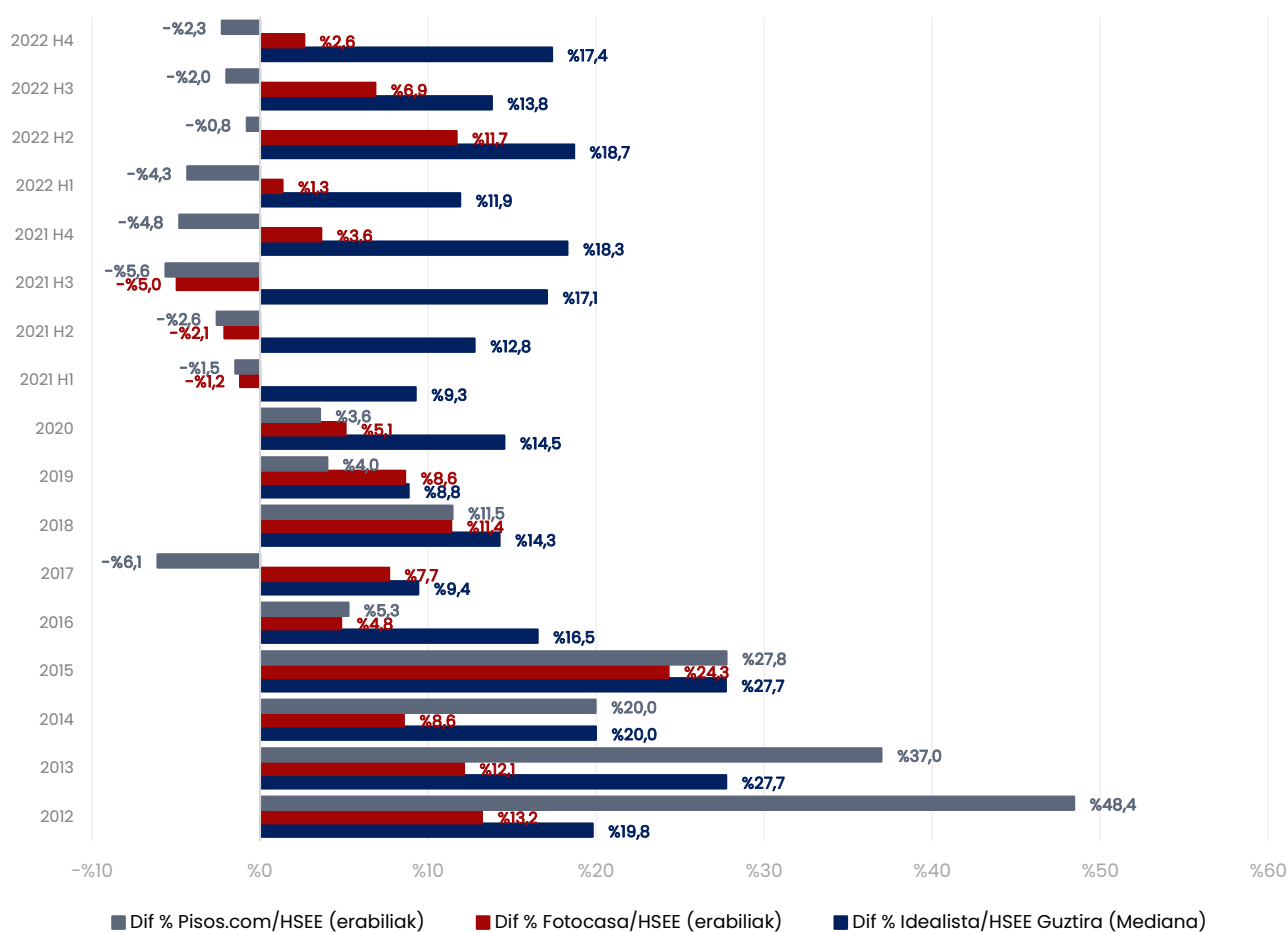


2020ra arte, aztertutako higiezin atariak Gipuzkoan eskaintako prezioek (Pisos.com izan ezik 2017an) konparatzen diren salerosketetan erregistratutako prezioak gainditzen zituzten.

2021eko lehen hiru hilekoetan, **Idealistak** soilik ditu salerosketetan erregistratutakoaren gainetik dauden prezioak, eta alde handia dago oraindik (%17,4 2022ko 4. Hiruhilekoan). Hala ere, 2021eko laugarren hiruhilekotik, **Pisos.com** bakarrik dago erregistro-prezioaren azpitik.

Azken bi urte hauetan, bai **Fotocasak** bai **Pisos.com-ek** **Idealistak** eskaintzen dituen salerosketa amaieretatik hurbilago dauden prezioak eskaintzen dituzte, salerosketa erregistroan duten konparazio prezioari dagokionez.

Higiezin atarietan eraikitako eskaintza m²-ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022





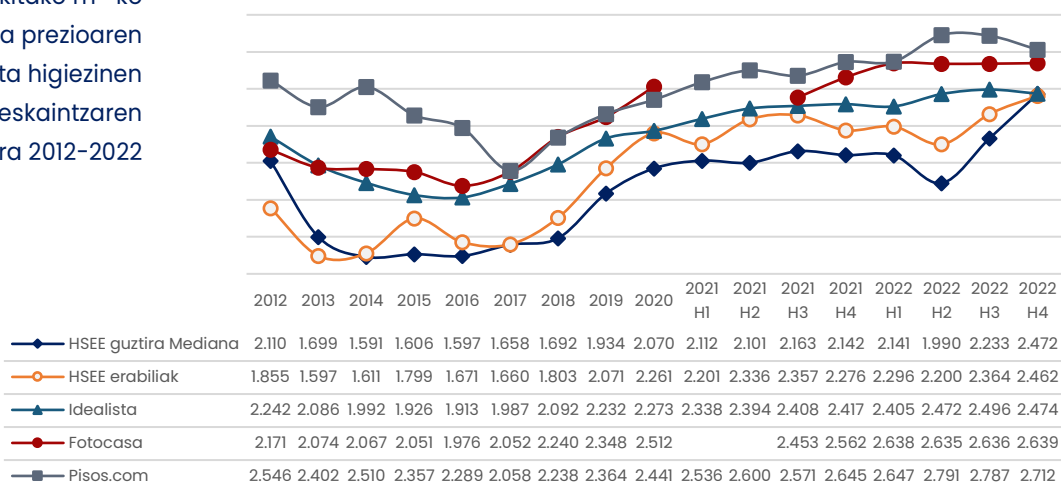
1.2.- Hiriburuak

G A S T E I Z

Gasteizen, salerosketa-transakzioen metro koadroko prezioaren bilakaerak prezioen gorazko joera erakusten du, 2022ko azken hiruhilekoan balio gorenetara iritsiz, eta eskaintza-prezioen egonkortzea 2022an.

2022ko laugarren hiruhilekoan bat egiten dute, alde batetik, Idealista atariak eskaintzen dituen batez besteko prezioek eta salerosketa-erregistrotik lortzen direnek; eta, bestetik, zifra handixeagoekin, beste bi higiezin atarien batez besteko prezioek: Fotocasa eta Pisos.com.

Eraikitako m²-ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren bilakaera 2012-2022



Eraikitako metro karratuko batez besteko prezioa, etxebizitza guztien salerosketan erregistratua 2.472 €/m² izan zen 2022ko laugarren hiruhilekoan. %10,7 igo da aurreko hiruhilekoko balioarekin alderatuta, eta %15,4 duela urtebeteko balioarekin alderatuta.

Erabilitako etxebizitzak hazkunde erlatibo txikiagoak izan ditu (%4,2 eta %8,2, hurrenez hurren), eta batez besteko balioa 2.462 €/m² izan da (gutziko salerosketen batez bestekoa baino hamar euro gutxiago).

Eraikitako m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Gasteiz | Prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Total (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.472 | %10,7 | %15,4 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 2.462 | %4,2 | %8,2 | - |
| Eskaintza prezioak | Idealista ⁽¹⁾ | 2.474 | -%0,9 | %2,4 | %0,1 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 2.639 | %0,1 | %3,0 | %7,2 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 2.712 | -%2,7 | %2,5 | %10,1 |



Higiezinaren atarien eskaintzaren prezioak ez dira hain aldakorak: **Fotocasak** prezio egonkorragoak eskaintzen ditu 2022ko azken hiruhilekoan (%0,1); **Pisos.com** eta **Idealista**, berriz, behera egin dute azken hiruhilekoan (%2,7 eta -%0,9 hurrenez hurren); hala ere, gora egin dute urte arteko konparazioan (%2,5 eta %2,4)

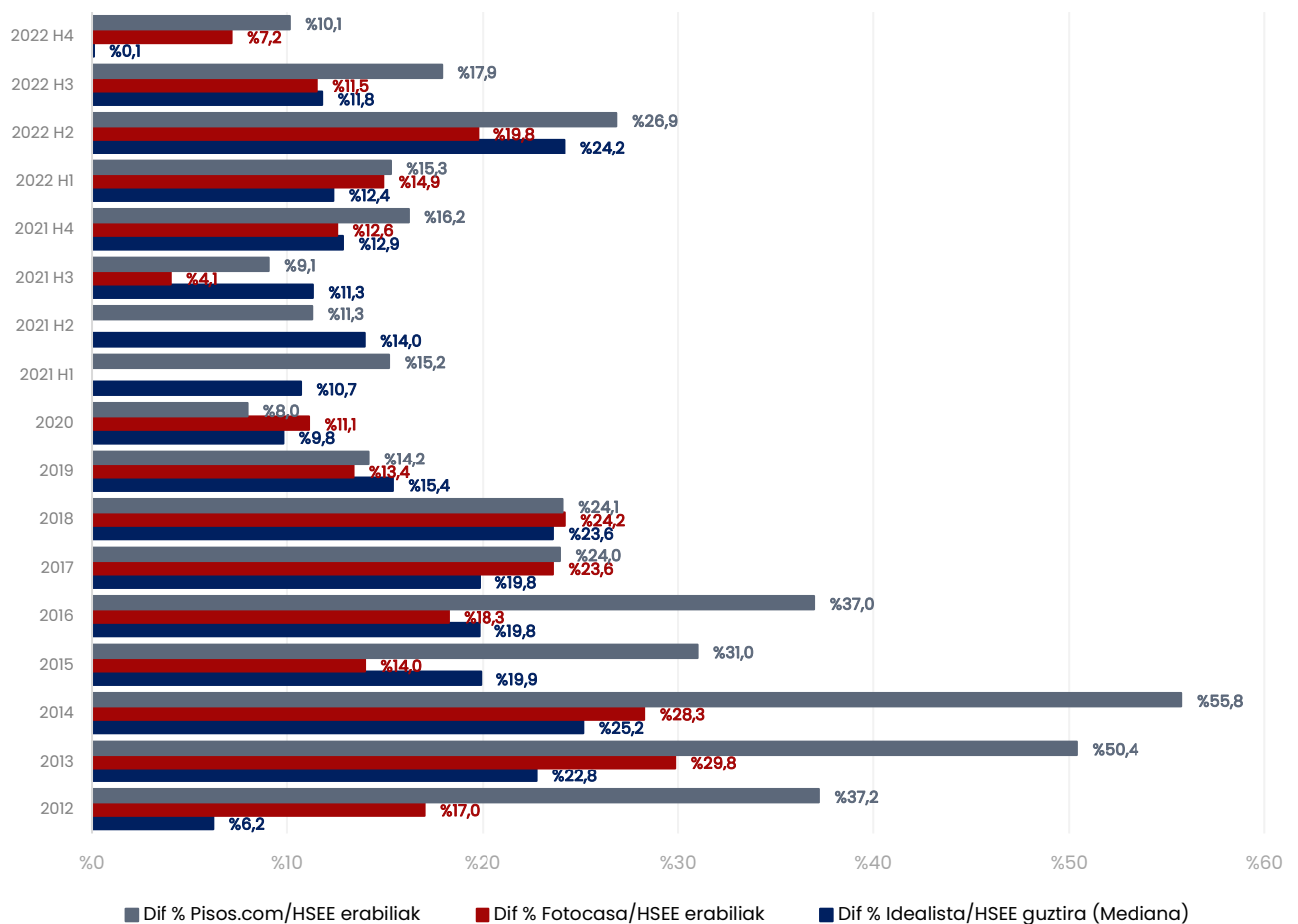
Pisos.com (2.712 €/m²) eta **Fotocasa** (2.639 €/m²) dira salerosketan erregistratutako prezioetik gehien urruntzen diren eskaintza-prezioak: %10,1 eta %7,2 hurrenez hurren. **Idealista** (2.474 €/m²) 2022ko azken hiruhilekoan egindako salerosketetan lortutako balio ertainen antzekoa da.

2012tik, Gasteizen, eskaintza-prezioak salerosketa-erregistrokoak baino handiagoak dira une oro.

Pisos.com etxebizitzak eskaintzen dituen higiezinaren ataria da, egindako salerosketetan erregistratzen direnak baino prezio urrunagoetan.

2020ra arte, salbuespen batzuekin, **idealistak** bere erreferentziatik hurbilen zeuden prezioak zituen erregistroan. 2021ean eta 2022an, aldiz, ezaugarri horretan **Fotocasarekin** txandakatzea ikusi da.

Higiezinaren atarietan eraikitako eskaintza m² -ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022



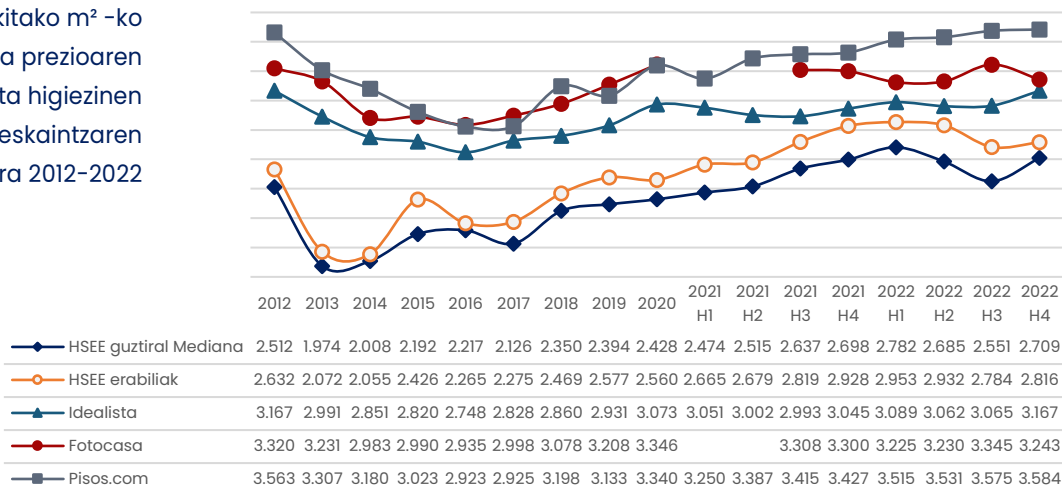


B I L B O

Bilbon, **eskaintzan** dauden etxebizitzaren metro karratu eraikiko prezioak **salerosketa** erregistroko prezioak baino nabarmen altuagoak dira.

2022ko lehen bi hiruhilekoetan **Idealista** eta **Fotocasa** eskaintza-prezioen arteko aldea txikiagoa zen **salerosketa**-prezioena baino, baina berriz ere azken bi hiruhilekoetan erregistratutako salerosketa-prezioen %15 baino handiagoa da. **Pisos.com**-eko prezioei dagokienez, altuenak izaten jarraitzen dute (eta alde handiagorekin salerosketakoekin alderatuta), ia serie osoan zehar.

Eraikitako m²-ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atariren eskaintzaren bilakaera 2012-2022



2022ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon eraikitako metro koadroko prezioak alde nabarmena erakusten du eskaintza-prezioen artean, 3.000 €/m²; baino askoz gehiago; erabilitako etxebizitzaren salerosketen erregistro-prezioan, berriz 2.816 €/m² dira.

Eraikitako m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Bilbao | Prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Guztira (Mediana) ⁽¹⁾ | 2.709 | %6,2 | %0,4 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 2.816 | %1,1 | -%3,8 | - |
| Eskaintza prezioa | Idealista ⁽¹⁾ | 3.167 | %3,3 | %4,0 | %16,9 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 3.243 | -%3,0 | -%1,7 | %15,2 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 3.584 | %0,3 | %4,6 | %27,3 |

Bilbon mota guztietako etxebizitzaren salmentan erregistratutako batez besteko prezioa (2.709 €/m²) duela hiru hilabete baino %6,2 handiagoa da, eta duela urtebetekoaren oso antzekoa (0,4 altuagoa). Erabilitako etxebizitzaren kasuan (2.816 €/m²), aurreko hiruhilekoaren aldean igo egin da (%1,1), baina jaitsi egin da aurreko urtearen aldean (-%3,8). **Idealista** %3tik gora hazi da bi denbora-erreferentzietan (%3,3 eta %4,0 hurrenez hurren); **Fotocasa** berriz, jaitsi egin da (-%3,0 eta -%1,7, hurrenez hurren). **Pisos.com** ek egonkortasun handiagoa du azken hiruhilekoko batez besteko prezioetan (%0,3), nahiz eta azken urtean %4,6 igo den.

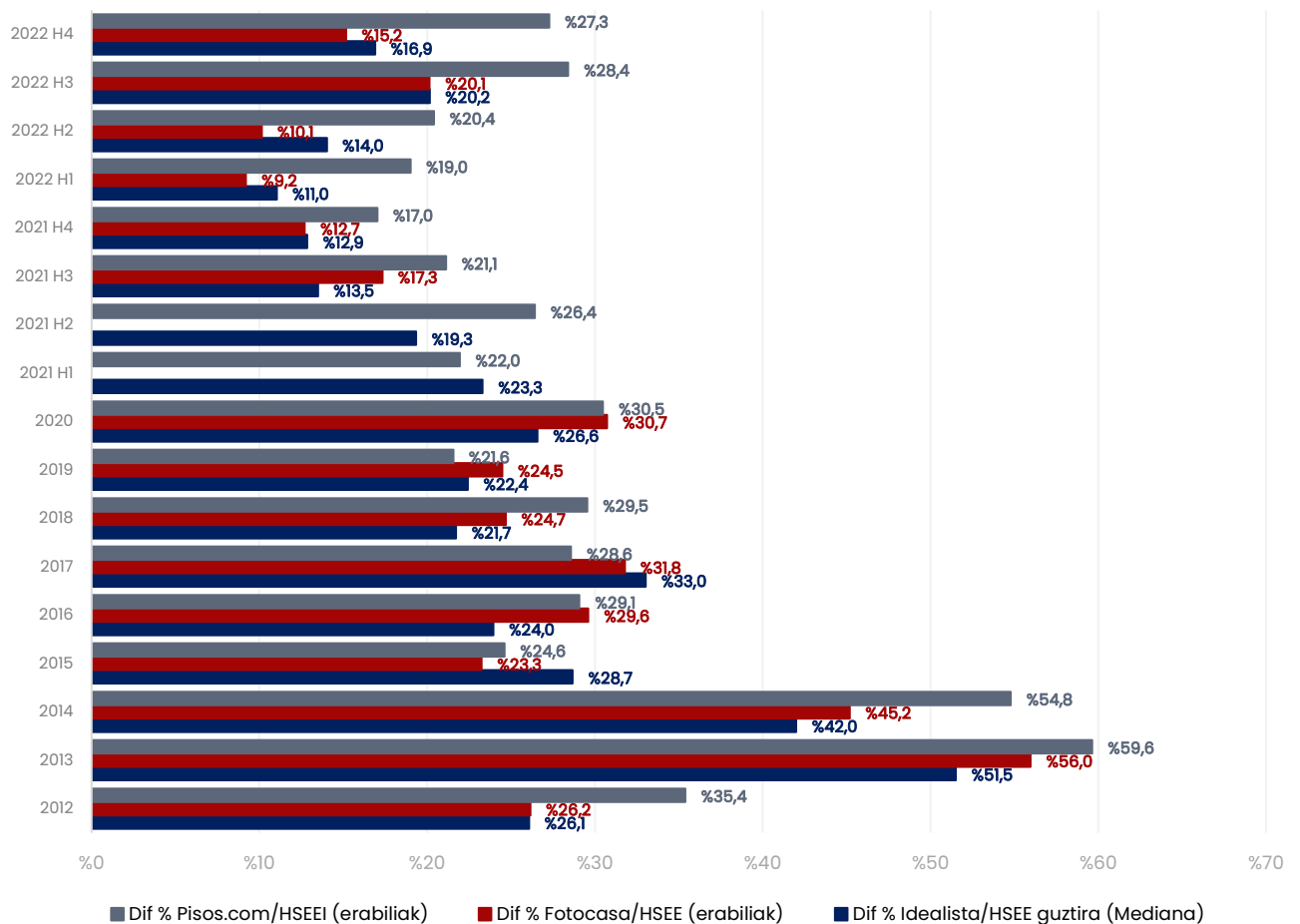


2022ko laugarren hiruhilekoan, **eskaintza**-prezioen eta **salerosketa**-prezioen arteko alde erlatiboa %15etik gorakoa da kasu guztietan, **Pisos.com**-en kasuan %27,3 eta **Fotocasa**en kasuan %15,2 artean; **Idealista** %16,9 da

2012tik, higiezinaren atarietarako etxebizitzaren prezio handiagoak eskaintzen dituzte, sinatutako salerosketa-kontratuetan erregistratzen dena baino.

Bizkaiko hiriburuan, aldeak, oraindik ere handiak diren arren, gutxituz goaz azken hiruhilekoetan

Higiezinaren atarietarako eraikitako eskaintza m² -ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEEI). 2012-2022

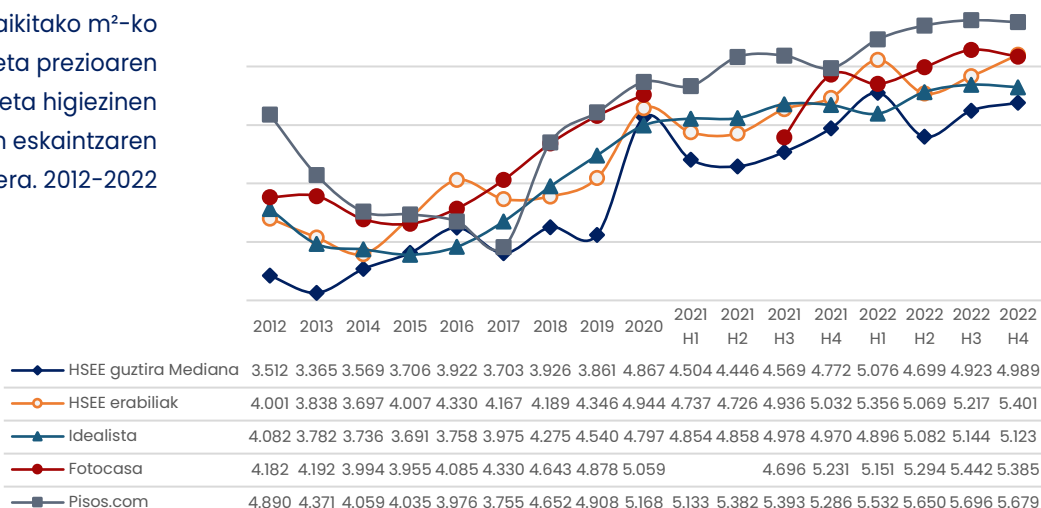




DONOSTIA

Donostian, bai **salerosketa**-erregistroan eraikitako metro koadroko prezioak bai **higiezin atarienak** hazkunde handiak izan dituzte 2017tik, eta 5.000 €/m² baino gehiago izan dira azken hiruhilekoan.

Eraikitako m²-ko salerosketa prezioaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren bilakaera. 2012-2022



2022ko laugarren hiruhilekoan, Gipuzkoako hiriburuan salduetako etxebizitza guztien batez besteko prezioa 4.989 €/m² da; erabilitako etxebizitza kasuan, berriz, batez besteko prezioa 5.401 €/m² da.

Bi kasuetan, prezioek igoera txikiagoa izan dute aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (%1,3 eta %3,5 hurrenez hurren) aurreko urtearekin alderatuta (%4,6 eta %7,3).

Eraikitako m² -ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Donostia / | Prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%) |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Salerosketa-prezioa (HSEE) | Guztira(Mediana) ⁽¹⁾ | 4.989 | %1,3 | %4,6 | - |
| | E. erabiliak ⁽²⁾ | 5.401 | %3,5 | %7,3 | - |
| Eskaintako prezioak | Idealista ⁽¹⁾ | 5.123 | -%0,4 | %3,1 | %2,7 |
| | Fotocasa ⁽²⁾ | 5.385 | -%1,0 | %2,9 | -%0,3 |
| | Pisos.com ⁽²⁾ | 5.679 | -%0,3 | %7,4 | %5,2 |

Aztertutako higiezin atarien artean, preziorik altuena **Pisos.com** (5.679 €/m²); aldiz **Fotocasa** (5.385 €/m²) eta **Idealista** (5.123 €/m²) enpresek prezio baxuagoak dituzte.

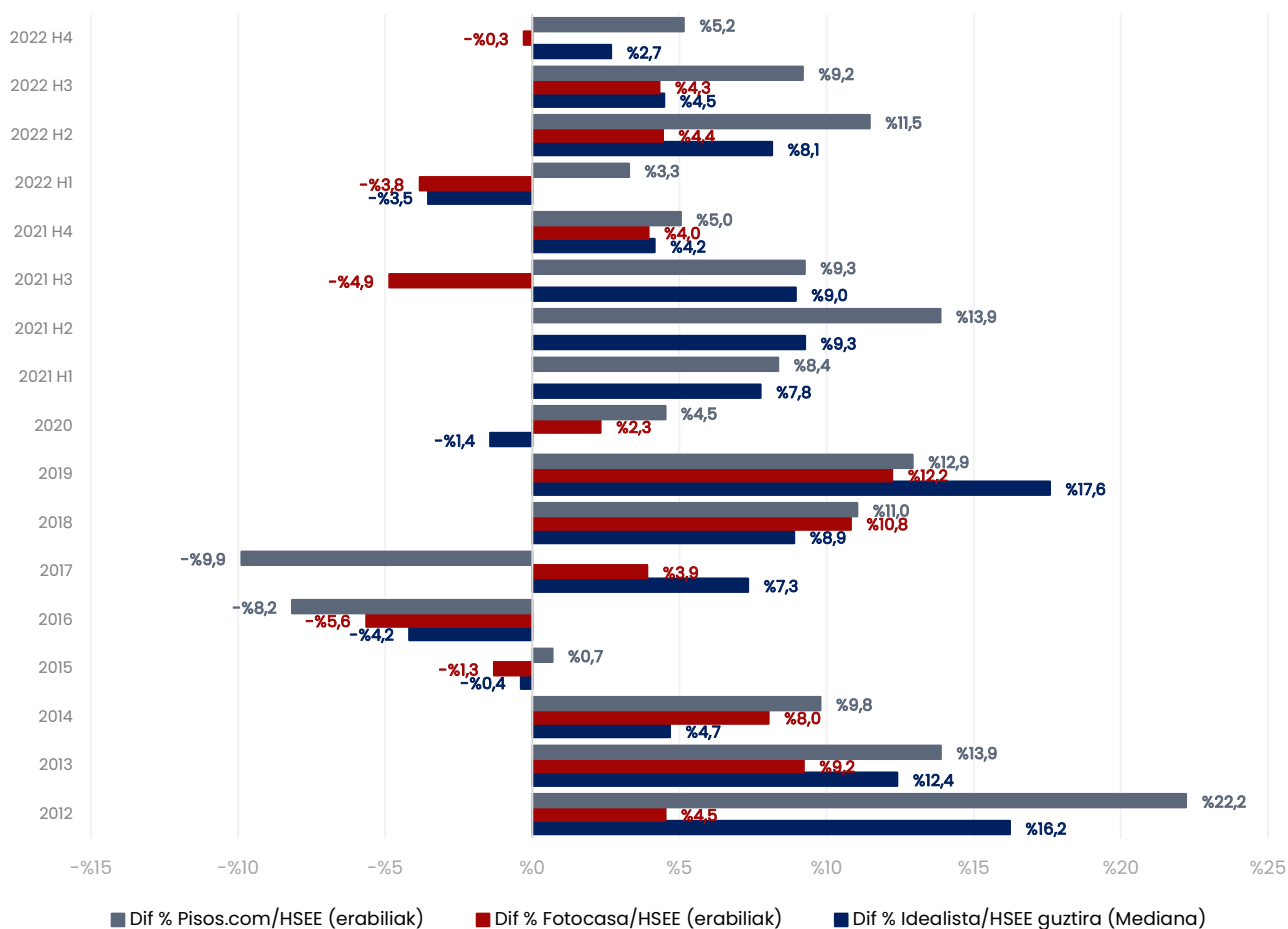
Fotocasa atariak etxebizitzak eskaintzen ditu, erregistratutakoa baino zertxobait beherago eraikitako metro koadroko batez besteko prezioan (-%0,3). Hurbil samar bada ere, **Idealistaren** prezioak ia hiru puntu (%2,7) gainditzen du prezio erregistratua, Erregistroan duen erreferentzia-preziotik urrunen dagoen ataria **Pisos.com** da: %5,2 altuagoa.



la aldi osoan, **Pisos.com**-ek eskaintako etxebizitzaren metro karratu eraikiko prezioak dira salerosketa-preziotik gehien aldentzen direnak, eta haien gaintik daude, 2016an eta 2017an izan ezik.

Fotocasa eta **Idealista** **Pisos.com**-ek seriean zehar baino intentsitate txikiagoko desberdintasun erlatiboak dituzte, 2019an izan ezik, **Idealista** izan baitzen, egindako salerosketen batez besteko prezioarekiko %17,6ko aldearekin.

Higiezinaren atarrietan eraikitako eskaintza m²-ko prezioen eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2022





1.3.- Salerosketako eta eskaintzako prezioen alderaketa

Atal honetan, perspektiba grafikoagoarekin, aztertutako espazio-eremu bakoitzean eraikitako metro koadroko **eskaintzaren** prezioen zerrenda erakusten da, **higiezinen atari** bakoitzerako, erregistratutako salerosketa-transakzioetan erregistratutako metro koadroko prezioarekin batera. Datuak aztertutako azken hiruhilekoarekin bat datoz: **2022ko laugarren hiruhilekoa**.

Idealistaren kasuan, erreferentziazko eskaintzaren prezioa salerosketakoaren gainetik dago ia eremu geografiko guztietan. Salbuespen bakarra Arabako lurraldea da, %5,4 txikiagoa termino erlatiboetan.

Metro koadroko salerosketa prezioetatik hurbilen dauden beste eremu geografiko batzuk Bizkaia (%6,5) eta EAE (%6,9) dira. Hiriburuen artean, Gasteiz Nabarmentzen da, metro koadroko antzeko prezioekin bi iturrietan (%0,1); eta Donostian (%2,7) ere antzeko prezioak daude. .

Metro koadroko salerosketa prezioetatik urrunen dauden eskaintza esparruak Gipuzkoa (%17,4) eta Bilbo (%16,9) dira.

Fotocasa atariaren datuek erakusten dutenez, EAEn eta bere hiru lurraldeetan eskaintzako metro koadroko batez besteko prezioak salerosketakoak baino handiagoak dira, eta ehuneko horiek EAeko %1,9 eta Arabako %12 artekoak dira. Egoera hori errepikatu egiten da Bilbon (alde handiena duen eremua: %15,2) eta Gasteizen (%7,2).

Eskaintzako eta salerosketako metro koadroko prezio hurbilenak dituzten eremu geografikoan (-%0,3) eta EAE osoa (%1,9) dira. Alde handiena duen lurralde historikoa, aldiz, Araba da (%12). Alde erlatibo horiek txikiagoak dira Bizkaian (%4,2) eta Gipuzkoan (%2,6).

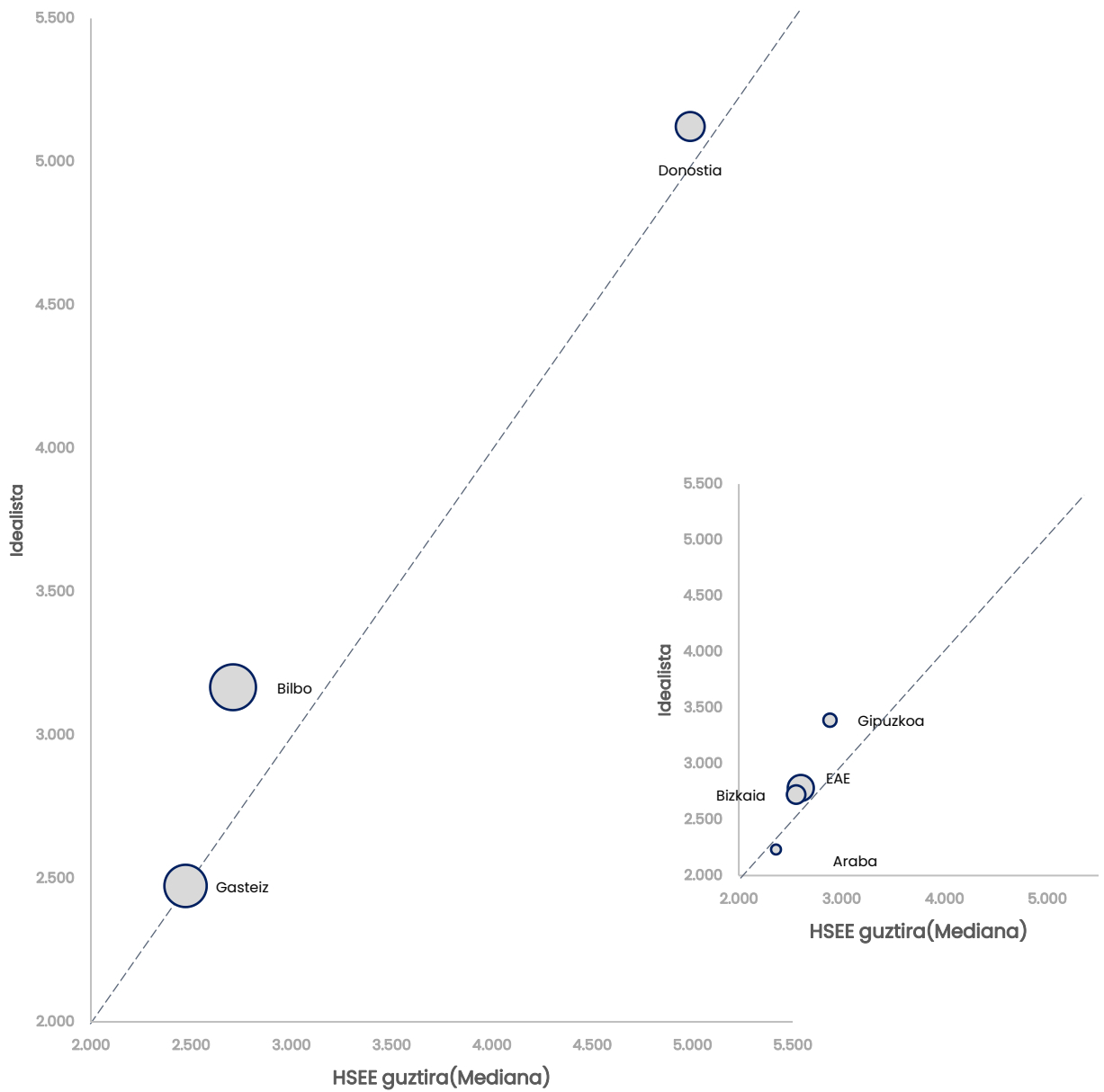
Pisos.com higiezinen atariaren datuei dagokienez, Gipuzkoako lurralde historikoak soilik du batez besteko salerosketako metro koadroko prezioa atari honetan eskaintzen dena baino handiagoa (-%2,3). Bizkaian (%6,6) eta Araban (%7,4) erregistratutako eskaintza-prezioak baino handiagoak dira. EAEn, oro har, %3,5eko distantzia erlatiboa dago prezio konparatuen artean.

Hiriburuen artean, Bilbo (%27,3) da eskaintza- eta salerosketa-prezioen arteko alde erlatibo handiena duen eremua. Gasteizen (%10,1) eta, batez ere, Donostian (5,2) alde txikiagoa dago.



IDEALISTA

Eraikitako m²-ko prezioa eta salerosketa-prezioa alderatzea.
2022ko 4. Hiruhilekoa **Idealista**.



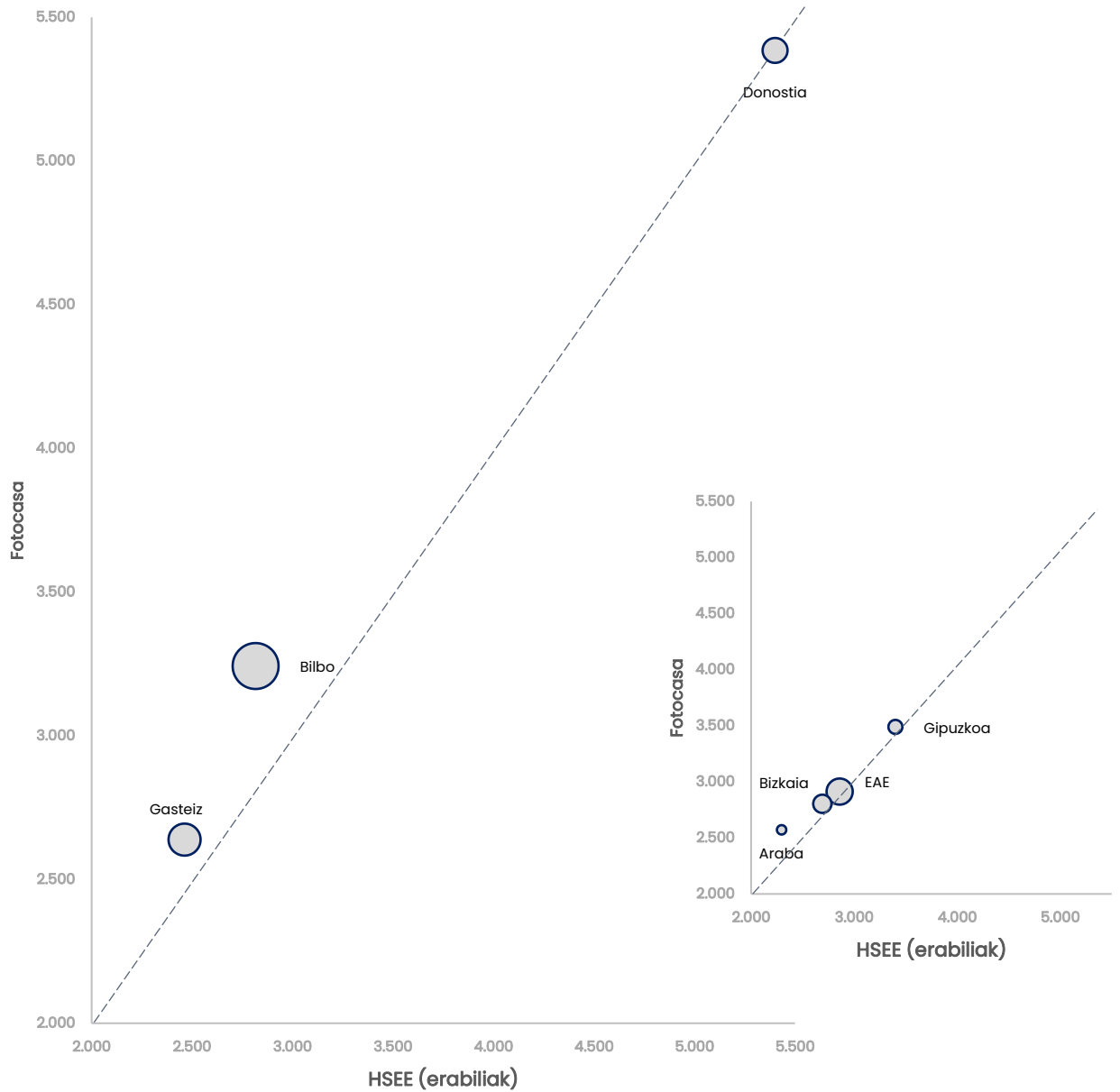
(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



FOTOCASA

Eraikitako m²-ko prezioa eta salerosketa-prezioa alderatzea.

Fotocasa 2022ko 4. hiruhilekoa.



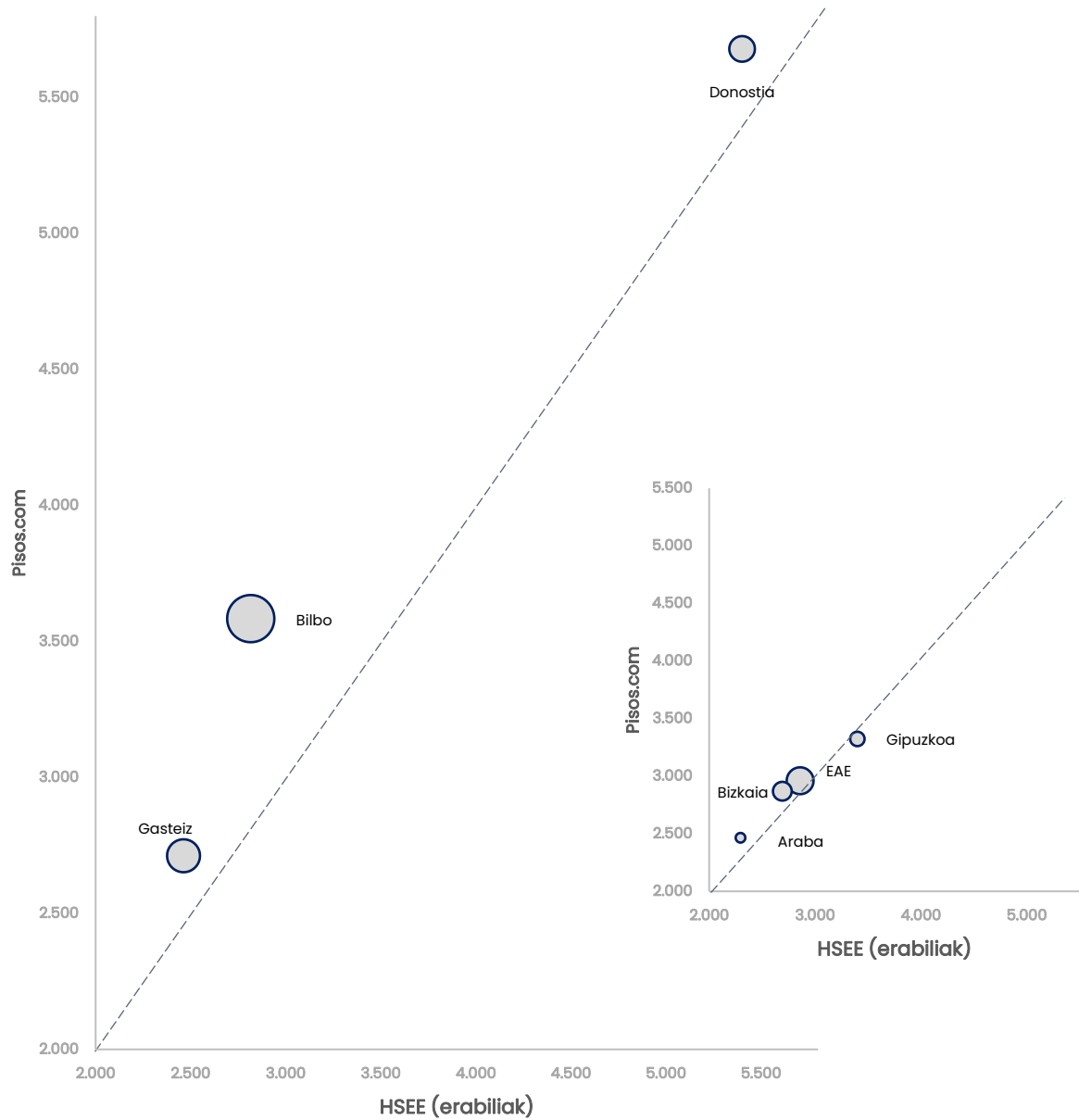
(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



P I S O S . C O M

Eraikitako m²-ko prezioa eta salerosketa-prezioa alderatzea.

[Pisos.com](https://pisos.com) 2022ko 4. hiruhilekoa



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



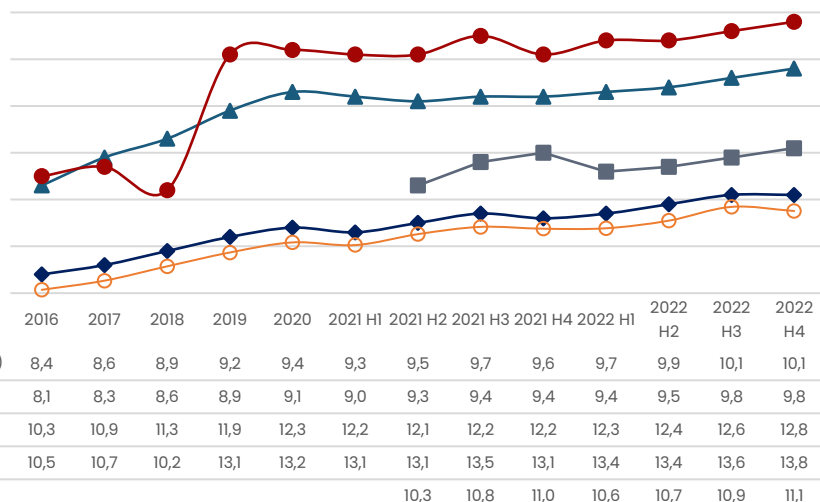
2.- ALOKAIRU-PREZIOAK ESPAZIO-EREMUEN ARABERA

2.1.- EAE eta lurralde historikoak

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

EAE n, ohikoa da sinatutako alokairu libreko kontratuen metro karratu eraikiaren prezioa higiezin atariet beren web-orrietan eskaintzen dutena baino nabarmen baxuagoa izatea.. **Fotocasa**, **Idealista** eta **Pisos.com**-ek ordena horretan, balio altuagoak erregistratzen dituzte. Salmenta-prezioek azken urteetan diferentziala murriztu dute, baina alokairu-prezioen kasuan, 2019tik aurrera aldea egonkor mantendu da.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko.. 2016-2022



2022ko laugarren hiruhilekoan, EAE n, fidantzen gordailuan erregistratutako kontratuen metro koadroko prezioa 10,1 €/m² izan zen batez beste, eta 9,8 €/m² mediana. Hiruhilekoko murrizketa %1etik beherakoa izan da; urte arteko hazkundera, berriz, %4 ingurukoa izan da.

Higiezin atariet eskaintza-prezio garestiagoak dituzte alokairu-kontratuei lotutakoek baino. Erregistratutako prezioetatik hurbilen dagoen ataria **Pisos.com** (11,1 €/m²: ia 10 puntu portzentual handiagoa); alde handiena duen prezioa, berriz, **Fotocasa** (13,8 €/m²: %37,1 handiagoa). **Idealista**ren prezioak (12,8 €/m²), medianaren datuarekin alderatuta, desegokitasun handia du (%31,2) erregistro-prezioarekiko.

Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

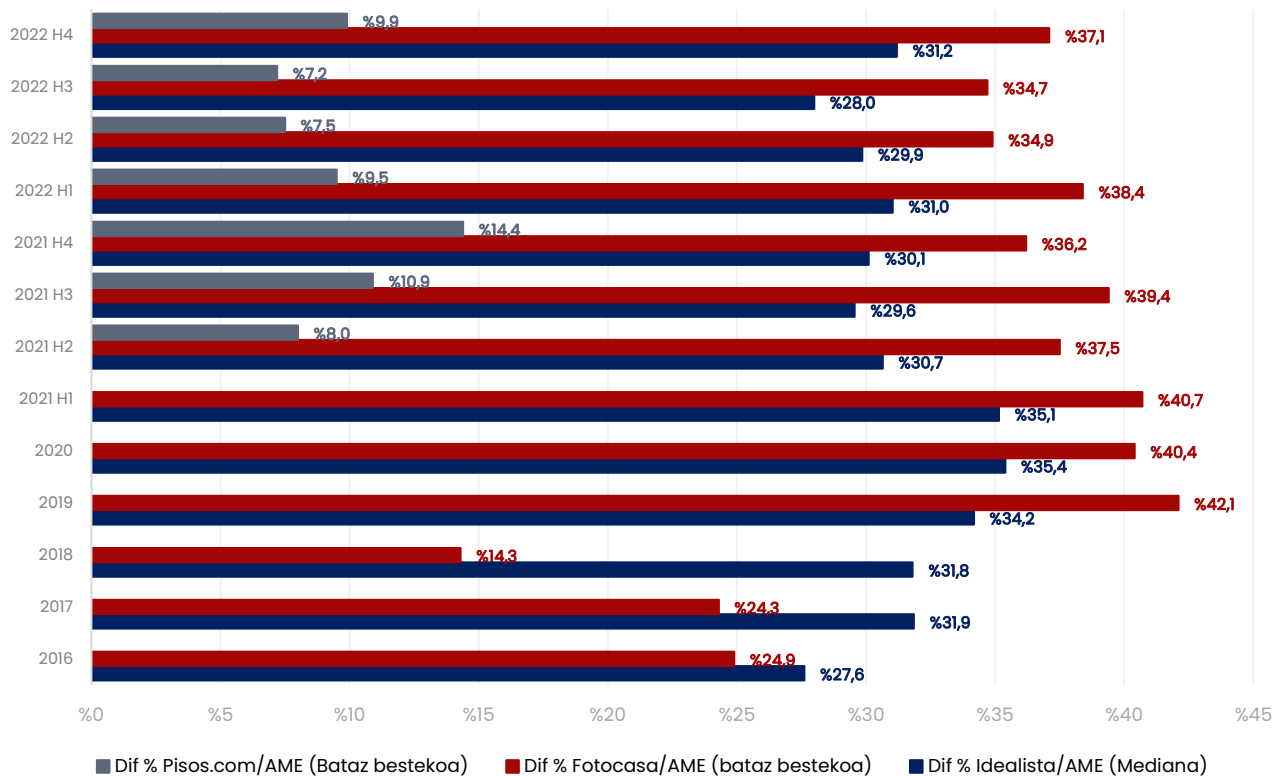
| | EAE | Prezioa/ m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%) |
|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen erregistroaren prezioa (AME) | Bataz bestekoa ⁽¹⁾ | 10,1 | -%0,6 | %4,4 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 9,8 | -%0,9 | %4,0 | |
| Eskaintza prezioa | Idealista ⁽²⁾ | 12,8 | %1,6 | %4,9 | %31,2 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 13,8 | %1,2 | %5,1 | %37,1 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 11,1 | %1,8 | %0,3 | %9,9 |



EAEen, higiezin atarrietako eskaintzetan eraikitako metro koadroko prezioek alokairu-kontratuen prezioarekin duten alde erlatiboa antzekoa izan da seriean zehar.

Fotocasak zituen alderik handienak 2019., 2020. Eta 2021eko lehen hiruhilekoan; aldi horietan, aldea %40tik gorakoa zen.

Higiezin atarrietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME). 2016-2022

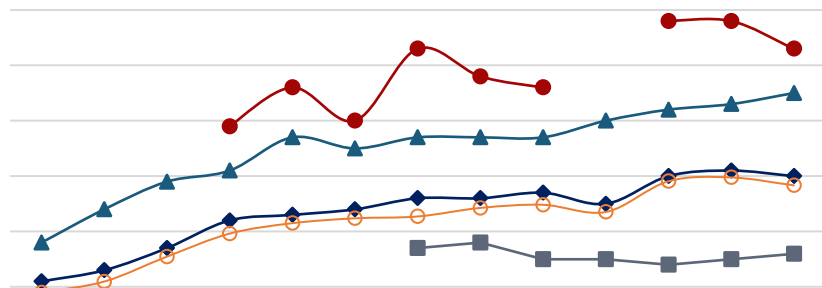




A R A B A

Arabako lurralde historikoan, joera da eraikitako alokairu-metro koadro bakoitzeko **kontratu libreetan erregistratzen** den prezioa **Pisos.com** atariko eskaintzakoa baino handiagoa ez izatea. **Idealista** atariak, aldiz, kontratua izenpetzekoak baino prezio garestiagoak jasotzen ditu, **Fotocasa** webgunekoak gainditzen baitituzte, higiezin-en atari horri buruzko informazioa duen aldietan.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 H1 | 2021 H2 | 2021 H3 | 2021 H4 | 2022 H1 | 2022 H2 | 2022 H3 | 2022 H4 |
|----------------------|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| AME (Bataz bestekoa) | 7,1 | 7,3 | 7,7 | 8,2 | 8,3 | 8,4 | 8,6 | 8,6 | 8,7 | 8,5 | 9,0 | 9,1 | 9,0 |
| AME (Mediana) | 6,9 | 7,1 | 7,5 | 8,0 | 8,1 | 8,2 | 8,3 | 8,4 | 8,5 | 8,4 | 8,9 | 9,0 | 8,8 |
| Idealista | 7,8 | 8,4 | 8,9 | 9,1 | 9,7 | 9,5 | 9,7 | 9,7 | 9,7 | 10,0 | 10,2 | 10,3 | 10,5 |
| Fotocasa | | | | 9,9 | 10,6 | 10,0 | 11,3 | 10,8 | 10,6 | | 11,8 | 11,8 | 11,3 |
| Pisos.com | | | | | | | 7,7 | 7,8 | 7,5 | 7,5 | 7,4 | 7,5 | 7,6 |

2022ko laugarren hiruilekoan, Araban **sinatutako kontratuen** prezioak 9,0 €/m² (batez besteko) eta 8,8 €/m² (mediana) dira. Bi prezioak aurreko hiruilekoan baino pixka bat baxuagoak dira (-%1,3 eta -%1,6 hurrenez hurren), baina aurreko urteko hiruileko berean baino altuagoak (%3,5 eta %4,1 hurrenez hurren).

Eskaintza-prezio urrunenak **Fotocasak** ditu (11,3 €/m²), 26 puntu portzentual garestiago. Hurbilenak **Pisos.com** dira (7,6 €/m²), erreferentziako prezioa baino ia %16 merkeagoa (-%15,6).

Idealistaren prezioa (10,5 €/m²) tarteko egoerara iritsi da konparazioan, eta alokairu-kontratuen erregistroko prezioaren batez bestekoaren ia ehuneko 19 puntu gorago dago..

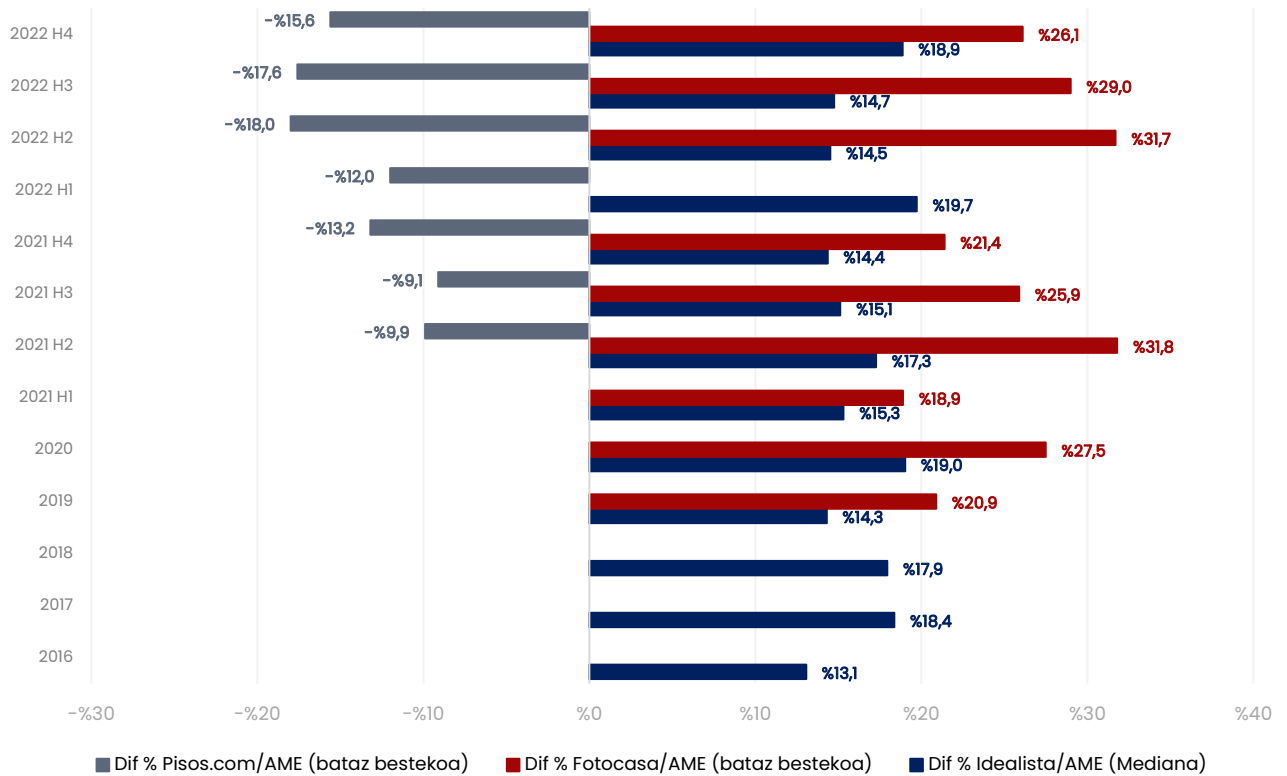
Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruilekoa

| | Araba | Prezioa/ m ² 2022T4 | Hiruileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%) |
|---|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME) | Bataz bestekoa ⁽¹⁾ | 9,0 | -%1,3 | %3,5 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 8,8 | -%1,6 | %4,1 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 10,5 | %1,9 | %8,2 | %18,9 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 11,3 | -%3,6 | %7,5 | %26,1 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 7,6 | %1,1 | %0,7 | -%15,6 |



Azken hiru hiruhilekoetan, **Pisos.com** eta **Fotocasaren** prezioen eta alokairu-kontratuen batez besteko erregistro-prezioaren arteko alde erlatiboaren joera beheranzkoa da, baina oraindik ere esanguratsuak dira. **Idealistaren** kasuan, berriz, erregistratutako batez besteko prezioarekiko alde handitu egiten da.

Higiezinaren atarrietako m² bakoitzeko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2022

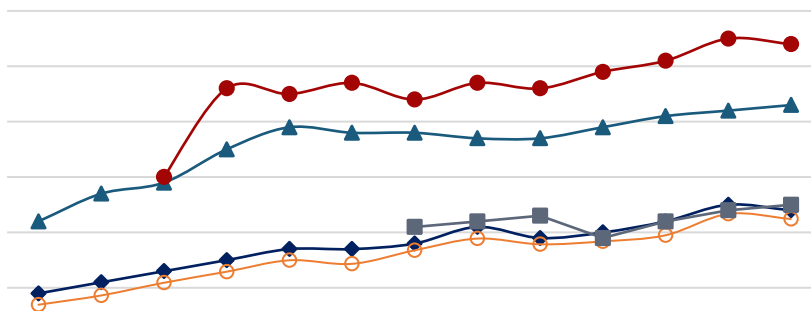




BIZKAIA

Bizkaiko lurralde historikoan, alokairu-kontratuen erregistroaren prezioak eta Pisos.com atariarenak (informazioa dagoenean) antzeko portaera dute. Beste bi atarietan, Fotocasa eta Idealista metro koadroko alokairu-eskaintza garestiagoa eskaintzen dute.

Alokairu-kontratuen (AME eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 HI | 2021 H2 | 2021 H3 | 2021 H4 | 2022 HI | 2022 H2 | 2022 H3 | 2022 H4 |
|----------------------|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| AME (Bataz bestekoa) | 8,9 | 9,1 | 9,3 | 9,5 | 9,7 | 9,7 | 9,8 | 10,1 | 9,9 | 10,0 | 10,2 | 10,5 | 10,4 |
| AME (Mediana) | 8,7 | 8,9 | 9,1 | 9,3 | 9,5 | 9,4 | 9,7 | 9,9 | 9,8 | 9,8 | 9,9 | 10,3 | 10,2 |
| Idealista | 10,2 | 10,7 | 10,9 | 11,5 | 11,9 | 11,8 | 11,8 | 11,7 | 11,7 | 11,9 | 12,1 | 12,2 | 12,3 |
| Fotocasa | | | 11,0 | 12,6 | 12,5 | 12,7 | 12,4 | 12,7 | 12,6 | 12,9 | 13,1 | 13,5 | 13,4 |
| Pisos.com | | | | | | | 10,1 | 10,2 | 10,3 | 9,9 | 10,2 | 10,4 | 10,5 |

2022ko laugarren hiruhilekoan, Bizkaiak alokairu-kontratuen prezioak erregistratu ditu: 10,2 €/m² (mediana) eta 10,4 €/m² (bataz besteko). Duela hiru hilabeteko ia prezio berberak dira, eta ia bost puntu portzentual (%4,7, bi kasutan) 2021eko hiruhileko berean baino altuagoak.

Higiezin hiru atarien eskaintza-prezioek ere egonkortasuna izan dute hiruhileko aldakuntzan. 2022ko azken hiruhilekoan, Pisos.com webguneak (10,5 €/m²) alokairu-kontratuen antzeko prezioa jasotzen du (10,4 €/m² batez beste). Fotocasa, preziorik altuenarekin (13,3 €/m²), batez besteko horretatik urrunen dagoen ataria da (28,6, termino erlatiboetan; Idealistaren prezioa (12,3 €/m²), berriz, bi euro da metro koadro handieneko (%20,1), salerosketako medianarena baino (10,2 €/m²).

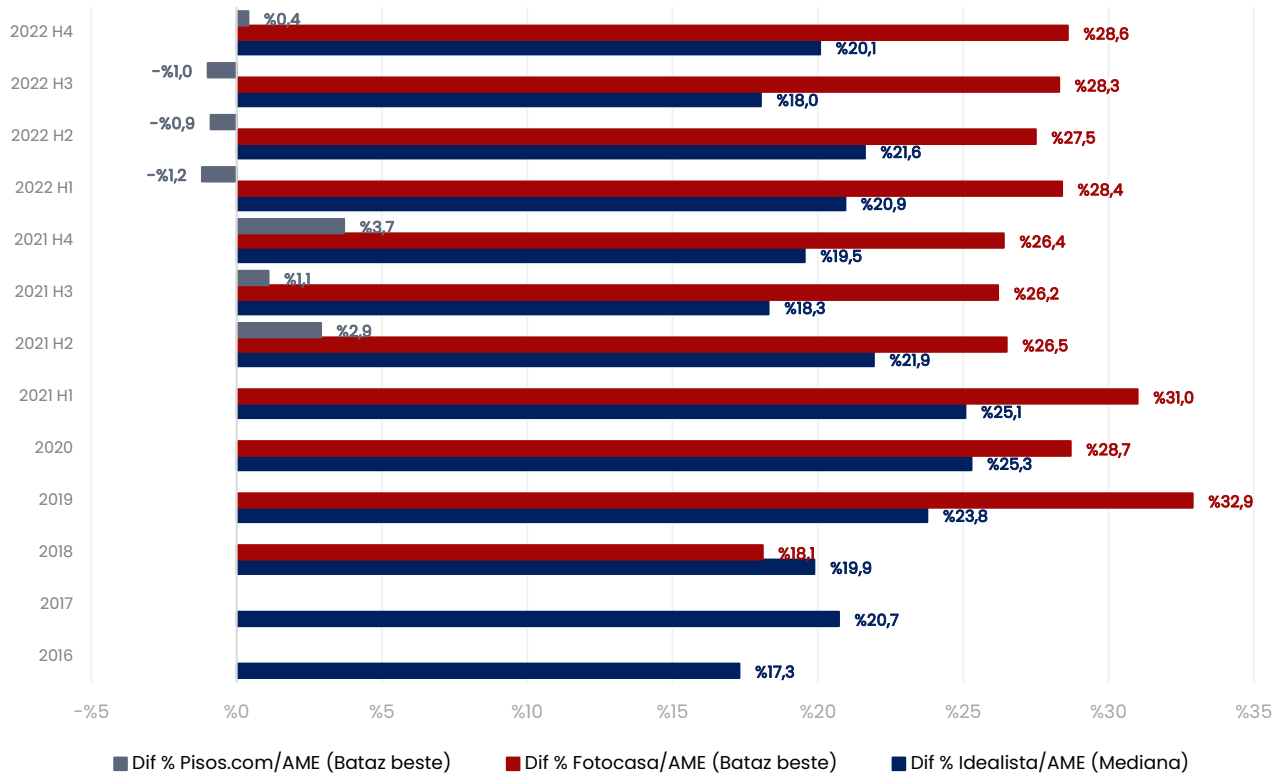
Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Bizkaia | prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Alokairu-kontratuen prezioekiko aldakuntza (%) |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME) | Bates beste ⁽¹⁾ | 10,4 | -%0,7 | %4,7 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 10,2 | -%0,9 | %4,7 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 12,3 | %0,8 | %5,1 | 20,1 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 13,4 | -%0,5 | %6,5 | 28,6 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 10,5 | %0,8 | %1,5 | 0,4 |



Bizkaian, eskaintzaren alokairu-prezioen eta erregistratutako kontratuen prezioen arteko alde erlatiboak egonkortu egin dira azken hiru hilabeteetan: Pisos.com-%1, Idealista %18-21 eta Fotocasa %27-29.

Higiezinaren atarrietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME). 2016-2022

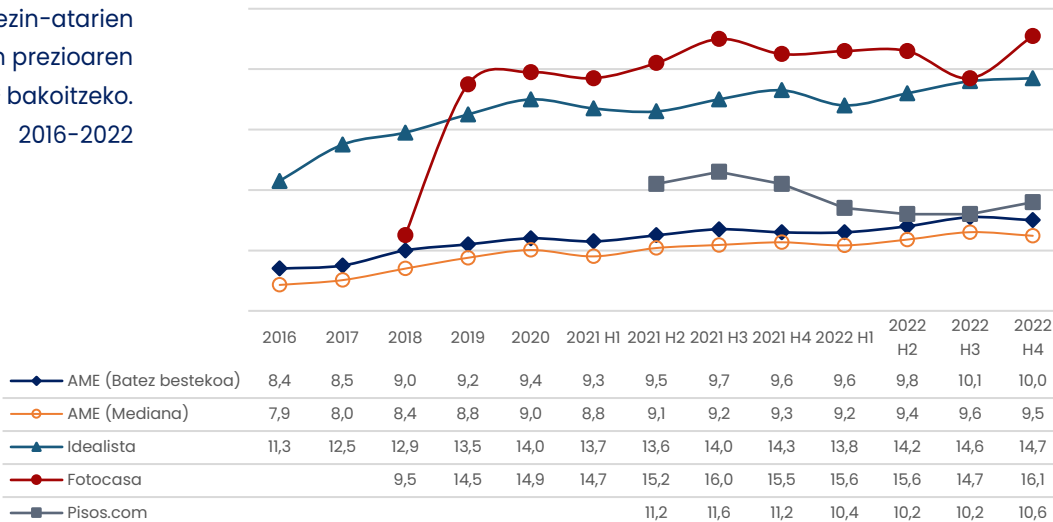




GIPUZKOA

Gipuzkoan, higiezin atarietan eskaintzen direnak baino prezio merkeagoko etxebizitzak alokatzen dira sistematikoki. **Fotocasa** eta **Idealista** nabarmentzen dira, erregistratutakoetatik nahiko urrun dauden balioekin. **Pisos.com**, prezioak, aldiz, kontratuen erregistroko prezioetatik hurbilago daude.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



2022ko laugarren hiruhileko honetan, Gipuzkoako lurralde historikoan **alokairu-kontratuen prezioak** 9,5 €/m² (mediana) eta 10,0 €/m² (batez besteko) artekoak dira. EAEn eta beste bi lurraldeetan gertatzen den bezala, apur bat jaitsi dira aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, baina hazi egin dira duela urtebeteko kopuruekin alderatuta.

Urteko azken hiruhileko honetan, **Fotocasa** (16,1 €/m²) sei euro garestiagoak ditu metro karratuko (60,9%) erregistratutako kontratuekin alderatuta, eta **Idealistak** (14,7 €/m²) bost euro baino gehiago metro koadroko (%55,0).

Pisos.com atariak (10,6 €/m²) metro koadroko erregistratutako batez besteko prezioetik hurbilen dagoen prezioa du (%5,5 handiagoa).

Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

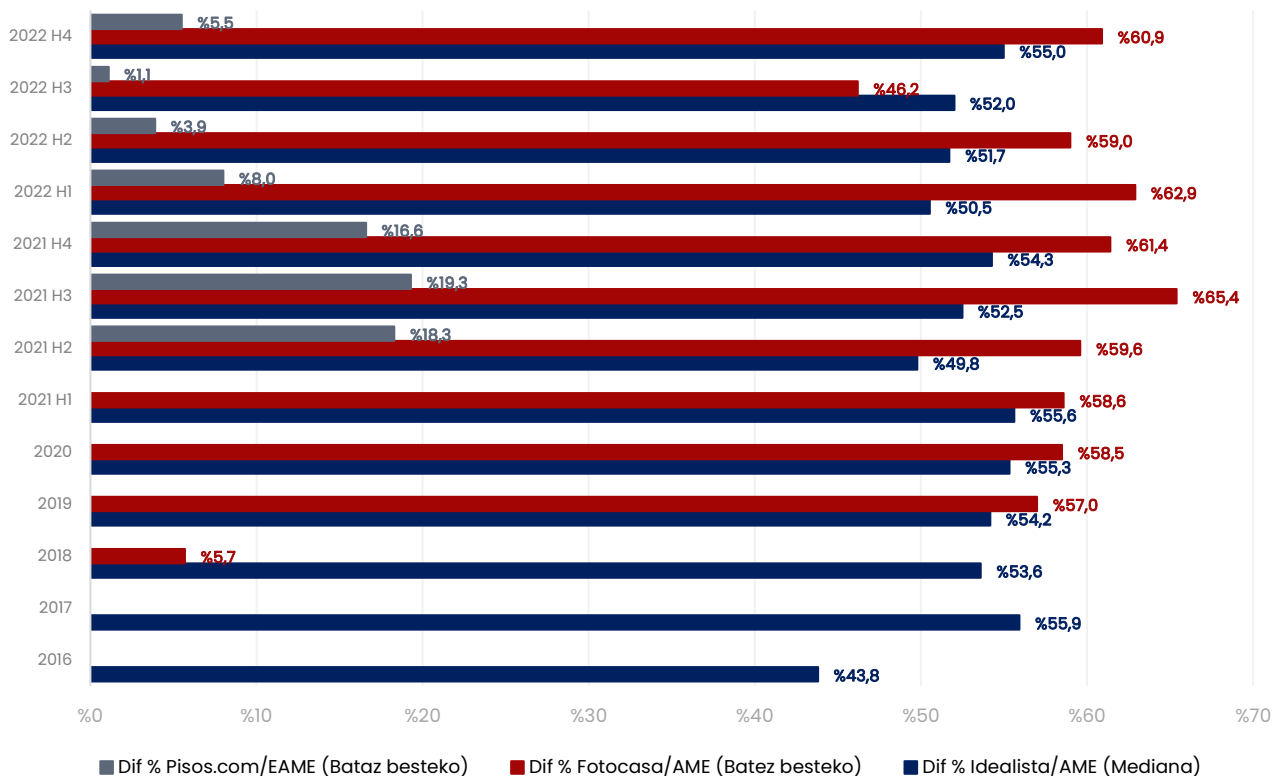
| | Gipuzkoa | prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Alokairu-kontratuen prezioekiko aldakuntza (%) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen erregistroaren prezioa (AME) | Batez bestekoa ⁽¹⁾ | 10,0 | -%0,7 | %4,3 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 9,5 | -%1,2 | %2,3 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 14,7 | %0,7 | %2,8 | %55,0 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 16,1 | %9,3 | %3,9 | %60,9 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 10,6 | %3,5 | -%5,7 | %5,5 |



Seriean zehar, Gipuzkoan metro koadroko prezioek **Fotocasaren** eta **sinatutako alokairu-kontratuen** prezioaren artean duten alde erlatiboa %60 ingurukoa da (%57-65). **Idealista** higiezinaren atariaren prezioek antzeko portaera dute, baina alde txikiagoarekin, %49-56 ingurukoa.

Pisos.com atariak bakarrik erakusten ditu alde erlatibo moderatuagoak, beheranzko joerarekin, nahiz eta 2022ko azken hiruhilekoan %1,1etik %5,9ra igo den.

Higiezinaren atarietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME) 2016-2022





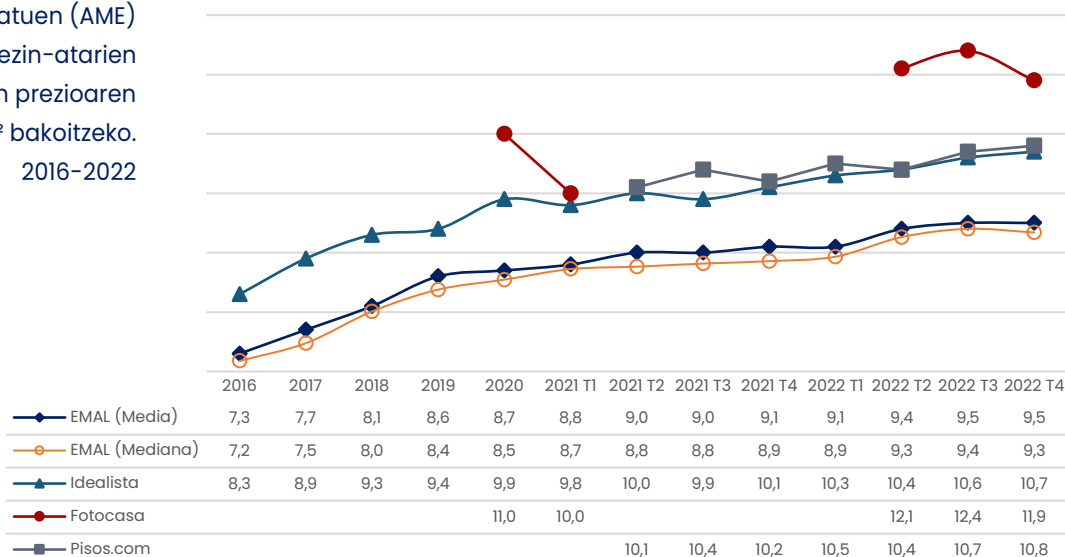
2.2.- Hiriburuak

G A S T E I Z

Gasteizen, alokairu-kontratuen metro koadroko prezioak higiezin atarien prezioen azpitik daude, baina beste eremu geografiko batzuetan baino alde txikiagoarekin.

Informazioa dagoen aldietan, Fotocasaren prezioak aztertutako higiezin atarien artean altuenak dira.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



2022ko laugarren hiruhilekoan, **sinatutako alokairu-kontratuen** metro koadroko prezioa 10 eurotik beherakoa da (9,3 €/m² mediana eta 9,5 €/m² batez besteko).

Idealista (10,7 €/m²) eta **Pisos.com** (10,8 €/m²) higiezin atariak prezio hurbilak eskaintzen dituzte, baina kontratua sinatzeko konparazio-prezioetatik urrun samar (%14,5 eta %14,0, hurrenez hurren).

Alderik handiena **Fotocasa** atarian dago (11,9 €/m²), % 25,8ko aldakuntza erlatiboarekin.

Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

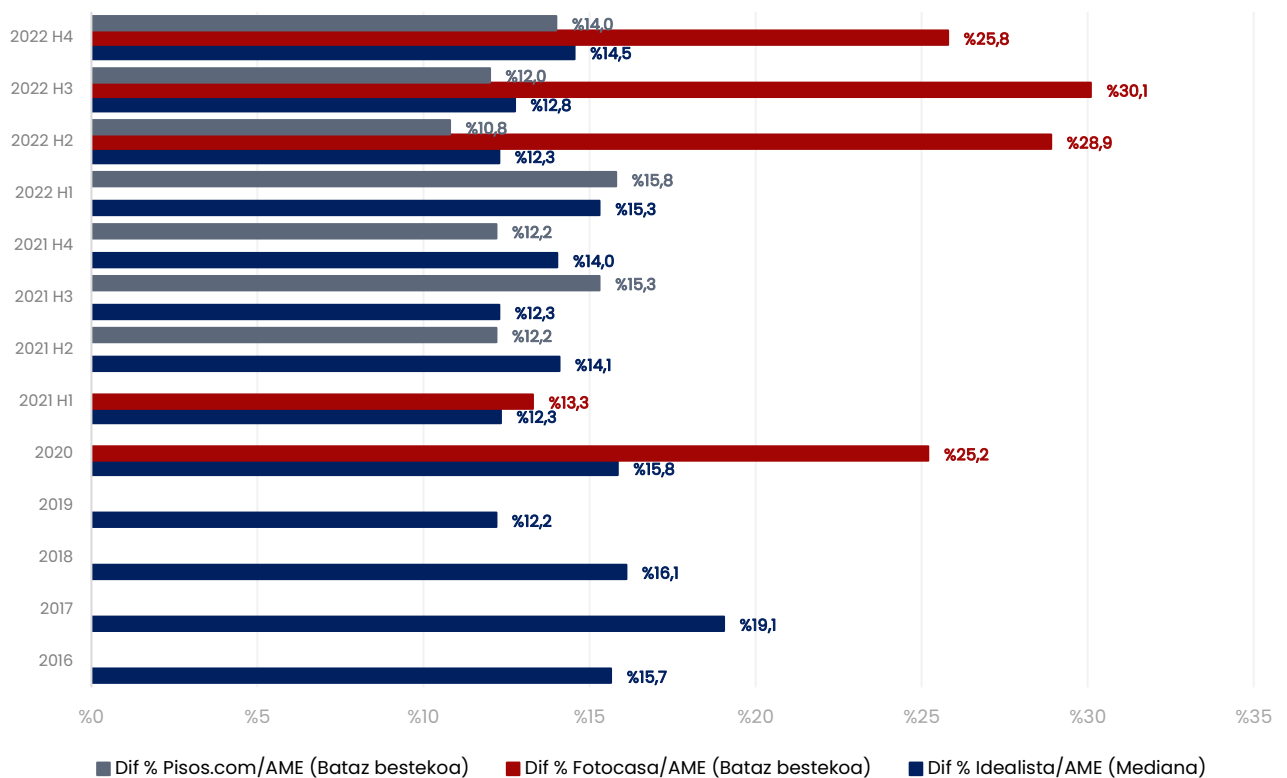
| | Gasteiz | prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Alokairu-kontratuen prezioekiko aldakuntza (%) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME) | Bataz bestekoa ⁽¹⁾ | 9,5 | -%0,2 | %4,1 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 9,3 | -%0,6 | %5,5 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 10,7 | %0,9 | %5,9 | %14,5 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 11,9 | -%3,6 | - | %25,8 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 10,8 | %1,6 | %5,8 | %14,0 |



Datuak ditugun aldietan, **Fotocasaren** eta sinatutako kontratuen arteko alokairu-prezioen alde erlatiboa %25 eta %30 artekoa da. **Pisos.com** atariko prezioekiko alde hori %10 eta %16 artekoa da.

2019tik, Idealistak alde txikiak ditu, %12 eta %16 artekoak.

Higiezinaren atarrietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME). 2016–2022



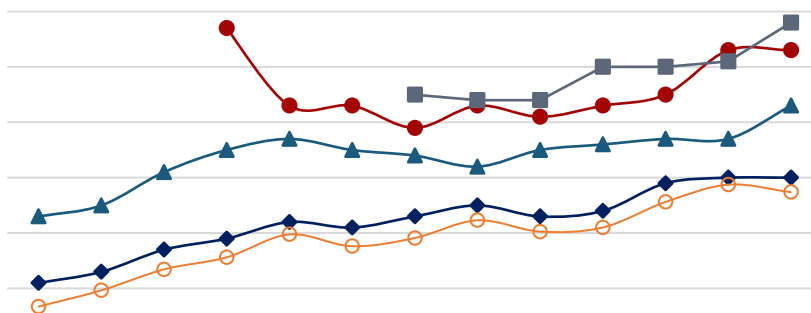


BILBO

Bizkaiko hiriburuak metro koadroko alokairu-prezioaren balioak ditu, eta aztertutako lau datu-iturrietan goranzko joera dago.

Seriean zehar, prezio altuenak eskaintza-atarietakoak dira: **Pisos.com**, **Fotocasa** eta **Idealista**, ordena horretan

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin-atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 H1 | 2021 H2 | 2021 H3 | 2021 H4 | 2022 H1 | 2022 H2 | 2022 H3 | 2022 H4 |
|----------------------|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| AME (batez bestekoa) | 10,1 | 10,3 | 10,7 | 10,9 | 11,2 | 11,1 | 11,3 | 11,5 | 11,3 | 11,4 | 11,9 | 12,0 | 12,0 |
| AME (Mediana) | 9,7 | 10,0 | 10,3 | 10,6 | 11,0 | 10,8 | 10,9 | 11,2 | 11,0 | 11,1 | 11,6 | 11,9 | 11,7 |
| Idealista | 11,3 | 11,5 | 12,1 | 12,5 | 12,7 | 12,5 | 12,4 | 12,2 | 12,5 | 12,6 | 12,7 | 12,7 | 13,3 |
| Fotocasa | | | | 14,7 | 13,3 | 13,3 | 12,9 | 13,3 | 13,1 | 13,3 | 13,5 | 14,3 | 14,3 |
| Pisos.com | | | | | | | 13,5 | 13,4 | 13,4 | 14,0 | 14,0 | 14,1 | 14,8 |

Fidantzen erregistroak ezartzen duenez, 2022ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon etxebizitza alokairuaren metro karratuko prezioak 11,7 €/m² dira medianaren kasuan, eta 12,0 €/m² batez besteko kasuan.

Bestalde, higiezin atariak 13,3 €/m²-ko eskaintza-prezioak eskaintzen dituzte **Idealistaren** kasuan (%13,3 garestiagoak); 14,3 €/m², **Fotocasaren** kasuan (%19,0) eta **Pisos.com-en** 14,8 €/m² (%23,2 garestiagoak).

Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Bilbo | Prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Alokairu-kontratuen prezioekiko aldakuntza (%) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME) | Batez bestekoa ⁽¹⁾ | 12,0 | -%0,5 | %6,0 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 11,7 | -%1,1 | %6,5 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 13,3 | %4,7 | %6,4 | %13,3 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 14,3 | -%0,2 | %8,9 | %19,0 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 14,8 | %5,1 | %9,9 | %23,2 |

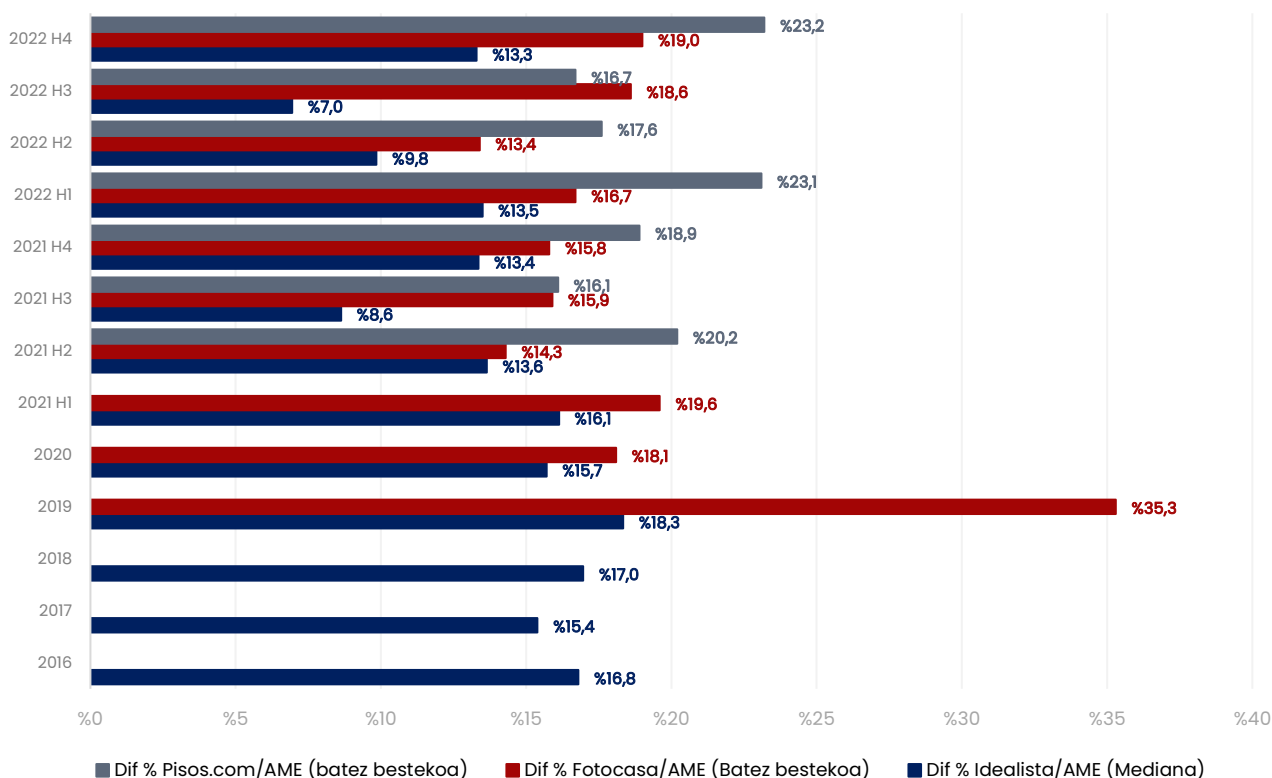


Idealista da erregistratutako prezioetatik hurbilen dauden prezioak biltzen dituen ataria, nahiz eta inoiz ez den jaitsi prezioen alde erlatiboaren %7 azpitik, eta zifra hori 2022ko hirugarren hiruhilekoan ikusi da (maximoa %18,3koa izan zen 2019an).

Fotocasak eskaintzen duen prezioaren eta alokairu-erregistroaren prezioaren arteko metro koadroko prezioaren arteko alde erlatiboa %13 eta %20 artekoa da (2019ko datua izan ezik).

Informazioa eskura dagoenetik (2021eko 2. Hiruhilekoa), **Pisos.com**-en eskaintza-prezioen alde erlatiboa eta erregistroa beti izan dira %16tik gorakoak, eta balio gorena lortu du, %23tik gorakoa 2022ko lehen eta laugarren hiruhilekoetan.

Higiezin atarietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME). 2016-2022



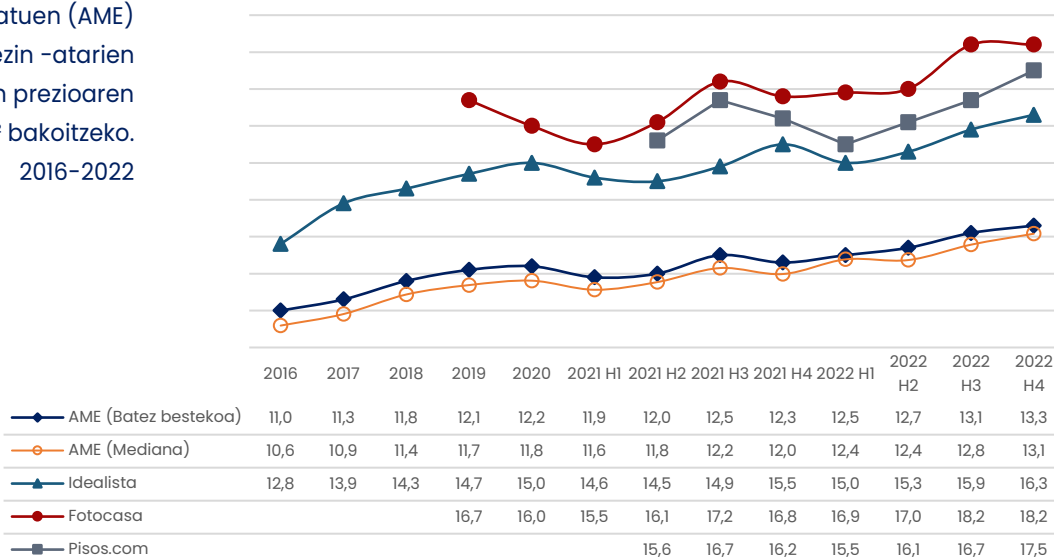


DONOSTIA

Donostian, **sinatutako alokairu-kontratuen** metro koadroko prezioa higiezin atarietan jasotzen den prezioa baino nabarmen baxuagoa da.

Fotocasak prezio garestienak eskaintzen ditu eta **Idealista**k merkeenak, aztertutako hiru atarietatik. Dena den, eskaintzaren hiru prezioak nahiko hurbil daude..

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin -atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera m² bakoitzeko. 2016-2022



Gipuzkoako hiriburuari buruzko **fidantzen erregistrotik** 2022ko laugarren hiruhilekorako lortutako datuen arabera, alokairuaren prezioa n 13,1 €/m² da medianaren kasuan, eta 13,3 €/m² batez bestekoaren kasuan. Bi kasuetan, igo egin dira aurreko hiruhilekoaren aldean (%2,3 eta %1,9 hurrenez hurren) eta, nabarmenago, duela hamabi hilabetekoaren aldean (%9,1 eta %8,2 hurrenez hurren).

Idealista, sinatutako kontratuetan alderik txikiena duen ataria bada ere, metro koadroko hiru euro gehiago eskaintzen ditu (16,3 €/m²: %24,6 termino erlatiboetan). **Pisos.com**, webguneak metro koadroko lau euro baino gehiagoko aldea du (%31,4) eta batez besteko eskaintza-prezioa 17,5 €/m² da, 2022ko laugarren hiruhilekoan.

Fotocasa (18,2 €/m²) da alderik handiena duen ataria, ia bost euro metro koadroko (%36,4) kontratuetan erregistratutako prezioaren gainetik.

Alokairuaren m²-ko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2022ko 4. hiruhilekoa

| | Donostia | Prezioa / m ² 2022T4 | Hiruhileko aldakuntza (%) | Urte arteko aldakuntza (%) | Alokairu-kontratuen prezioekiko aldakuntza (%) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME) | Batez bestekoa ⁽¹⁾ | 13,3 | %1,9 | %8,2 | |
| | Mediana ⁽²⁾ | 13,1 | %2,3 | %9,1 | |
| Eskaintzaren prezioak | Idealista ⁽²⁾ | 16,3 | %2,5 | %5,2 | %24,6 |
| | Fotocasa ⁽¹⁾ | 18,2 | -%0,4 | %8,4 | %36,4 |
| | Pisos.com ⁽¹⁾ | 17,5 | %4,9 | %8,2 | %31,4 |

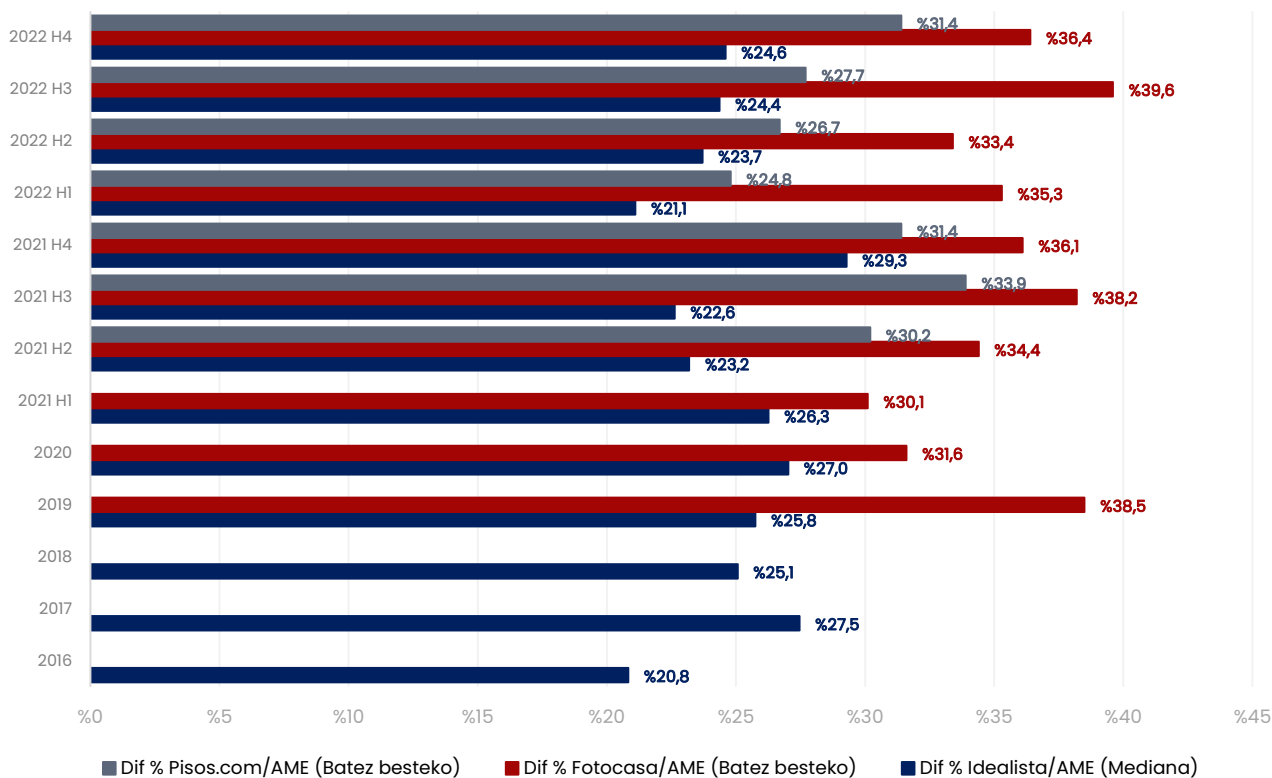


Idealista atariko prezioaren eta kontratuetan jasotako prezioaren arteko alde erlatibo handiena 2021eko laugarren hiruhilekoko da eta %29,3koa da; aldiz, %21,1eko balio minimoa 2022ko lehen hiruhilekoan lortu da.

Pisos.com atariaren kasuan, alde erlatibo handiena %33,9koa izan da 2021eko hirugarren hiruhilekoan; txikiena, berriz, %24,8koa izan da 2022ko lehen hiruhilekoan.

Fotocasarekiko gehieneko diferentzia erlatiboa (%39,6) 2022ko hirugarren hiruhilekoan lortu da, eta minimoa, %30,1, 2021eko lehen hiruhilekoan erregistratu da..

Higiezinaren atarietako m² bakoitzeko prezioen alde erlatiboaren bilakaera, alokairu-kontratuen prezioekin alderatuta (AME). 2016-2022





2.3.- Alokairu- eta eskaintza-kontratuen prezioen alderaketa

Atal honetan, perspektiba grafikoagoarekin, aztertutako espazio-eremu bakoitzean eraikitako metro koadroko **eskaintzaren** prezioen zerrenda erakusten da, **higiezinen atari** bakoitzerako, erregistratutako alokairu-kontratuen bidez lortutako metro koadroko alokairu-prezioarekin batera. Informazioaren analisia **2022ko laugarren hiruhilekoko** datuekin egiten da.

Idealista higiezinen atariaren kasuan, eremu geografiko guztietan metro koadroko prezioak erregistrokoak baino handiagoak dira (% 31,2 EAEn). Gipuzkoa da erregistro-preziotik gehien urruntzen den eremu geografikoa (% 55,0 termino erlatiboetan); Bizkaiak (% 20,1) eta Arabak (% 18,9), aldiz, alde txikiagoak dituzte. Hiru lurraldeetako datu erlatiboak hiriburuetakook baino handiagoak dira: % 24,6 Donostiakoak, % 14,5 Gasteizkoak eta % 13,3 Bilbokoak.

Fotocasan ere eskaintza-prezioak erregistrokoak baino handiagoak dira, analisiaren eremu guztietan. Idealistaren kasuan bezala, prezio horiek gehiago urruntzen dira lurralde historikoetan hiriburuetan baino. Berriz ere Gipuzkoa nabarmentzen da alde handieneko prezioetan (% 60,9). Bizkaian (% 28,6) eta Araban (% 26,1) antzeko aldeak daude. EAE batera aztertuz gero, Fotocasaren prezioen alde erlatiboa % 37,1ekoa da.

Hiriburuen arabera, Donostiak (% 36,4) beste bi hiriburuak baino diferentzial handiagoa du: Vitoria-Gasteizek (% 25,8) eta Bilbok (% 19,0).

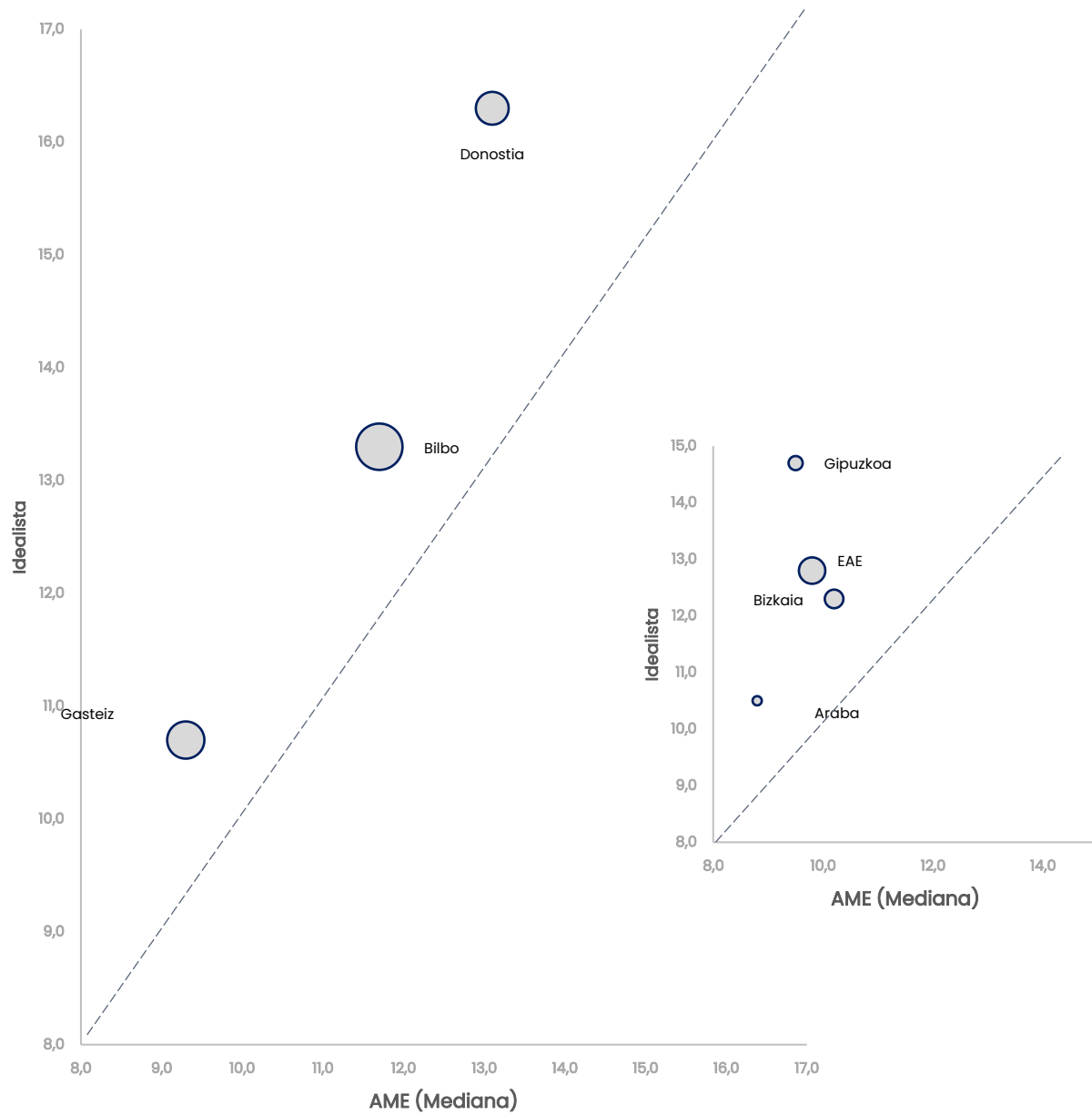
Pisos.com-en kasuan, hiriburuetan eskaintzen duten prezioa Fidantzen Erregistroan jasotakoa baino handiagoa da: % 31,4 Donostian, % 23,2 Bilbon eta % 14,0 Gasteizen. Gauza bera gertatzen da Gipuzkoan (% 5,5) eta EAE osoan (% 9,9), alde txikiagoarekin bada ere.

Aldiz, Bizkaiko lurralde historikoan (% 0,4) prezioak ia berdindu egin dira, eta Araban (%-15,6) eskaintza-prezioak fidantza-gordailuan erregistratutakoak baino nabarmen baxuagoak dira.



IDEALISTA

Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen m²-ko prezioaren alderaketa: **idealista** 2022ko 4. hiruhilekoa.

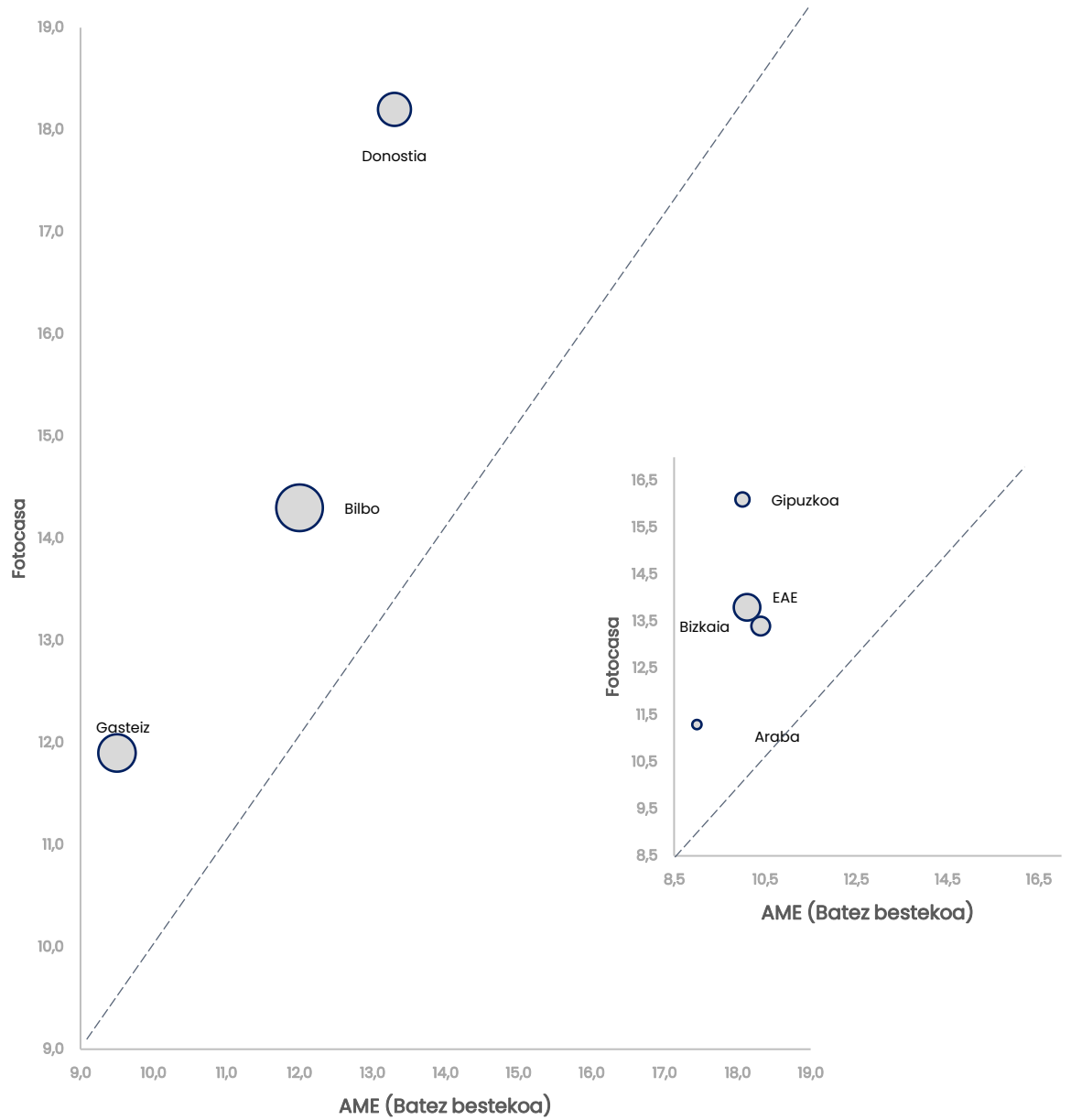


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



FOTOCASA

Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen m²-ko prezioaren alderaketa: **Fotocasa** 2022ko 4. hiruhilekoa.

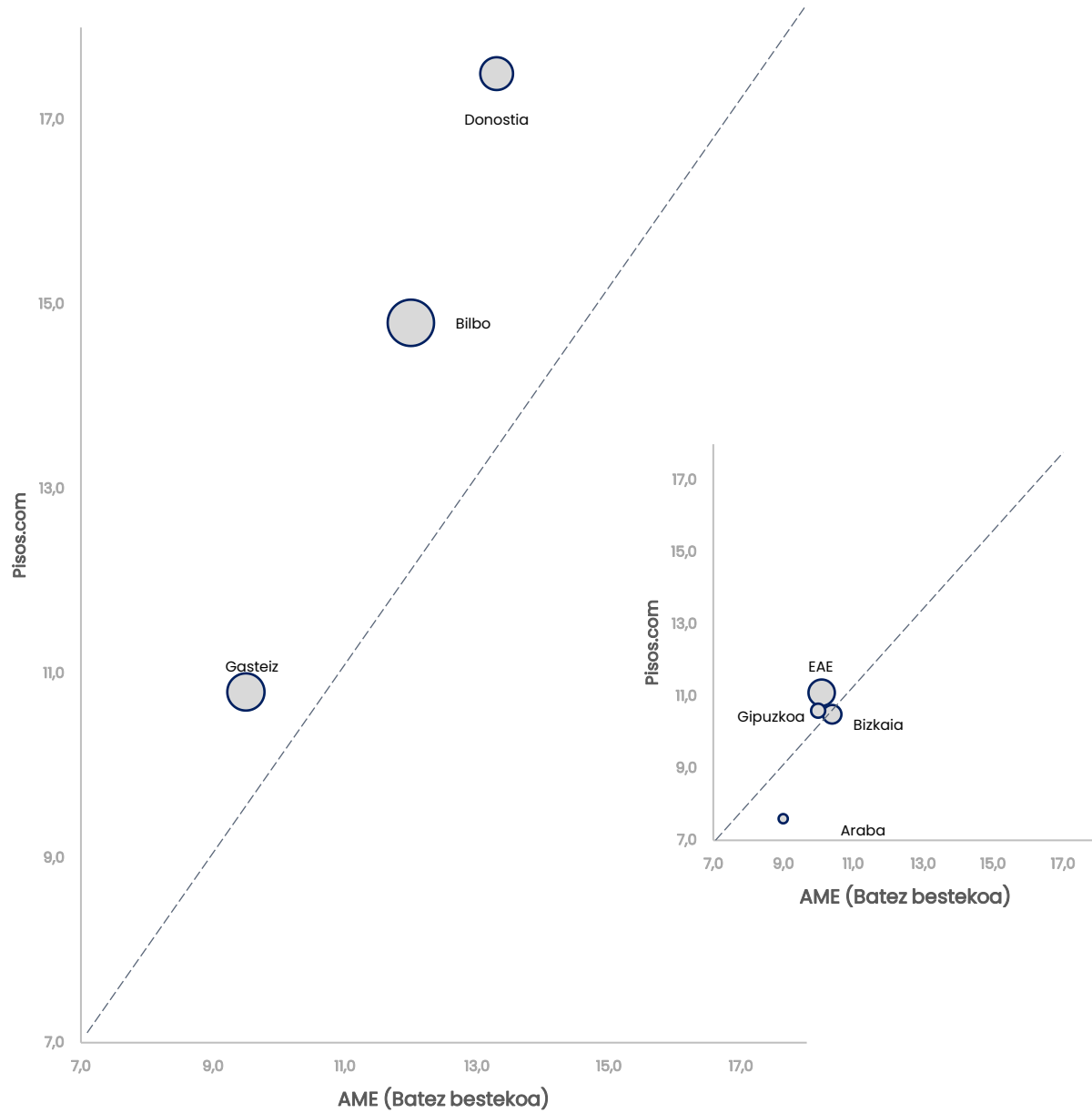


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



PISOS.COM

Alokairu-contratuen eta eskaintza-
kontratuen m2-ko prezioaren
alderaketa: [Pisos.com](https://pisos.com) 2022ko 4.
hiruhilekoa.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



3.- METODOLOGIA

3.1.- Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE)

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Erregistratzaileen Elkargoak erregistro-datuetan oinarritutako estatistika ugari argitaratzen ditu bere webgunean, eta hiru hilean behin txosten oso bat sortzen du. Txosten horretan, Espainiako higiezin eta hipoteken merkatuen bilakaera aztertzen da, autonomia-erkidegoen arabera xehetasunekin¹.

Bestalde, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organoak azterketa propioa egiten du Euskadira, sailaren web estatistikoan hiru hilean behin argitaratzen den Erregistratzaileen Elkargoak emandako datuetatik abiatuta².

Beraz, **Higiezin Salerosketari buruzko Estatistikaren** helburua Euskal Autonomia Erkidegoan dauden ondasun higiezin (etxebizitza, garajeak, lokalak, bulegoak, trastelekuak...) salerosketen eta eskrituratutako prezioen bilakaera ezagutzea da.

Estatistika honen xede den **populazio-unibertsoa** higiezin salerosketa-transakzioak dira, jabetzaren gaineko jabariaren %100 eskualdatuta, jabetza Erregistratzaileen Elkargoetan jasotakoak.

Estatistika-eragiketa honen **lurralde-eremua** Euskal Autonomia Erkidegoa da, eta gehieneko desagregazio-mailak ditu lurralde historikoaren, eremu funtzionalaren, udalerrien eta hiriburuen arabera, barruti/auzoen arabera bereizita.

Informazio-bilketa etengabea den bitartean, datuak zabaltzeko **denbora-erreferentzia** hiruhilekoa da. Erreferentziako hiruhilekotzat Jabetza Erregistroko inskripzio-data hartzen da, eskualdatze-eragiketa erregistratzen den unea delako. Inskripzio-datak ez du zertan bat etorri eskualdaketa formalizatzeko datarekin.

Unitate informatzailetzat hartzen dira Estatu osoan zehar banatutako Jabetza erregistroen 1.103 bulego.

¹ https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS

² <https://www.euskadi.eus/estatistika/higiezin-salerosketaren-estadistikaren-taula-estatistikak-hsee/web01-s2ing/eu/>



KONTZEPTUAK ETA DEFINIZIOAK

Prezioa. Dagokion jabetza-erregistroan inskribatutako eskrituran aitortutako zenbatekoa eurotan. Higiezin / finken metro koadroaren prezioa lortzeko formularen zenbakitzailea da.

Eraikitako azalera. Azalera eraikitzat hartzen da itxiturako perimetro-hormen eta mehelinen ardatzen kanpoaldetik itxitako azalera.

Metro koadroko batez besteko prezioa kalkulatzeko metodoa³.

Izan bedi T aztertutako denbora-aldia eta G aztertutako eremu geografikoa. Behatutako datuak forma honetan agertzen dira:

$$\{p_{ij}^t; j = 1, \dots, n_{it}, i \in G, t \in T\}$$

Non P_{ij}^t , j-hamargarren, i eremu geografikoan eta t datan kokatutako etxebizitza transakzioen metro koadroko prezioa den. n_{it} i eremu geografikoan eta t datan egindako transakzio kopurua da.

T aldiko G eremu geografikoan metro koadroko batez besteko prezioa honako formula hau erabiliz kalkulatu da:

$$\bar{P}_G^T = \frac{\sum_{(i,t,j) \in A} p_{ij}^t}{\sum_{(i,t) \in B} n_{it}}$$

Non $A = \{G \text{ eremu geografikoan eta } T \text{ aldian egindako transakzioak}\}$ eta
 $B = G \times T$

(Informazio gehiago [Higiezin Salerosketako Estatistika – HSEE](#) eragiketaren [fitxa metodologikoan](#))

³ <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/higiezin-salerosketaren-estatistikaren-metodologia-fitxa-hsee/>



3.2.- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) helburu nagusia Euskal Autonomia Erkidegoan urteko hiruhilekoan alta emanda dauden eta indarrean dauden etxebizitzaren alokairu libreko kontratuei lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea da.

Euskadin 2015eko irailaren 26tik aurrera sinatutako errentamendu-kontratuek (egun hori barne) nahitaez gordailutu beharko dute [Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikuluan](#) eta [Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 54.1 artikuluan](#) ezarritakoaren arabera ezarritako fidantza. Araudi horrek aukera ematen du legez erregistratutako alokairuetan oinarritzen diren datu estatistikoak edukitzeko, gordailuaren zaintzarekin, [fidantzen gordailuari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzko martxoaren 15eko 42/2016 Dekretuan](#) jasotzen den bezala.

Estatistika honen xede den **biztanleria-unibertsoa** alokairu libreko kontratuei lotuta gordailututako fidantzak dira, merkatuko prezioetan, etxebizitzetarako zein lokaletarako. Hala ere, azterketa nagusiak honako hauek dira: eraikin kolektiboetan kokatutako eta ohiko bizileku gisa erabiltzen diren etxebizitzaren alokairu librearen hileko errenta-prezioen eta kontratuen kopuruari buruzko informazio sendoa eta aldizkakoa sortzea (kontratu horiek gutxienez pertsona edo familia-talde baten egoitza nagusira bideratzen dira, kontratuaren iraupena edozein dela ere). Testuinguru horretan, **AMEek** informazio zehatza ematen du eremu geografikoaren arabera (lurralde historikoa, eremu funtzionala, 2.500 biztanletik gorako udalerrriak eta hiriburuetakoko barrutiak eta auzoak).

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistika Organoak estatistika horren⁴ taula eta txosten espezifikoen bilduma bat eskaintzen du bere webgunean. Era berean, GIS tresna bat eskaintzen da, eskatzen den eremu geografikoaren eta higiezin-tipologiaren arabera bereizitako datuak lortzeko aukera ematen duena: www.euskadi.eus/emal

Alokairu-kontratuak kontratuaren hasierako hiruhilekoaren/urtearen arabera sailkatzen dira, gaur egun aktibo jarraitzen duten edo ez kontuan hartu gabe.

⁴ <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/estatistika/alokairu-merkatuaren-estatistikaren-taula-estatistikoak-ame-2016-2020-2020ko-2-hiruhilekoa-arte/>
<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/eaeko-alokairu-merkatuaren-estatistikaren-emaitzen-txostenak-ame/>



KONTZEPTUAK ETA DEFINIZIOAK

Etxebizitza kolektiboa. Nagusiki bizitegi-erabilera duen eraikin batean kokatutako etxebizitza, bi etxebizitza independente baino gehiagorako sarbidea eta zerbitzu komunak dituena, bizikidetza nahitaezko baldintza ez denean.

Ohiko etxebizitzaren errentamendua/alokairua. Gutxienez pertsona edo familia-talde baten egoitza nagusira bideratutako kontratuak, kontratuaren iraupena edozein dela ere.

Alokairu-errenta eraikitako m²ko.. Eraikitako azaleraren metro karratuko errenta da, hau da, eraikin baten edo eraikin-elementu baten kanpoko itxituren kanpoko aldeak definitutako perimetroak edo, kanpoko itxiturarik ez dagoenean, estalkiaren proiektzio horizontalak zehaztutakoa.

(Informazio gehiago [Alokairu Merkatuaren Estatistika -AME](#) eragiketaren [fitxa metodologikoan](#))



3.3.- Higiezin atarietako argitaratutako txostenak

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin atarietako (Idealista, Fotocasa, Pisos.com) argitaratutako txostenen analisia horietan eskaintako etxebizitzaren prezioen bilakaera zehazteko beharra estaltzen du, eta bi eragiketa-motetan azkenean ordaindutako prezioekin alderatzen ditu, salerosketako zein alokairuko erregimenetan.

Horretarako, kontuan izan behar da higiezin atarietako beren txostenetan aitortutako prezioek ez dutela zertan bat etorri transakzioaren azken prezioarekin, ezta alokairu-errentaren batez besteko zenbatekoarekin ere. Partikularrek zein profesionalek beren atarietan argitaratzen dituzten salmenta- edo alokairu-prezioak dira. Azken batean, higiezin atarietako beren txostenetan adierazitako balioak **eskaintza-prezioak** dira.

IDEALISTA

Idealistak argitaratutako prezioak bizitegi-erabilerako higieziari dagozkie, eta familia bakarreko etxebizitzak nahiz etxebizitza kolektiboak barne hartzen dituzte, etxebizitza **berriak** zein **bigarren eskukoak** barne.

Prezioa kalkulatzeko, mikro segmentuekin lan egiten da (barrutia/sezioa), eta horietan **batez besteko prezio** bat kalkulatu da, unitateko prezioen mediana bezala. Udalerri bateko prezioa zehazteko, batez besteko prezio horien **batez besteko haztatuarekin** sortzen du (mikrosegmentuetako erregistro-kopuruaren arabera).

Gehiago jakiteko: Metodologia prezioen txostenaren datuen iturria Idealista

- <https://st3.idealista.com/cms/archivos/static/price-indicator/metodologia-informes-de-precios-vivienda.pdf?fv=Q1YiTy17&v=1556008208>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

FOTOCASA

Fotocasaren azterketan bigarren eskuko higiezin merkatuko prezioak sartzen dira. Informazioa pisuei eta atikoei buruzkoa da, eta ez da beste tipologiarik sartzen, hala nola apartamentuak, duplexak, familia bakarrekoak edo etxe atxikiak.

Etxebizitzaren batez besteko prezioak eurotan dira eraikitako metro koadro bakoitzeko; hilabete bakoitzeko prezioa **azken lau asteetako batez bestekoarekin kalkulatu da**.

Gehiago jakiteko: Fotocasa higiezin indizearen metodologia eta datu-iturria.

- <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda>



P I S O S . C O M

Pisos.com-en alokairu-prezioen txostena egiteko, **etxebizitzak, duplexak, apartamentuak, atikoak eta etxeak** hartzen dira kontuan.

Batez besteko prezioak eurotan adierazten dira metro koadroko. Txostenak erreferentziako aldian dauden **bigarren eskuko etxebizitzan** iragarkien datu-basetik abiatuta egiten dira.

PISOS.COMen prezioen txostenaren metodologia eta datu-iturria

➤ <https://www.PISOS.COM/aldia/informes/>