

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 aldaraketa	19
2.- ALOKAIRU PREZIOAK ESPAZIO EREMUEN ARABERA	23
2.1.- EAE eta Lurralde historikoak	23
2.2.- Hiriburuak	31
2.3.- Salerosketako eta eskaintzako prezioen aldaraketa	37
3.- METODOLOGIA	41
3.1.- Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE)	41
3.2.- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)	43
3.3.- Higiezin atariak 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 honetan, 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 hilabetean argitaratutako datua, eta urteko datua urteko azken hilabetean 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 da¹ (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.

¹ Euskal Autonomia Erkidegoko Jabetza Erregistratzaileen eta Erregistroen Elkargoaren MVI (Balorazio masiborako metodologia) tresnatik lortutako estatistika-informaziotik abiatuta egindako medianaren zenbatespena



- **HSEE Erabiliak:** aztertutako eremu geografiko bakoitzerako erabilitako etxebizitzak 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 etxebizitzak (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
- 2024ko azken hiruhilekoko datua: iturri bakoitzaren balio absolutua, aldakuntza erlatiboa (hiruhilekoa eta urtekoa) eta higiezin atari bakoitzeko prezioen eta erregistratutako arteko 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, $X \text{ prezioa} = Y \text{ prezioa}$ diagonaletik gertu edo urrun egotearen arabera.



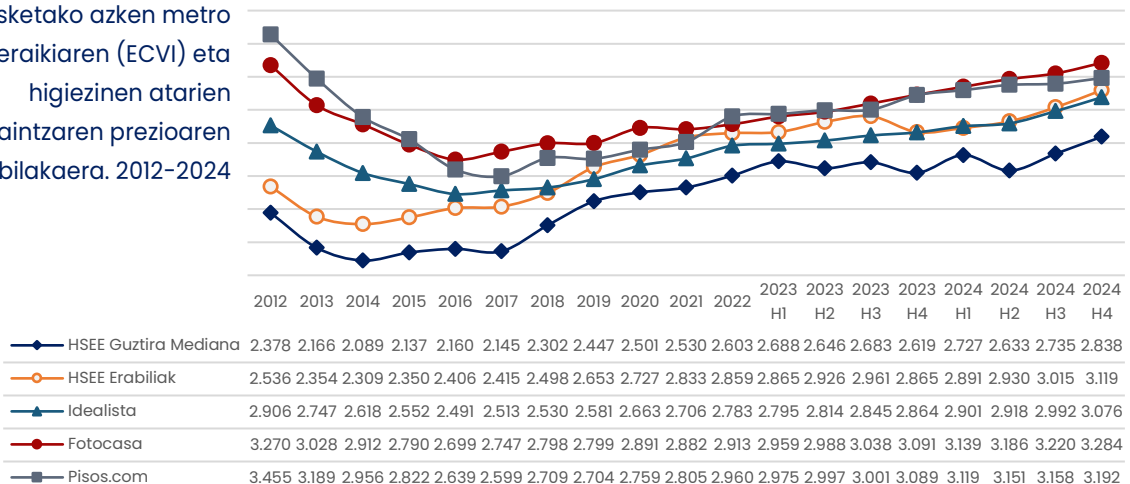
1.- EROSKETA PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA

1.1.- EAE eta Lurralde historikoak

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

2012 eta 2015 artean, Euskadiko eskaintza-prezioen eta salerosketako prezioen arteko aldea handia zen Euskadin, nahiz eta gutxitzeko joera erakusten zuten. 2015etik aurrera, aztertutako higiezin atarietako **eskaintzari** dagokionez, eraikitako etxebizitzetako metro koadroko prezioak **salerosketako** prezioekin bat etortzen hasi ziren eta, segida osoan, etxebizitzaren guztizko prezioaren (mediana) azpitik geratu da.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (ECVI) eta higiezin atariaren eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, eraikitako etxebizitzaren **salerosketako** metro koadroko prezioa 2.838 eurokoa da etxebizitzaren guztizkoa (mediana) kontuan hartzen badugu, eta 3.119 eurokoa erabilitako etxebizitzaren kasuan.

Eraikitako m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	EAE	Prezioa / m ² 2023T4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	2.838	%3,8	%8,3	-
	E. Erabiliak ⁽²⁾	3.119	%3,4	%8,8	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽¹⁾	3.076	%2,8	%7,4	%8,4
	Fotocasa ⁽²⁾	3.284	%2,0	%6,2	%5,3
	Pisos.com ⁽²⁾	3.192	%1,1	%3,3	%2,3

Eskaintza-prezioen artean, baliorik baxuena **Idealistaren** erdiko balioa da (3.076 €/m²), erreferentziako salerosketako erdiko prezioa (2.838 €/m²) baino handiagoa bada ere. Balio altuena **Fotocasakoa** (3.284 €/m²) da, eta bi atari horien artean geratzen da **Pisos.com** (3.192 €/m²) atariko datua.

Higiezin hiru atarietako eskaintzen dituzten prezioak alderaketa egiteko erabilitako salerosketa-prezioen gainetik daude: alderik handiena **Idealistarena** da (% 8,4), **Fotocasaren** aldea (% 5,3) ehuneko hiru puntutan gainditzen baitu, eta **Pisos.com** atariarena (% 2,3) sei puntutan.

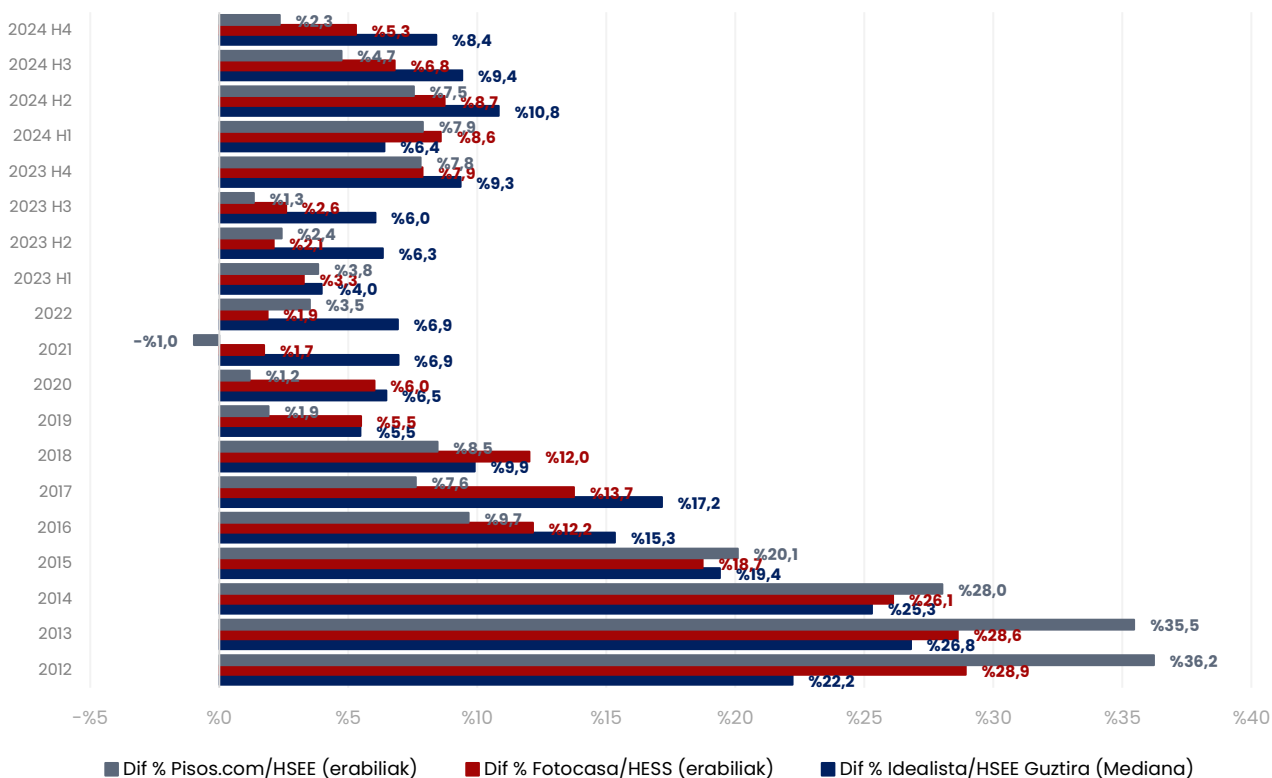


2012tik, higiezin atarietako salerosketa-prezioen eta eskaintza-prezioen arteko alderaketa erlatiboan, hiru higiezin-atariak (2012an **Pisos.com** izan ezik) dagokien salerosketa-prezioa baino prezio handiagoak dituzte.

Seriearen hasieran, **Pisos.com** izan zen salerosketa-prezioetatik urrunen zegoen eskaintza-prezioak zituen ataria; **Idealista**, berriz, alde txikieneko ataria izan zen, nahiz eta alde erlatibo handiak izan (% 22 eta % 27 handiagoak). 2019tik, erlazioa aldatzen hasi da, eta, 2023ko eta 2024ko azken hiruhilekoetan, **Idealista** izan da alde handienak dituen ataria (% 9,3 eta % 8,4, hurrenez hurren).

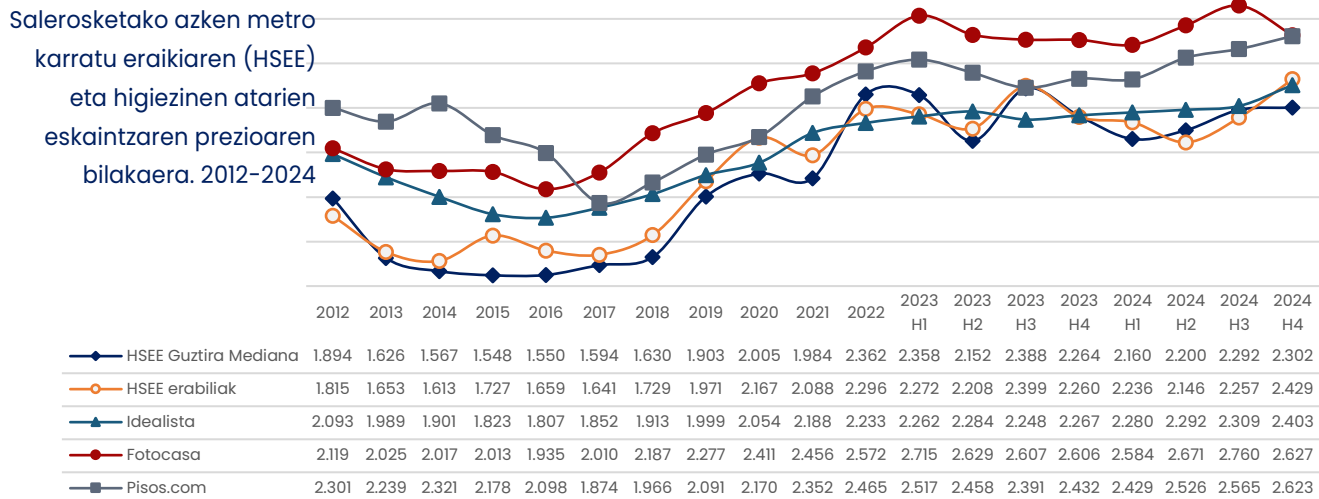
2024ko laugarren hiruhilekoan, **Pisos.com** (% 2,3ko aldea) izan da dagozkion salerosketa-prezioetatik hurbilen dauden datuak dituen ataria, eta **Fotocasa** tarteko posizioan geratu dago (% 5,3).

Higiezin atarien eskaintzako m²
eraikiko prezioen eta salerosketako
prezioen arteko alde erlatiboaren
bilakaera (HSEE). 2012-2024



ARABA

Seriean zehar, Arabako eskaintza-prezioak salerosketa-transakzioak egitean erregistratutakoak baino handiagoak izan dira. Oro har, **Idealista** atariko datuak dira izan dira aipatutako erregistroko datuetara gehien hurbildu direnak.



Salerosketako amaierako eraikitako metro koadro bakoitzeko erdiko prezioa, Araban, 2.302 €/m²-koa izan da 2024ko laugarren hiruhilekoan saldutako etxebizitza guztiei dagokienez, eta 2.429 €/m²-koa erabilitako etxebizitzet batezbestekoari dagokienez.

Eraikitako m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Araba	Prezioa / m ² 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa-prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	2.302	%0,4	%1,7	-
	E. erabiliak ⁽²⁾	2.429	%7,6	%7,5	-
Eskaintza prezioak	Idealista ⁽¹⁾	2.403	%4,1	%6,0	%4,4
	Fotocasa ⁽²⁾	2.627	-%4,8	%0,8	%8,1
	Pisos.com ⁽²⁾	2.623	%2,3	%7,9	%8,0

2024ko laugarren hiruhilekoan, erregistratutako prezioetik hurbilen egon den eskaintza-prezioa **Idealista** higiezinaren atarikoak da (% 4,4ko ehuneko aldakuntza). **Fotocasak** (% 8,1) eta **Pisos.comek** (% 8,0) oso antzeko balioak izan dituzte, eta **Idealistarekiko** aldea bikoiztu dute.

2024ko azken hiruhileko horretan, etxebizitza guztietarako erregistro-prezioa (mediana) egonkor mantendu da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% 0,4ko igoera) eta ia bi puntu igo da (% 1,7) urtetik urterako alderaketan. Erabilitako etxebizitzet kasuan, gorakadak zertxobait handiagoak izan dira (% 7,5 ingurukoak alderaketa egindako bi aldietan).

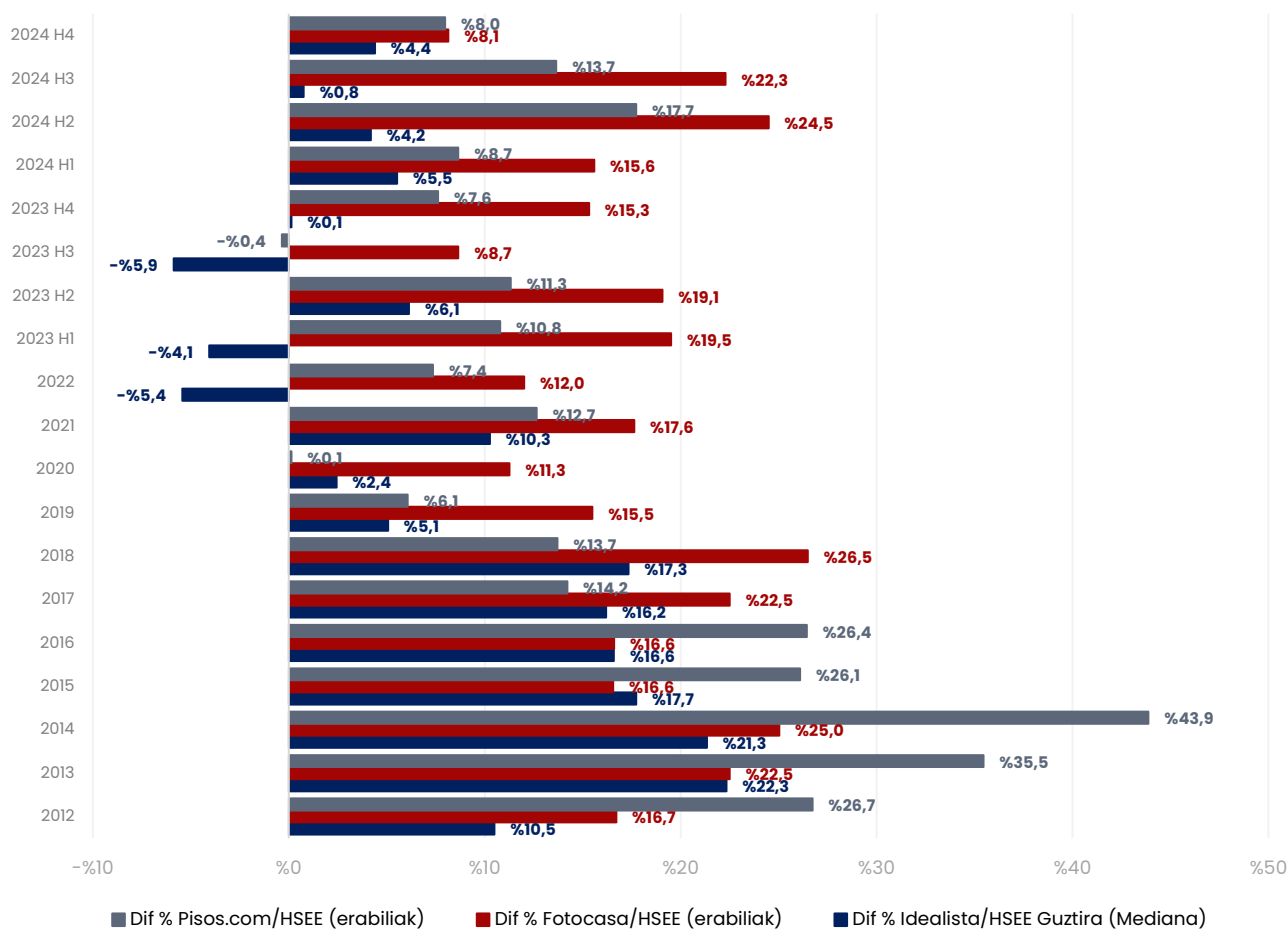
Eskaintzaren prezioaren portaerak aldakorragoak izan direla esan dezakegu. Hiruhilekoko konparazioan, **Fotocasa** ia bost puntu jaitsi da (-% 4,8) eta beste bi plataformek gora egin dute: % 2,3 **Pisos.com** atariaren kasuan, eta % 4,1 **Idealistaren** kasuan. Urte arteko alderaketari dagokionez, **Fotocasa** puntu bat baino ez da hazi (% 0,8). Aldiz, beste bi atariek gorakada handiagoak izan dituzte: **Pisos.com** atariak (% 7,9) eta **Idealistak** (% 6,0).



Lehen urteetan, **Pisos.comen** eskaintza-prezioak ziren erregistratutako erreferentzia-preziotik gehien aldentzen zirenak, baina, 2017tik aurrera, **Fotocasaren** prezioak izan dira erregistratutako preziotik gehien urruntzen direnak (dena den, aipatu beharrekoa da 2024ko laugarren hiruhilekoan, balioa **Pisos.comenaren** oso antzekoa izan dela).

Idealistaren eskaintzan, azken bi urteotako hainbat hiruhilekotan, eskaintza-prezioa alderaketa egiteko erabilitako erregistratutako datuaren azpitik geratu da.

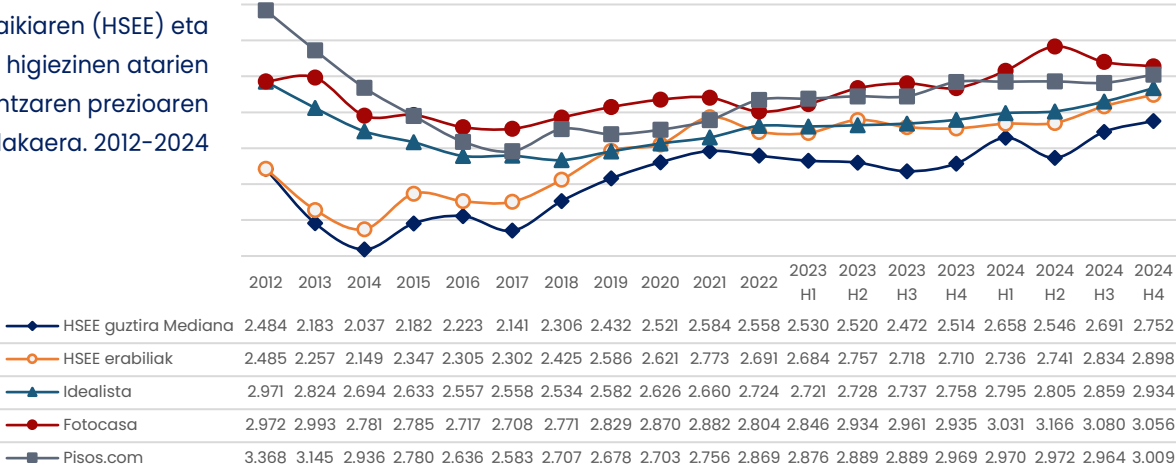
Higiezinaren atarien eskaintzako m²
eraikiko prezioen eta salerosketako
prezioen arteko alde erlatiboaren
bilakaera (HSEE). 2012-2024



BIZKAIA

Bizkaian, EAE osoan bezala, 2023ko eta 2024ko hiruhilekoetan, eraikitako metro koadroko prezioetan, bat egiteko nolabaiteko joera gertatu da azterketa egiteko erabilitako higiezin enarietako **salerosketako** transakzioei eta **eskaintzako** prezioei dagokienez

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin enariaren eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitzaren **salerosketan**, eraikitako metro koadro bakoitzeko erdiko prezioa 2.752 €/m²-koa izan da Bizkaian etxebizitzaren guztizkoa kontuan hartzen badugu, eta batez beste 2.898 €/m²-koa erabilitako etxebizitzaz guztiak aintzat hartuta.

Fotocasa higiezin enariaren batez besteko prezioa 3.056 €/m²-koa da; hau da, salerosketa-prezioa baino ehuneko bost puntu eta erdi (% 5,5) handiagoa. Urrunen dauden balioak dituen ataria **Idealista** da (2.934 €/m²-ko balioa du eta erreferentzia-prezioarekiko aldea % 6,6koa da). Aldiz, **Pisos.com**ena (3.009 €/m²) da antzekoena (salerosketa-prezioaren % 3,8ko aldakuntza).

Eraikitako m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Bizkaia	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa-prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	2.752	%2,2	%9,4	-
	E. erabiliak ⁽²⁾	2.898	%2,3	%6,9	-
Eskaintza prezioa	Idealista ⁽¹⁾	2.934	%2,6	%6,4	%6,6
	Fotocasa ⁽²⁾	3.056	-%0,8	%4,1	%5,5
	Pisos.com ⁽²⁾	3.009	%1,5	%1,3	%3,8

Bizkaian, salerosketa-prezioen aldakuntza oso antzekoa da hiruhilekoko konparazioan bi etxebizitza motetan: % 2,2koa etxebizitza guztiak kontuan hartuta, eta % 2,3koa erabilitako etxebizitzaren kasuan. Urtetik urterako azterketaren arabera, etxebizitza guztien prezioan ia hamar puntuko gorakada gertatu da (% 9,4koa). Aldiz, erabilitako etxebizitzaren prezioan, igoera ia zazpi puntukoa (% 6,9) izan da.

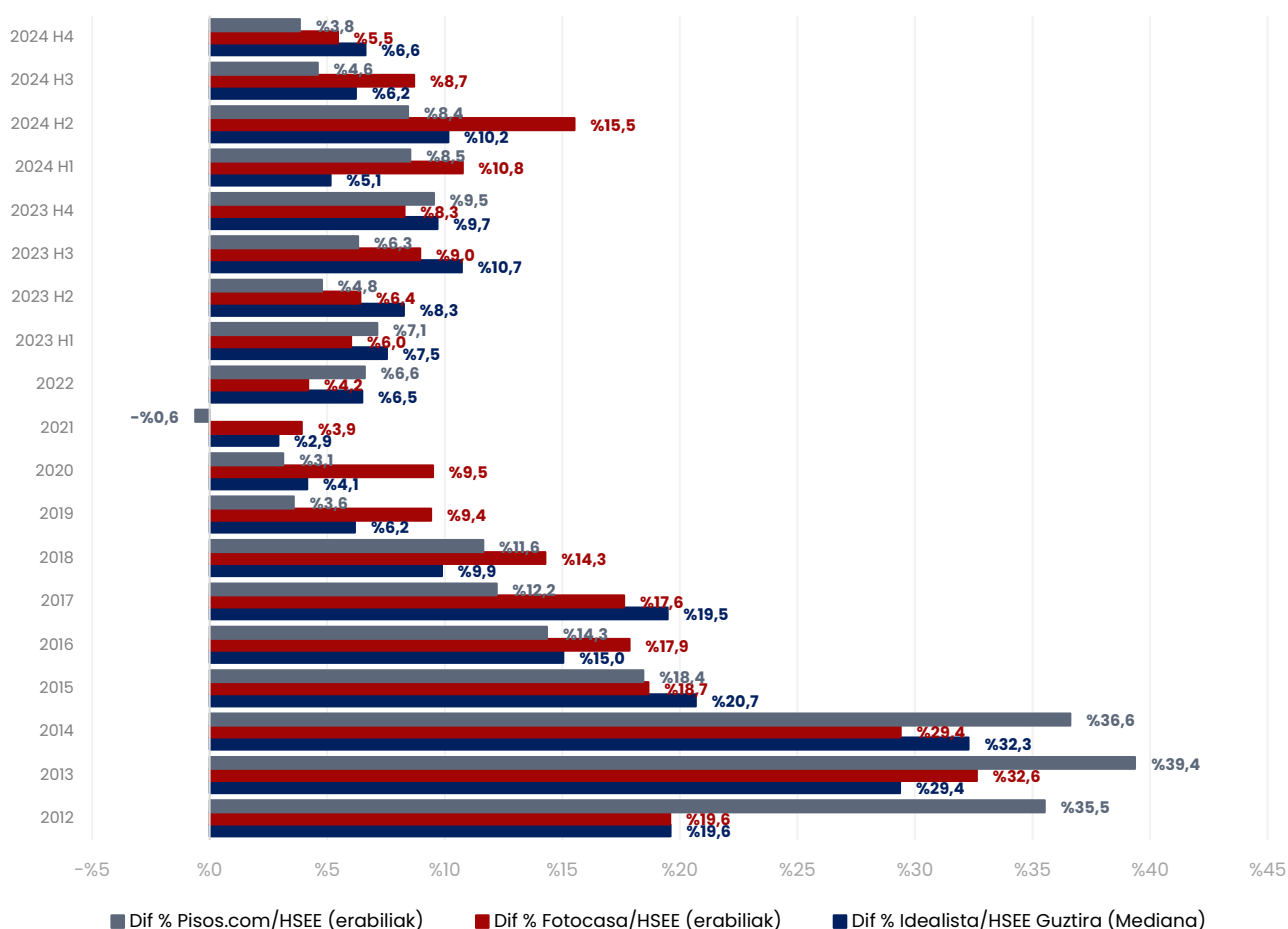


Bizkaiaren kasuan, seriearen hasieran metro koadroko prezioetan ikusitako alde erlatibo handiak nabarmen gutxitu ziren 2020. urtearen ondoren. 2024ko bigarren hiruhilekotik aurrera berriro ere %15etik gorako aldeak ikus daitezkeen arren, 2012-2014 aldian erregistratutakoetatik urrun daude oraindik.

Oro har, 2021ean izan ezik, higiezin-atarietako prezioak salerosketa-prezioenak baino handiagoak dira aztertu den aldi osoan zehar.

2024ko laugarren hiruhilekoan ikusten dira aztertutako eta alderatutako iturrien artean antzekoenak diren balioak.

Higiezin atarien eskaintza eraikitako m²
bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko
(HSEE) duten alde erlatiboaren bilakaera.
2012-2024

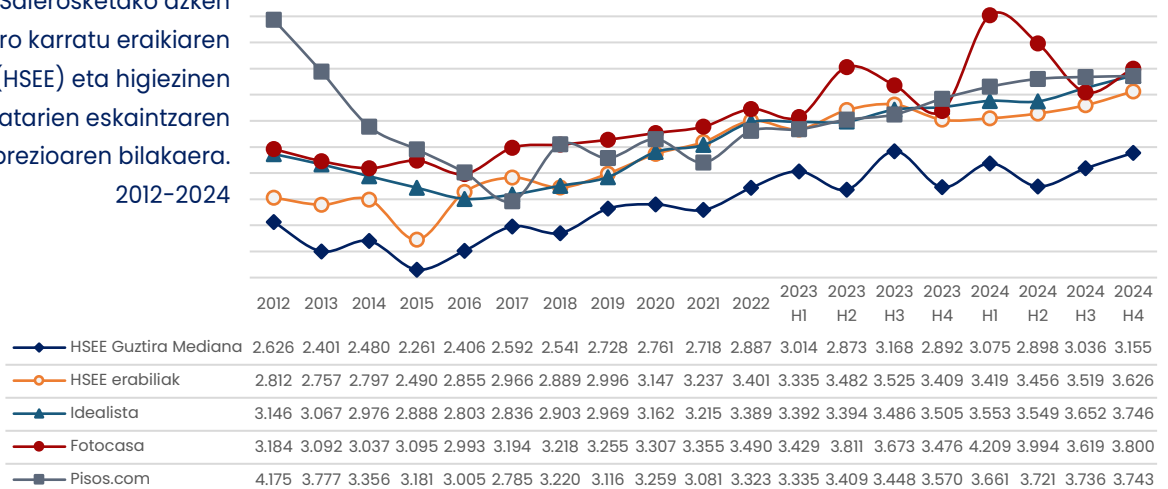




GIPUZKOA

Gipuzkoaren kasuan, erabilitako etxebizitzetako salerosketako batez besteko prezioa eta higiezinaren eskaintzako prezioak bat etorri dira 2021etik aurrera aztertutako denbora-tarte gehienetan. Etxebizitzaren prezioa, oro har, aurreko balioetatik urrun dago.

Salerosketako azken
metro karratu eraikiaren
(HSEE) eta higiezinaren
atarien eskaintzaren
prezioaren bilakaera.
2012-2024



2024ko azken hiruhilekoan, etxebizitzaren **salerosketan**, eraikitako metro koadro bakoitzeko erdiko prezioa 3.155 €/m²-koa izan da Gipuzkoan etxebizitzaren guztizkoa kontuan hartzen badugu, eta batez beste 3.626 €/m²-koa erabilitako etxebizitza guztiak aintzat hartuta.

Eraikitako metro koadroko prezio altuena **Fotocasarena** da (3.800 €/m²); aldiz, **Idealistaren** (3.746 €/m²) eta **Pisos.comen** (3.743 €/m²) prezioak antzekoak dira.

Eraikitako m² bakoitzeko
prezioa eta aldaketa
erlatiboak iturri motaren
arabera. 2024ko 4.
hiruhilekoa

	Gipuzkoa	Prezioa / m ² 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa- prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa- prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	3.155	%3,9	%9,1	-
	E. erabiliak ⁽²⁾	3.626	%3,0	%6,4	-
Eskaintza prezioak	Idealista ⁽¹⁾	3.746	%2,6	%6,9	%18,7
	Fotocasa ⁽²⁾	3.800	%5,0	%9,3	%4,8
	Pisos.com ⁽²⁾	3.743	%0,2	%4,8	%3,2

Metro koadroko salerosketa-prezioen hiruhilekoko aldakuntza nahiko egonkorra dela esan dezakegu, bi etxebizitza motetan % 3 eta % 4 arteko igoerak erregistratu baitira; urte arteko aldakuntzan, berriz, % 9ko igoerak erregistratu dira etxebizitza guztien batez besteko prezioan, eta % 6tik gorakoak etxebizitza erabilien kasuan.

Bereziki nabarmendu beharrekoa da alderaketa egiteko erabilitako erregistro-prezioarekin (etxebizitza guztien prezioaren mediana edo erdiko prezioa) alderatuta **Idealistaren** prezioan dagoen diferentziala, % 18,7 handiagoa baita.

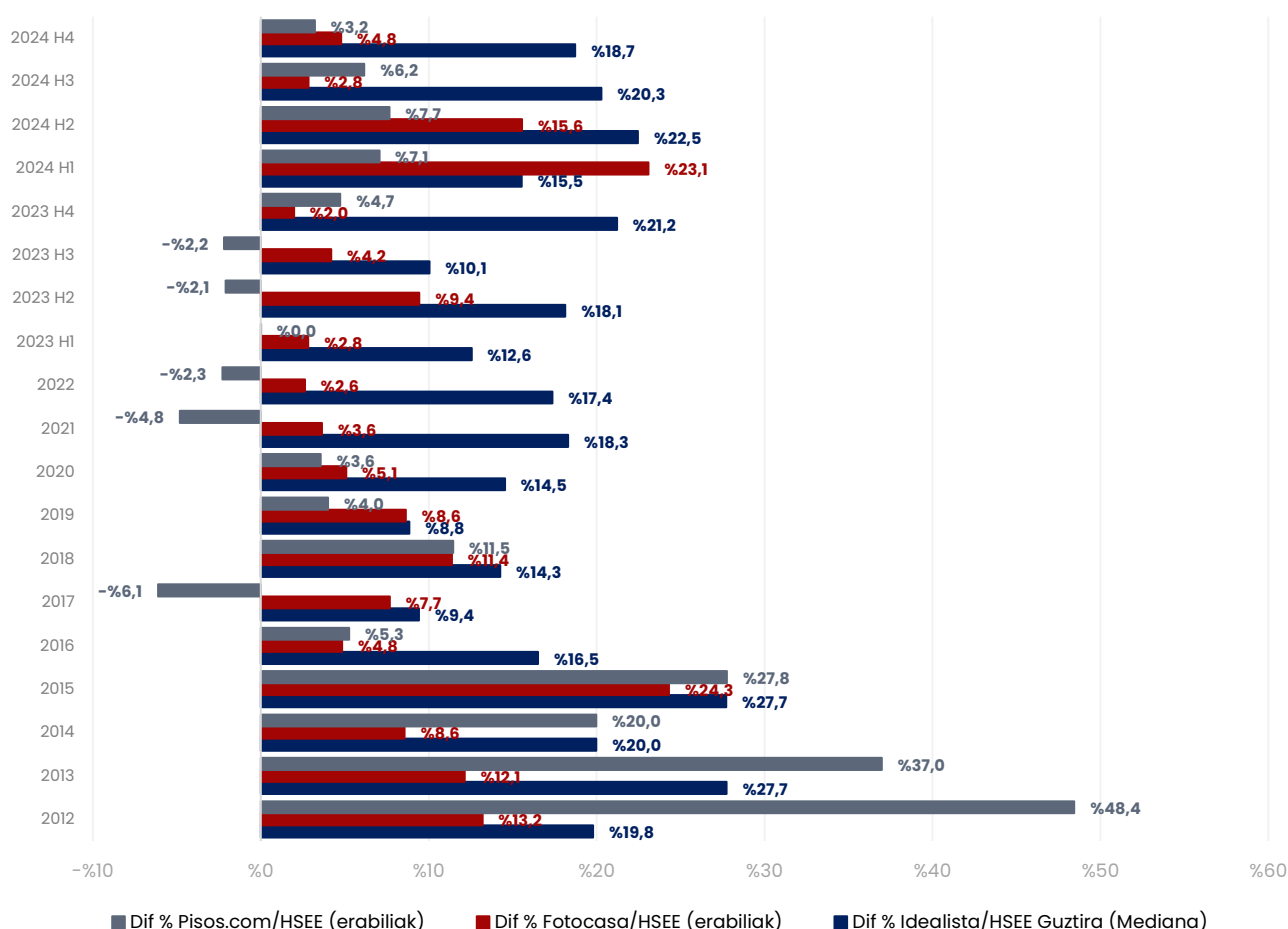
Bestalde, beste bi atarietako prezioen eta erregistratutako erreferentearen arteko aldea txikiagoa da: **Fotocasaren** kasuan, ia bost puntutan gaintitzen du erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa (% 4,8) eta **Pisos.comen** balioa erregistro-prezioa baino % 3,2 handiagoa da.



2020 arte, aztertutako higiezin atariak Gipuzkoan eskaintako prezioak alderaketa egiteko erabilitako salerosketetako prezioena baino handiagoak ziren (salbuespena **Pisos.com**ek 2017an erregistratutakoa izan da).

2021. urtetik, **Pisos.com** bakarrik egon da erregistro-prezioaren azpitik. Beste aldean dago **Idealista**. Izan ere, eskaintza-prezioen eta salerosketetako prezioen arteko alde handiak ditu. Hala, 2024ko 4. hiruhilekoan, % 18,7koa izan da alde hori. **Fotocasa**ren prezioak salerosketako amaierako prezioen antzekoagoak dira, baina azken zortzi hiruhilekoetan gorabehera handiak izan dira: % 23,1koa 2024aren hasieran, eta % 2,0koa 2023. urtea amaitzean. 2024ko laugarren hiruhilekoan, % 4,8koa izan da.

Higiezin atarien eskaintzan eraikitako m²
bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko
(HSEE) duten alde erlatiboaren
bilakaera.2012-2024



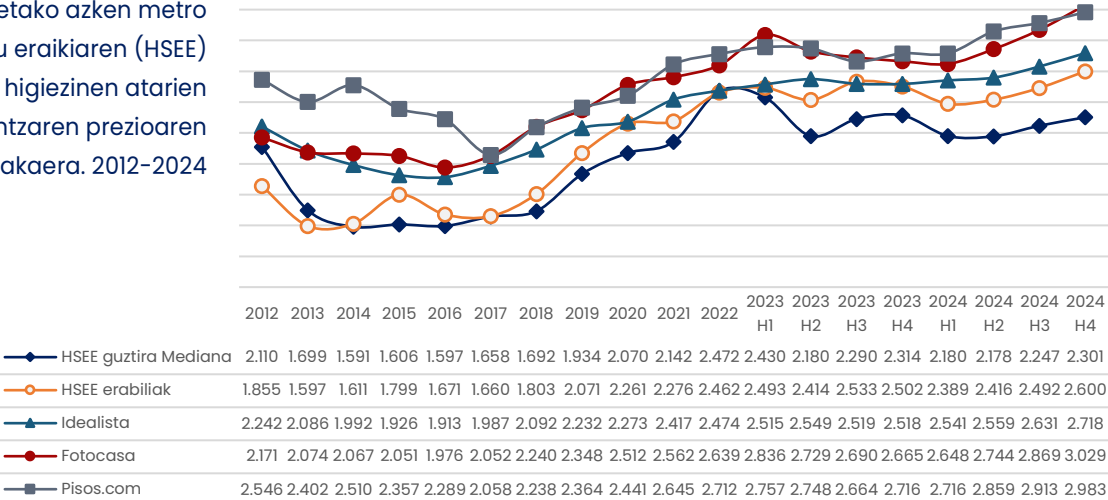
1.2.- Hiriburuak

GASTEIZ

Gasteizen kasuan, 2023ko eta 2024ko hiruhilekoetan, metro koadroko prezioetan desberdintasunerako joera ikusi da 2022an izandako konbergentziaren ondoren.

2024ko laugarren hiruhilekoan, higiezinaren bi ataritako batez besteko prezioak bat etorri dira: **Fotocasaren** eta **Pisos.comen** zifrak **Idealistak** eskaintzen dituen erdiko prezioak baino altuagoak dira. Aldiz, erregistroko datuak nabarmen aldatzen dira balio horietatik (prezio baxuagoak dira).

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezinaren atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2024



Etxebizitza guztietarako **salerosketari** dagokionez, eraikitako metro koadroko erdiko prezioa, 2024ko laugarren hiruhilekoan, 2.301 €/m²-ra igo da. Hau da, aurreko hiruhilekoaren balioarekin alderatuta, % 2,4 handitu da, eta puntu erdi jaitsi da duela urtebeteko balioarekin alderatuta (-% 0,5).

Erabilitako etxebizitzak zertxobait handiagoak diren alde positiboak (% 4,3 eta % 3,9 hurrenez hurren) izan ditu, eta 2.600 €/m²-ko batez besteko balioa du.

Eraikitako m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4.

	Vitoria-Gasteiz	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa-prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	2.301	%2,4	-%0,5	-
	E. erabiliak ⁽²⁾	2.600	%4,3	%3,9	-
Eskaintza prezioak	Idealista ⁽¹⁾	2.718	%3,3	%7,9	%18,1
	Fotocasa ⁽²⁾	3.029	%5,6	%13,7	%16,5
	Pisos.com ⁽²⁾	2.983	%2,4	%9,8	%14,7



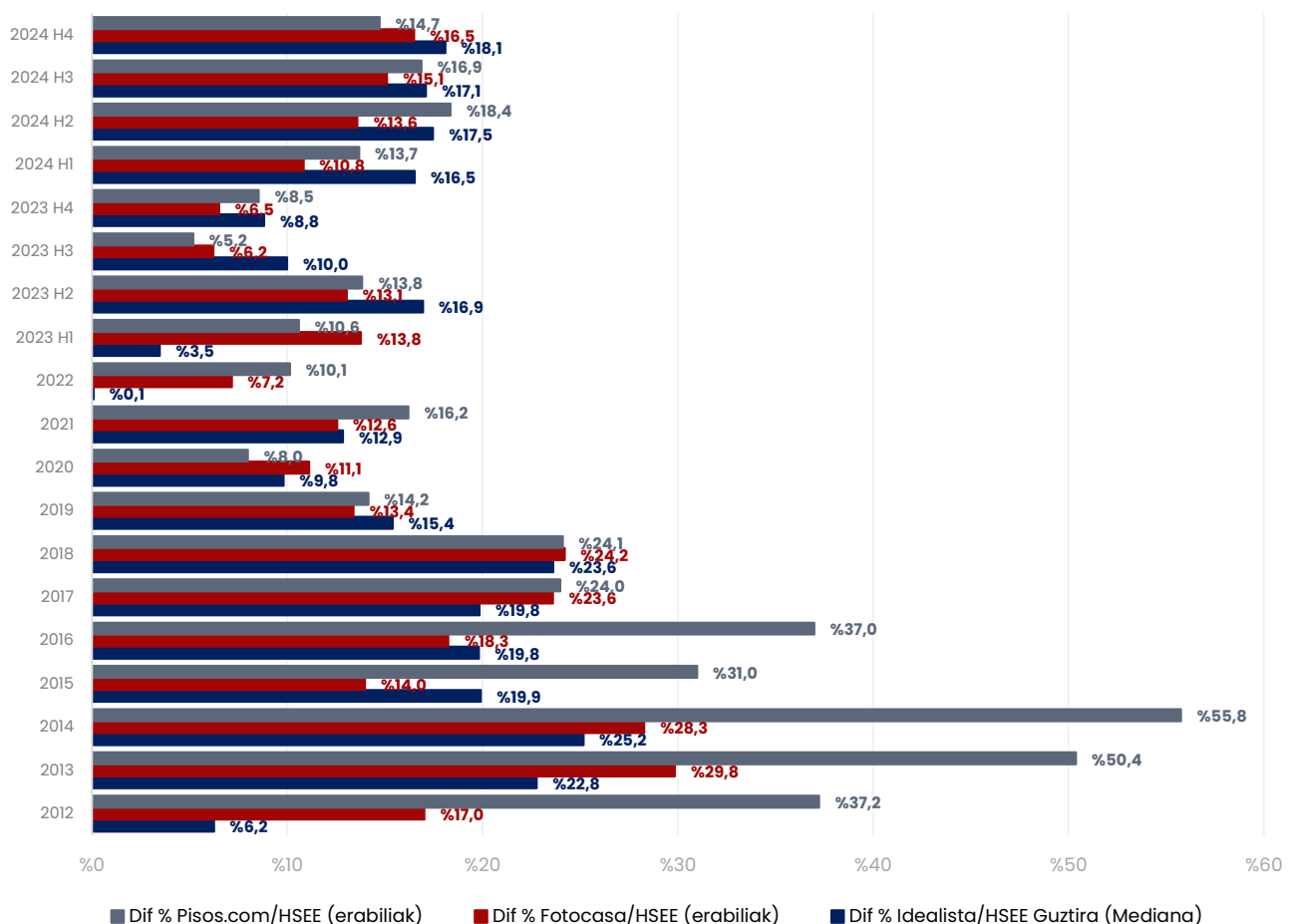
Higiezinaren atarietako eskaintzaren prezioak intentsitate handiagoz aldatzen dira urte arteko alderaketan hiruhilekoko alderaketan baino. **Fotocasa** (hiruhilekoko igoeraren % 5,6) da azken hiru hilabeteotan gehien hazi den ataria. **Pisos.com** (% 2,4) da gutxien hazi dena eta **Idealista** (% 3,3) dago sailkapeneko erdiko postuan. Aldiz, urte arteko aldakuntza handiagoa da: % 13,7koa, % 9,8koa eta % 7,9koa hurrenez hurren.

Idealistak (2.718 €/m²) du alderaketa egiteko erabilitako erregistro-preziotik urrunen dagoen datu erlatiboa (% 18,1eko igoera etxebizitza guztien erdiko prezioarekiko). **Fotocasa** (3.029 €/m²) eta **Pisos.com** (2.983 €/m²) ere erabilitako etxebizitzaren batez besteko preziotik nabarmen aldentzen dira: % 16,5 eta % 14,7, hurrenez hurren.

2012tik, Gasteizko eskaintzaren prezioak beti izan dira alderaketa egiteko erabilitako salerosketetako erregistrotakoak baino handiagoak. **Pisos.com** ataria da etxebizitzaren prezioen eta egindako salerosketetan izandako prezioen arteko alde handiena duen higiezinaren ataria.

2020 arte, salbuespenak salbuespen, **idealistaren** prezioak zeuden erregistroan jasotako erreferentziatik gertuen. Baina 2023 eta 2024 urteen artean, hiru plataformen artean txandaketa gertatu da erregistroko prezioaren eta salerosketako prezioen arteko alde handiena zuenari dagokionez.

Higiezinaren atarien eskaintzan eraikitako
m² bakoitzeko prezioek salerosketa-
prezioekiko (HSEE) duten alde erlatiboaren
bilakaera.2012-2024



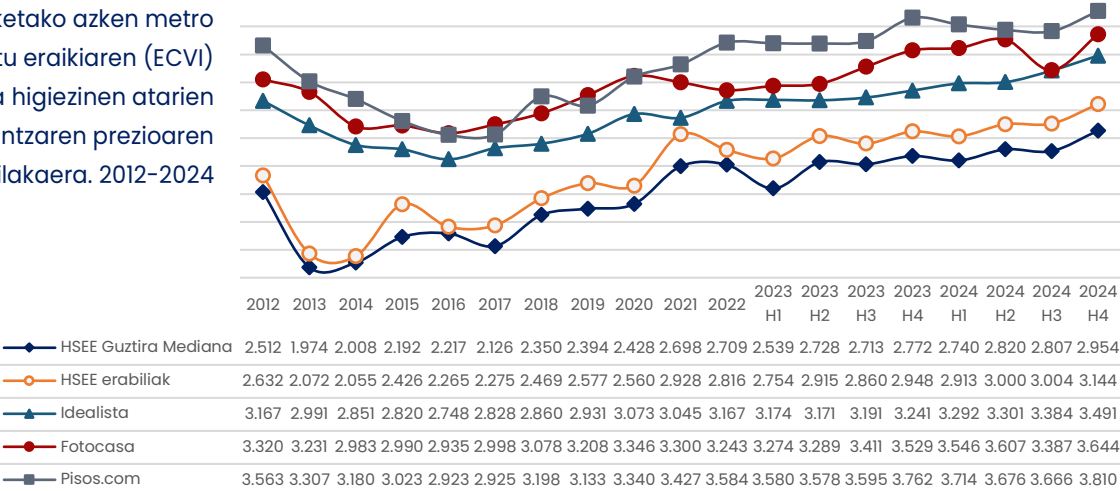
B I L B O

Bilbon, **eskaintzan** dauden etxebizitzaren eraikitako metro koadroen prezioak **salerosketa-erregistroko** prezioak baino nabarmen handiagoak dira.

2024ko lehen bi hiruhilekoetan, alde txikiagoa ikusten da **Pisos.com** eta **Fotocasako** prezioen artean; baina alde hori hirugarren hiruhilekoan eten egiten da, **Idealistaren** eta **Fotocasaren** prezioak bat baitatoz. Gero, laugarren hiruhilekoan, urte-hasieran ikusitako egoerara itzultzen da.

Pisos.com atariak ditu preziorik altuenak (eta salerosketako prezioei dagokienez alde handienekoak ere bai), ia serie osoan zehar. **Fotocasa** dago bigarren postuan, eta **Idealista** hirugarrenean.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (ECVI) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioen bilakaera. 2012-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon eraikitako metro koadroko prezioak alde nabarmena du eskaintza-prezioen artean, 3.000 €/m² gainditzen baitute. Erabilitako etxebizitzaren salerosketen erregistro-prezioa, berriz, 3.144 €/m²-koa da, eta guztizkoaren erdiko prezioa 2.954 €/m²-koa da.

Eraikitako m2 bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Bilbao	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa-prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	2.954	%5,2	%6,6	-
	E. erabiliak ⁽²⁾	3.144	%4,7	%6,7	-
Eskaintza prezioa	Idealista ⁽¹⁾	3.491	%3,2	%7,7	%18,2
	Fotocasa ⁽²⁾	3.644	%7,6	%3,3	%15,9
	Pisos.com ⁽²⁾	3.810	%3,9	%1,3	%21,2

Bilboko etxebizitza mota guztien salmentan erregistratutako erdiko prezio hori duela hiru hilabete baino % 5,2 handiagoa da, eta duela urtebetekoa baino % 6,6 altuagoa. Erabilitako etxebizitzaren kasuan ere gora egin du, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% 4,7), bai urte arteko alderaketari dagokionez (% 6,7).

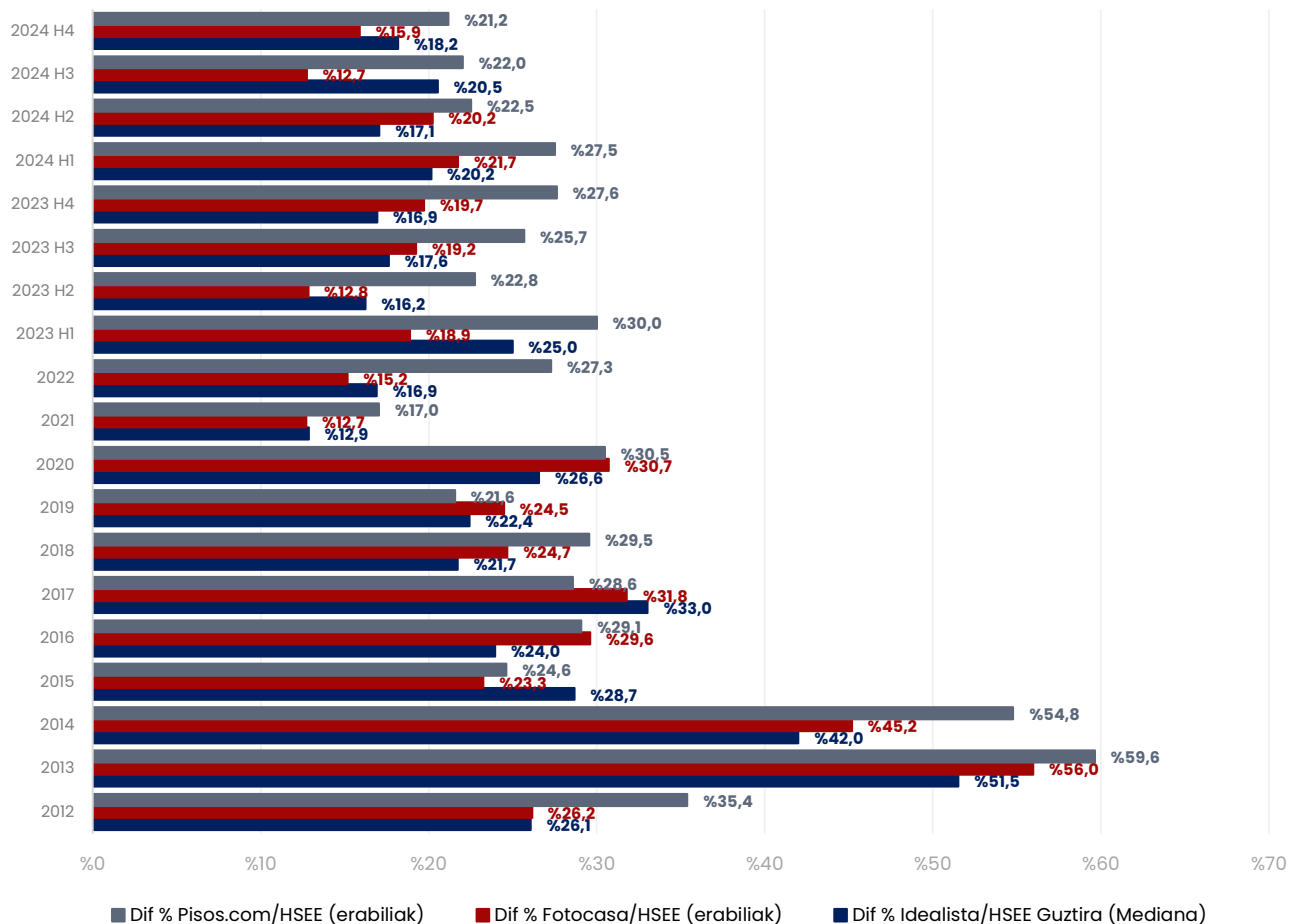


Pisos.com atariaren prezioek hazkunde erlatibo neurritsuagoak izan dituzte (hiruhilekoan % 3,9ko igoera eta urte arteko % 1,3ko gorakada), baina, salerosketa-prezioari dagokionez, horixe izan da alde erlatibo handiena izan duena (% 21,2). **Idealista** (hiruhilekoko % 3,2ko hazkundearekin eta urtebetean % 7,7koarekin) erregistroko prezioetik % 18,2an urrundu da. Gauza bera gertatzen da **Fotocasa**rekin: % 7,6 eta % 3,3 hazi da hurrenez hurren, denboraren arabera alderaketa egiten badugu, eta erregistroko prezioetik % 15,9 urrundu da.

2012az geroztik, higiezinaren atarietako sinatutako salerosketa-kontratuetan erregistratzen dena baino etxebizitza-prezio handiagoak eskaintzen dituzte.

Bizkaiko hiriburuan, aldeak handiak dira oraindik ere, baina azken hiruhilekoetan pixka bat murrizten ari dira.

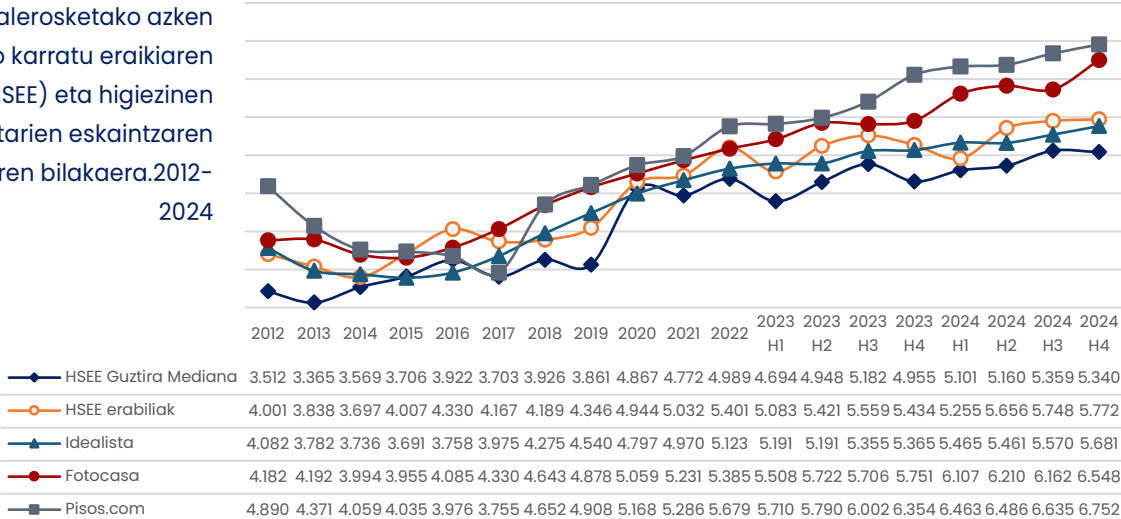
Higiezinaren atariaren eskaintza eraikitako m²
bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko
(HSEE) duten alde erlatiboaren bilakaera.
2012-2024



DONOSTIA

Donostian, **salerosketa-erregistroko** eraikitako metro koadro bakoitzeko prezioak eta **higiezin atarietakoak** gorakada handiak izan dituzte 2017tik, eta azken hiruhilekoetan 5.000 €/m² baino gehiagokoak izan dira.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera.2012-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, Gipuzkoako hiriburuan saldutako etxebizitza guztien erdiko prezioa 5.340 €/m²-koa izan da; erabilitako etxebizitza kasuan, berriz, batez besteko prezioa 5.772 €/m²-koa izan da.

Erdiko prezioari dagokionez, jaitsiera erlatibo txikia gertatu da aurreko hiruhilekoko datuarekin alderatuta (-% 0,4), nahiz eta azken hamabi hilabeteotan ia zortzi puntu igo den (% 7,8). Erabilitako etxebizitzaren prezioaren batezbestekoak gora egin du aztertutako bi denbora-erreferentzietan: puntu erdia hiruhilekoan (% 0,4) eta % 6,2 urtetik urterako datuan.

Eraikitako m2 bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Donostia / San Sebastián	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
Salerosketa-prezioa (HSEE)	Guztira (Mediana) ⁽¹⁾	5.340	-%0,4	%7,8	-
	E. erabiltzaileak ⁽²⁾	5.772	%0,4	%6,2	-
Eskaintako prezioak	Idealista ⁽¹⁾	5.681	%2,0	%5,9	%6,4
	Fotocasa ⁽²⁾	6.548	%6,3	%13,9	%13,5
	Pisos.com ⁽²⁾	6.752	%1,8	%6,3	%17,0

Aztertutako higiezin atarien artean, prezio altuena **Pisos.com**ek izan du (6.752 €/m²). Aldiz, **Fotocasak** (6.548 €/m²) eta **Idealistak** (5.681 €/m²) prezio baxuagoak dituzte.

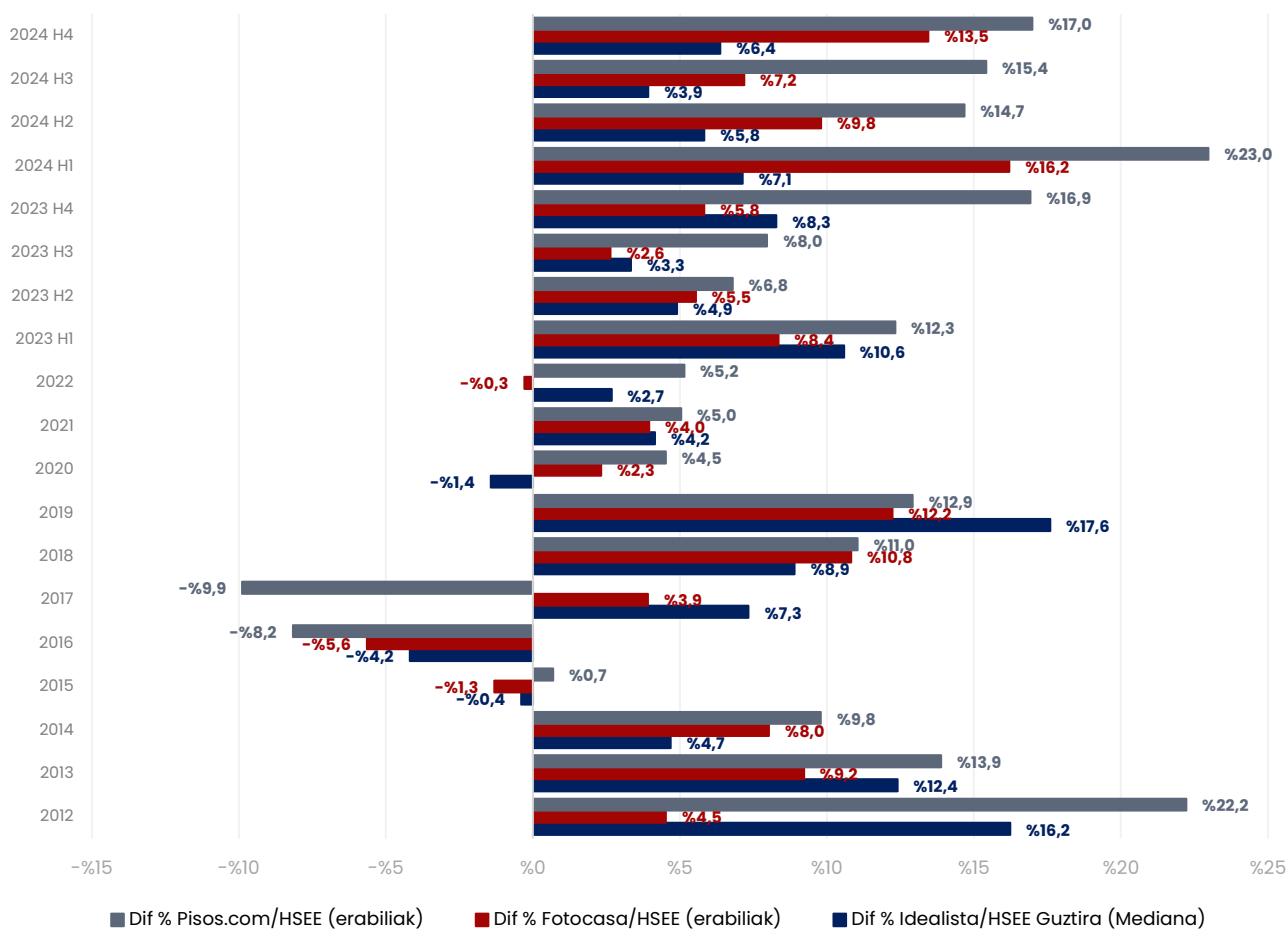
Fotocasa atariak eskaintako etxebizitzaren kasuan, eraikitako metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa erregistratutakoa baino %13,5 handiagoa da. Bestalde, **Idealistako** prezio alderaketa egiteko erabilitako erregistratutako prezioa baino sei puntu (% 6,4) handiagoa da. Erregistroko bere erreferentzia-prezioarekiko alde handiena duen ataria **Pisos.com** da: %17,0 handiagoa.



Aztertutako ia denbora-tarte guztian, **Pisos.com**ek eskaintako etxebizitzaren eraikitako metro koadroko prezioak izan dira salerosketa-preziotik gehien alden du direnak eta haien gainetik daude (2016an eta 2017an izan ezik).

Fotocasak eta **Idealistak** **Pisos.com**ek baino intentsitate txikiagoko alde erlatiboak izan dituzte seriean zehar. Salbuespena 2019. urtekoa izan zen: orduan, egindako salerosketen erdiko prezioarekin alderatuta, %17,6ko aldea izan zuen **Idealistak**.

Higiezinaren atarrien eskaintzako m² eraikiko
prezioen eta salerosketako prezioen arteko alde
erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2024





1.3.- Salerosketa- eta eskaintza-prezioen alderaketa

Atal honetan, adierazpen grafikoago batez, aztertutako eremu bakoitzeko **eskaintzako** eraikitako metro koadroko prezioen erlazioa ikus daiteke **higiezin atari** bakoitzaren arabera banatuta. Gainera, salerosketa-transakzioetan erregistratutako eraikitako metro koadro bakoitzeko prezioarekin konbinatuta ere ikus daiteke. Datuak aztertutako azken hiruhilekokoak dira: **2024ko laugarren hiruhilekoa**.

Horrekin lotuta, aipatu beharrekoa da hiru atarietan erreferentziako eskaintza-prezioak, eremu geografiko guztietan, salerosketa-prezioak baino handiagoak izan direla.

Idealistaren kasuan, alderatutako prezioak elkarrengandik gertuen dauden eremu geografikoa Araba da; izan ere, datu erlatibotan, aldea % 4,4koa da. Bizkaian ere prezioak nahiko antzekoak direla ikus daiteke (% 6,6), eta Gipuzkoa da alde handienak erakusten dituen lurraldea (% 18,7). EAE osoan, eskaintzaren prezioa salerosketa-transakzioetan erregistratutakoa baino % 8,4 handiagoa da.

Hiriburuei dagokienez, Donostia (% 6,4) da prezioetan alde gutxi duena. Gasteizko (% 18,1) eta Bilboko (% 18,2) plataformako prezioek oso antzeko balioak dituzte, eta salerosketa-transakzioen erregistro-preziotik nabarmen aldentzen dira.

Fotocasa atariko datuek erakusten dutenez, EAEn eta hiru lurraldeetan eskaintzaren batez besteko metro koadroko prezioak salerosketakoak baino handiagoak dira, eta ehuneko horiek Gipuzkoako % 4,8tik Arabako % 8,1era artekoak dira. EAEko batezbestekoak (% 5,3) eta Bizkaiak (% 5,5) oso antzeko datuak dituzte.

Gasteiz da alderik handiena duen tokia (% 16,5), nahiz eta Bilbo oso gertu dagoen (% 15,9). Urrunxeago dago Donostia (% 13,5).

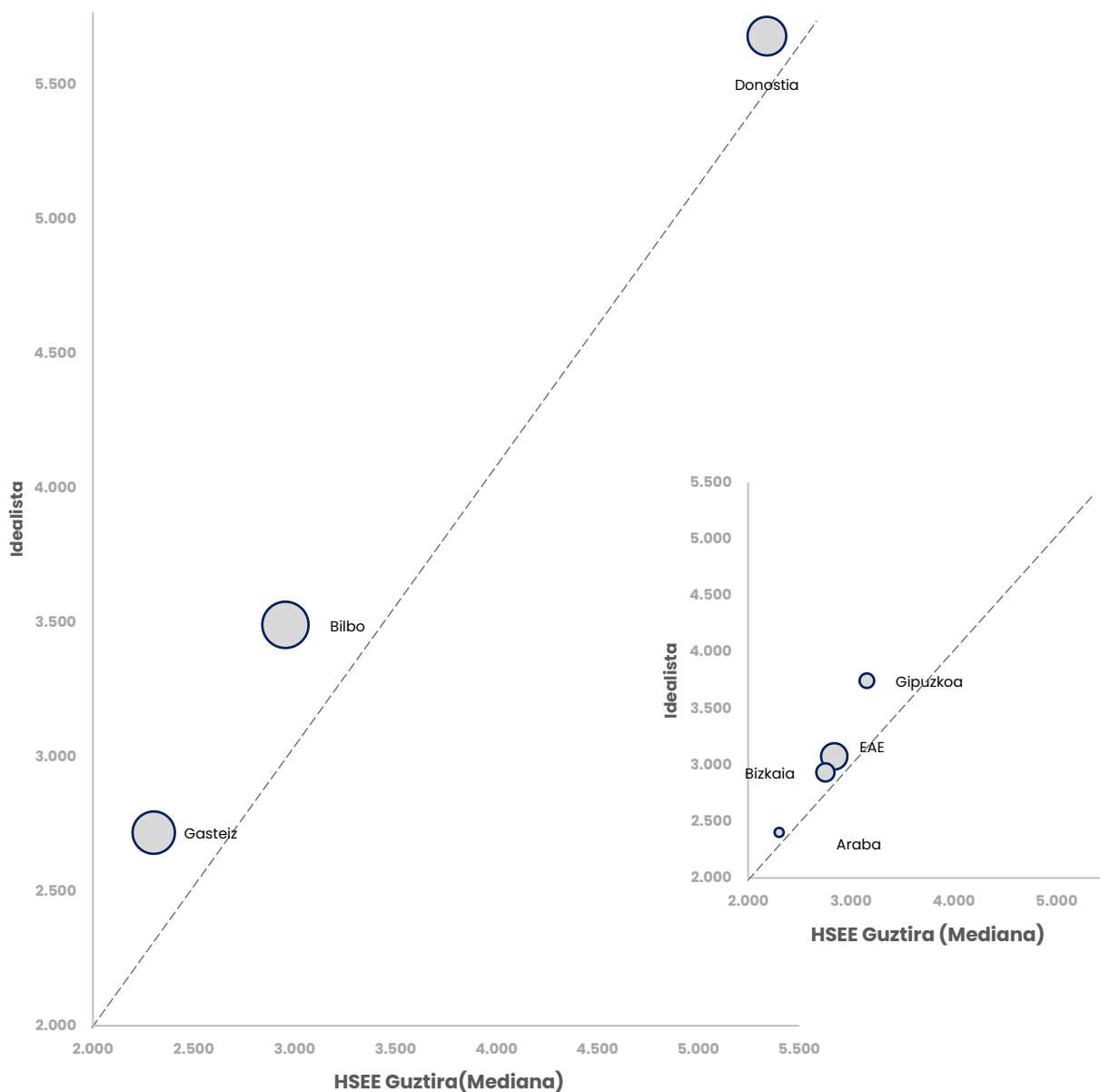
Pisos.com higiezin atariko datuei dagokienez, Gipuzkoan (% 3,2) eta Bizkaian (% 3,8) dago batez besteko metro koadroko prezioaren eta salerosketakoaren arteko alderik txikiena. Arabaren kasuan, aldea beste bien bikoitza baino (% 8,0) handiagoa da. EAEko batezbestekoa % 2,3koa da.

Hiriburuen artean, Bilbo (% 21,2) nabarmentzen da eskaintza- eta salerosketa-prezioen artean alde erlatibo handiena duen eremu gisa; jarraian, Donostia dago (% 17,0), eta Gasteiz hirugarren postuan (% 14,7).



IDEALISTA

Eskaintza-prezioaren metro koadro
eraikiaren prezioa salerosketa-
prezioarekin alderatzea. 2024ko 4.
hiruilekoko **idealista**.

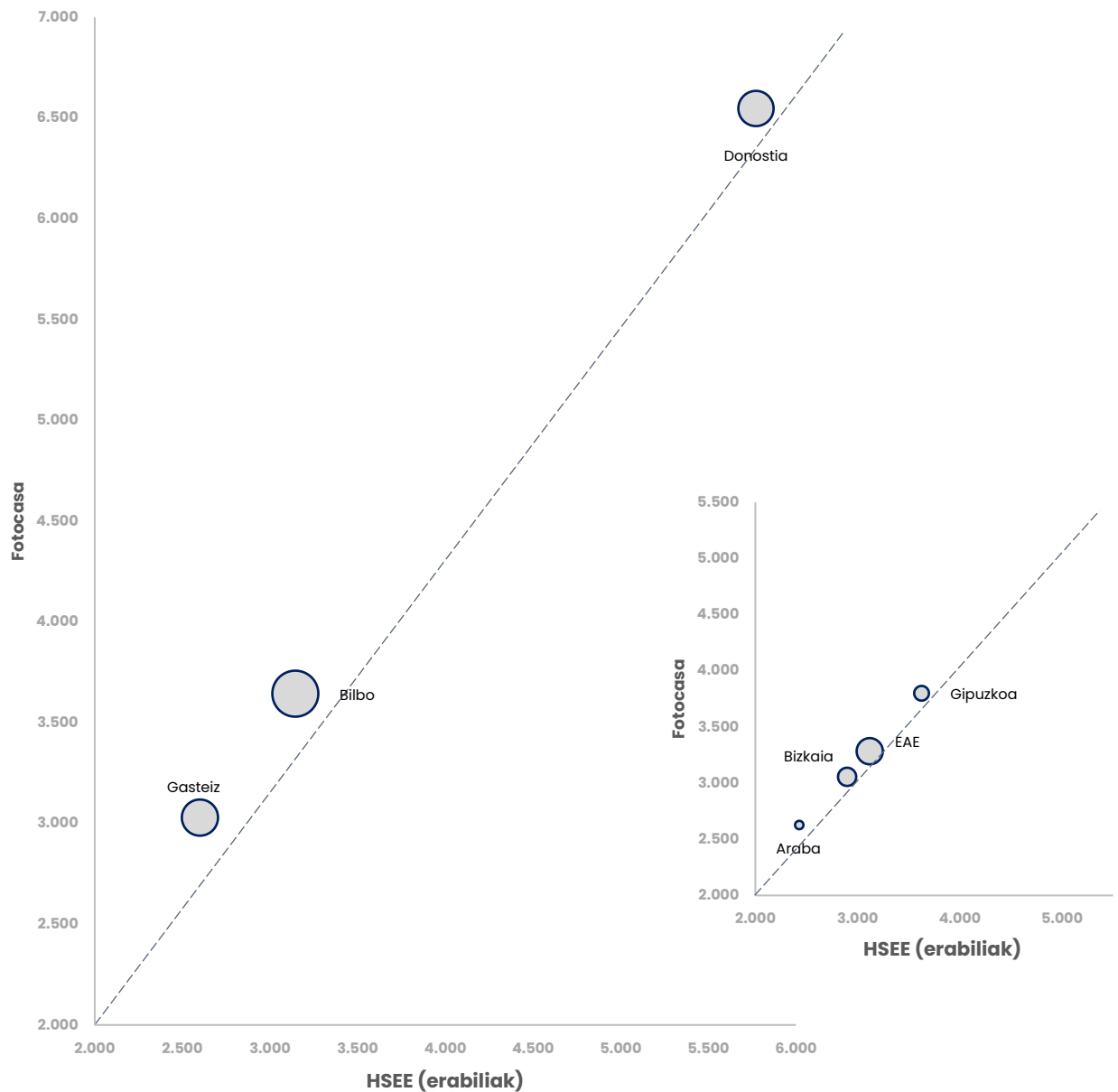


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



FOTOCASA

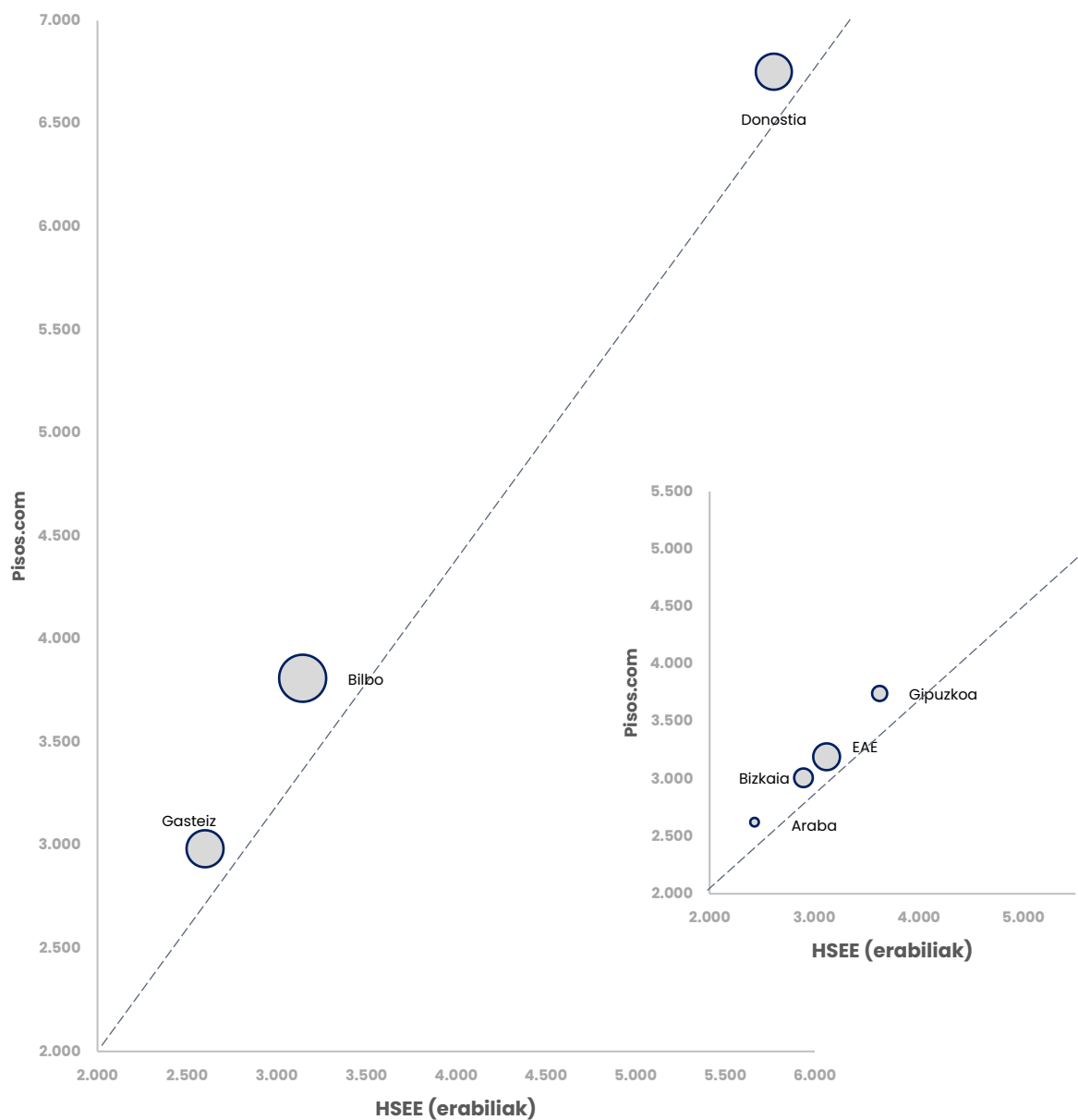
Eskaintza-prezioaren metro koadro
eraikiaren prezioa salerosketa-
prezioarekin alderatzea. **Fotocasa** 4.
hiruhilekoa 2024.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)

PISOS.COM

Eskaintza-prezioaren metro koadro
eraikiaren prezioa salerosketa-
prezioarekin alderatzea, [Pisos.com](https://pisos.com)
2024ko 4. hiruhilekoa.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



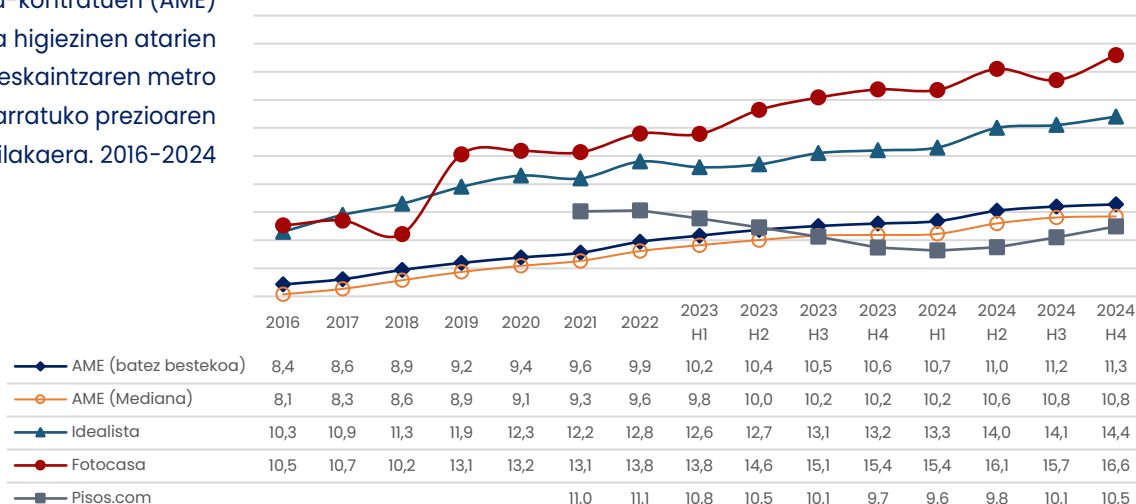
2.- ALOKAIRU-PREZIOAK ESPAZIO-EREMUEN ARABERA

2.1.- EAE eta lurralde historikoak

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

EAEEn ohikoa da sinatutako alokairu libreko kontratuetako eraikitako metro koadroko prezioa higiezin atarietara beren webguneetan eskaintzen dutena baino nabarmen baxuagoa izatea. **Fotocasa**, **Idealista** eta **Pisos.com** (ordena horretan) izan dituzte baliorik altuenak. Salbuespena azken hori da, 2023ko bigarren hiruhilekotik aurrera txikiagoa izan baita. Salmenta-prezioek ez bezala (azken urteetan diferentziala murriztu dute), alokairu-prezioen kasuan, alde hori egonkor mantendu da 2019tik.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, EAEEn, fidantzen gordailuan erregistratutako kontratuen metro koadroko prezioa 11,3 €/m² izan zen batez beste, eta mediana, aldiz, 10,8 €/m²-koa. Bi kasuetan, prezioen hiruhilekoko igoera % letik beherakoa izan da; aldiz, urtetik urterako datuei dagokienez, bi kasuetan ere, % 6ko igoera gainditu da.

Higiezin atarietara alokairu-kontratuetan sinatutakoak baino eskaintza-prezio handiagoak dituzte. **Pisos.com** da erregistratutakoak baino prezio baxuagoak dituen atari bakarra (10,5 €/m²: -% 6,9 txikiagoa). Alde handiena duen prezioa **Fotocasarena** (16,6 €/m²: % 47,2 handiagoa) da. Medianaren datuarekin alderatuta, **Idealistaren** prezioak (14,4 €/m²) ere erregistro-prezioarekin alderatuta desdoikuntza handia (% 32,7) du.

Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

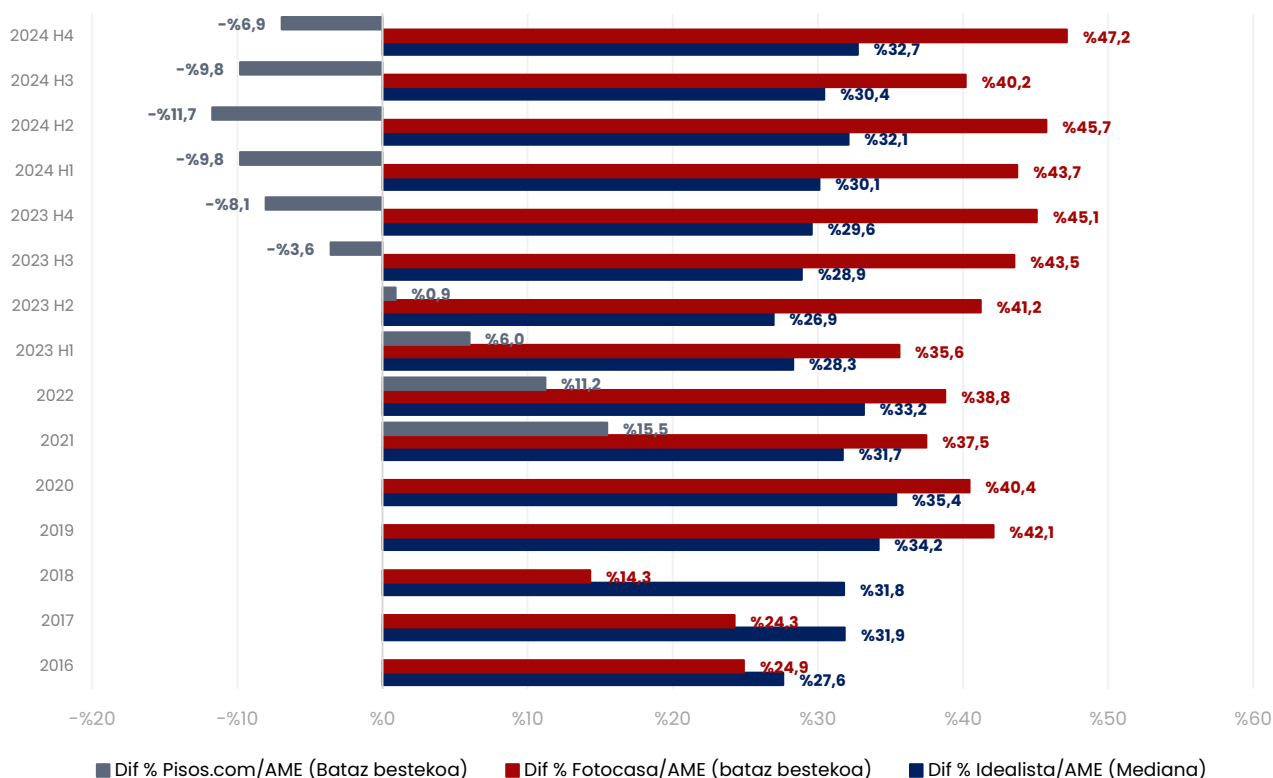
	EAE	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen erregistroaren prezioa (AME)	Bataz bestekoa ⁽¹⁾	11,3	%0,7	%6,4	-
	Mediana ⁽²⁾	10,8	%0,4	%6,5	-
Eskaintza prezioa	Idealista ⁽²⁾	14,4	%2,1	%9,1	%32,7
	Fotocasa ⁽¹⁾	16,6	%5,7	%7,9	%47,2
	Pisos.com ⁽¹⁾	10,5	%3,9	%7,7	-%6,9



EAEEn, higiezinaren atarrietako eskaintzako eraikitako metro koadro bakoitzeko prezioen eta alokairu-kontratuaren prezioaren arteko alde erlatiboak antzeko aldakuntzak izan ditu serie osoan zehar.

Fotocasak ditu alderik handienak, bereziki 2023ko azken hiruhilekoetatik erregistratutakoak, % 40tik gorako aldeak ikusten baitira (2019an eta 2020an gertatutakoaren antzera).

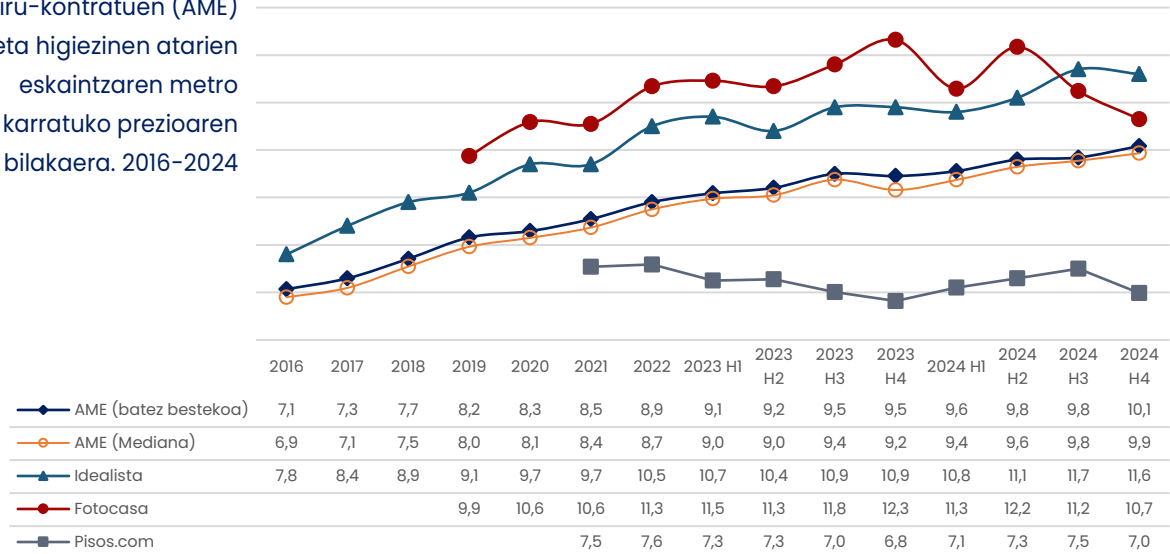
Higiezinaren atarien m2-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2024



ARABA

Arabako lurralde historikoan, **kontratu libreetan erregistratutako** alokairuko eraikitako metro koadroko prezioa **Pisos.com** atariko eskaintzakoa baino handiagoa da bakarrik. Aldiz, **Idealista** atariak kontratu-sinadurakoak baino prezio handiagoak ditu eta horiek, aldi berean, **Fotocasa**k gainditu egiten ditu higiezin atari horretako informazioa eskuragarri dagoen aldietan: 2024ko hirugarren eta laugarren hiruhilekora arte (erregistroko prezioetatik gertu dago aldi horietan).

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, Araban, **sinatutako kontratuetako prezioak** 10,1 €/m²-koak (batezbestekoa) eta 9,9 €/m²-koak (erdiko balioa) izan dira. Bi prezio horiek aurreko hiruhilekokoak baino zertxobait handiagoak dira (% 2,5 eta % 1,6%, hurrenez hurren), eta aurreko urteko hiruhileko berekoak baino zertxobait altuagoak (% 6,7 eta % 8,5, hurrenez hurren).

Idealistak ditu zenbateko horiek gainditzen dituen eta alde handiena duten eskaintza-prezioak (11,6 €/m²), % 16,8 garestiagoak baitira. Beste muturrean daude **Pisos.com** webguneko prezioak (7,0 €/m²), erreferentziatzko prezioa baino ehuneko 30 puntu merkeagoak baitira (-% 30,7). Alderaketa horretan, **Fotocasako** prezioa (10,7 €/m²) dago tarteko postuan, eta alokairu-kontratuetako erregistroko prezioaren mediana baino ehuneko ia 6 puntu handiagoa da.

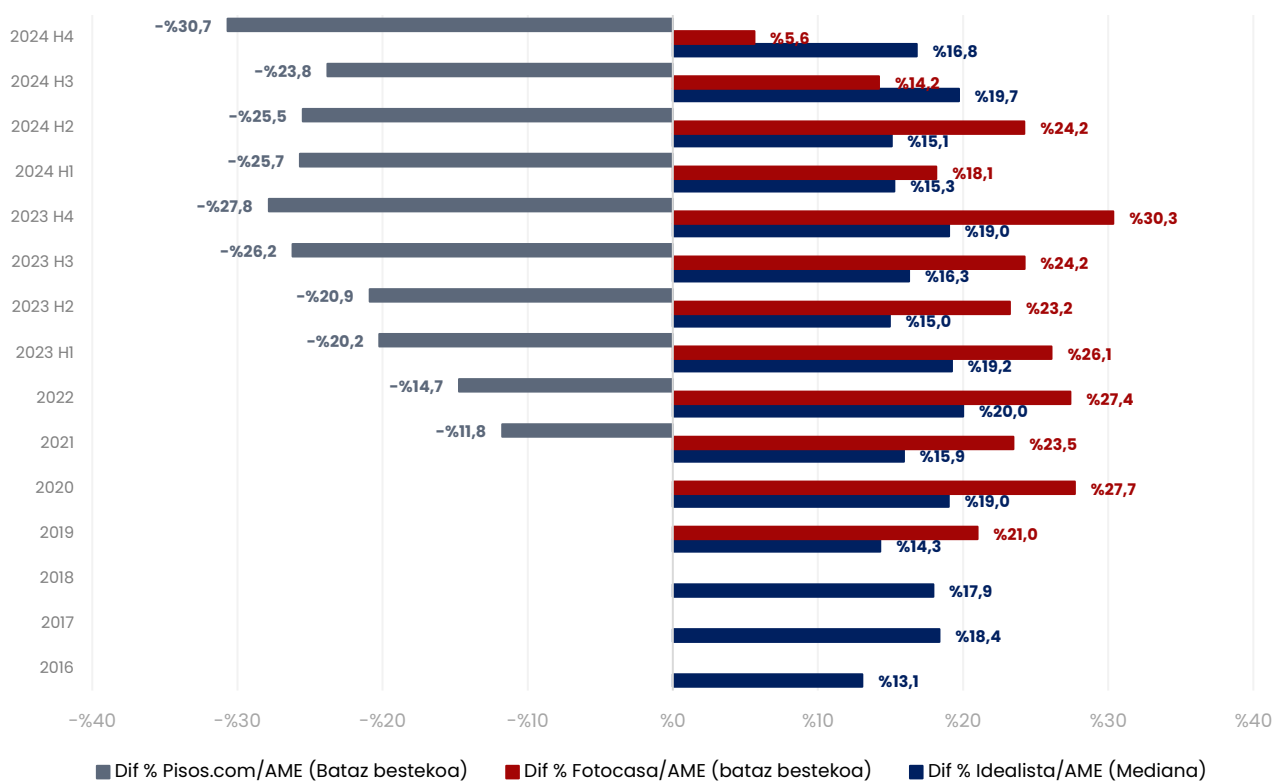
Alokairu-m2 bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4.

	Araba / Álava	Prezioa / m² 2022H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)	Bataz bestekoa ⁽¹⁾	10,1	%2,5	%6,7	-
	Mediana ⁽²⁾	9,9	%1,6	%8,5	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	11,6	-%0,9	%6,4	%16,8
	Fotocasa ⁽¹⁾	10,7	-%5,2	-%13,6	%5,6
	Pisos.com ⁽¹⁾	7,0	-%6,8	%2,5	-%30,7



Azken hiru urteotan, **Pisos.com**eko prezioen eta alokairu-kontratuen erregistroko batez besteko prezioaren arteko alde erlatiboaren joerak nabarmen egin du behera. **Fotocasaren** kasuan, 2023ko azken hiruhilekoan handitu egiten zen erregistratutako batez besteko prezioarekiko aldea (% 30,4ko desfasea izateraino) gutxitu egin da 2024an, eta laugarren hiruhilekoan % 5,6koa izan da. **Idealistako** prezioetan ikusitako aldeak % 14,3 eta % 19,7 artekoak izan dira.

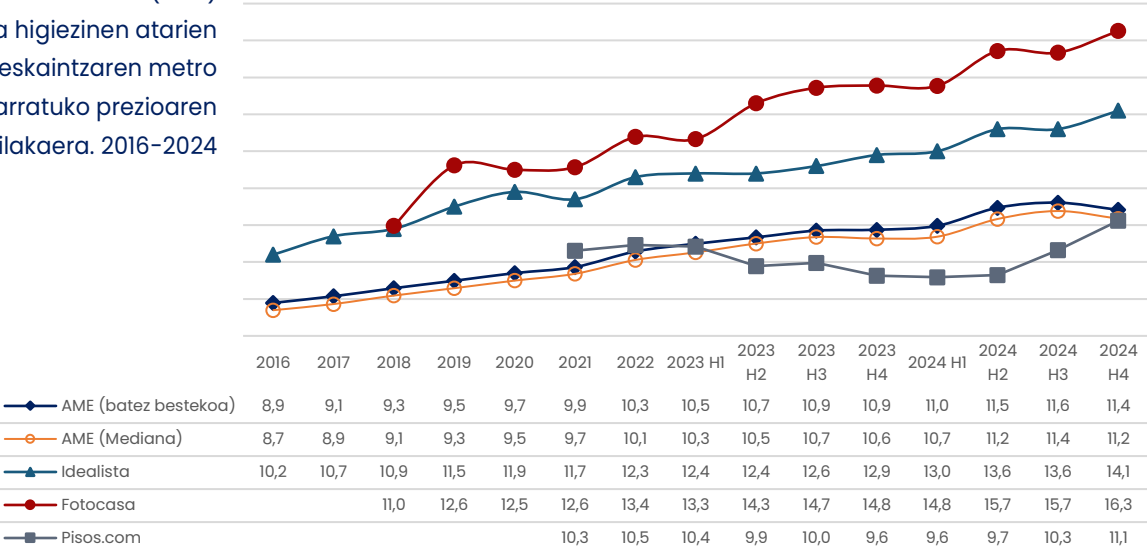
Higiezinaren atarien m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME).2016-2024



BIZKAIA

Bizkaiko lurralde historikoan, **alokairu-kontratuen erregistroko** prezioak eta **Pisos.com** atariko prezioak (informazioa eskuragarri dagoen kasuetan) oso antzekoak diren balioak izan dituzte 2023ko bigarren hiruhilekora arte. Hiruhileko horretatik aurrera, prezioak aldentzen joan dira (plataformaren prezioak azpitik geratu dira), eta 2024ko laugarren hiruhilekoan berriro ere bat egin dute. Beste bi atarietan, **Fotocasak** eta **Idealistak**, alokairu-eskaintzako metro koadro bakoitzeko prezio altuagoak eskaintzen dituzte.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, 11,2 €/m²-ko (erdiko balioa) eta 11,4 €/m²-ko (batezbestekoa) alokairu-kontratuko prezioak erregistratu ditu Bizkaiak. Duela hiru hilabete baino ia ehuneko bi puntu baxuagoak dira, eta 2023ko hiruhileko berekoak baino ehuneko bost puntu inguru altuagoak.

Higiezin hiru atarietako eskaintza-prezioek gora egin dute hiruhilekoko eta urteko datuetan (azken kasu horretan, gainera, indar handiagoz). 2024ko azken hiruhilekoan, **Pisos.com**ek (11,1 €/m²) izan du preziorik baxuena: alokairu-kontratuetakoa baino -% 2,6 baxuagoa. **Fotocasa** da preziorik altuena duen ataria (16,3 €/m²). Gainera, batezbesteko horrekiko alde handiena duen prezioa du (% 42,5, termino erlatiboetan). **Idealistaren** prezioa (14,1 €/m²), berriz, salerosketako erdiko balioa (11,2 €/m²) baino hiru euro altuagoa da metro koadroko (% 26,2).

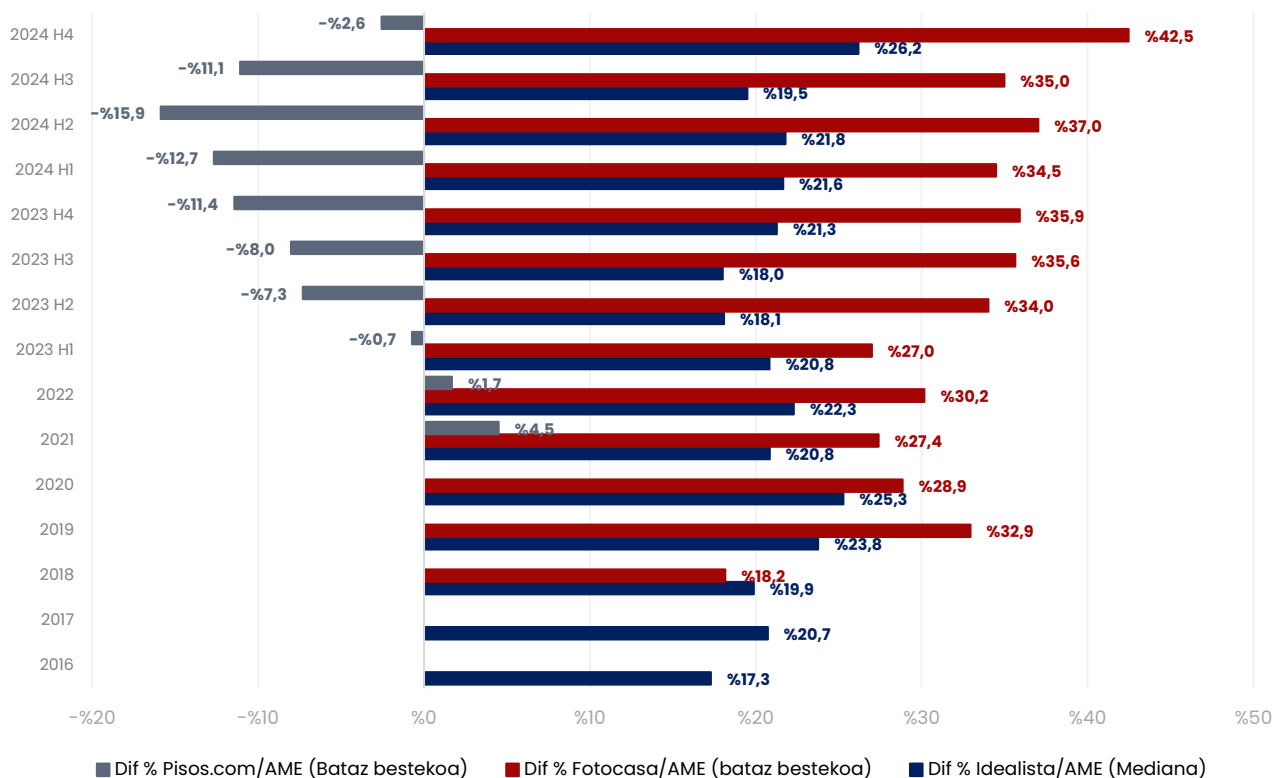
Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Bizkaia	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)	Bates beste ⁽¹⁾	11,4	-%1,7	%4,9	-
	Mediana ⁽²⁾	11,2	-%1,8	%5,0	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	14,1	%3,7	%9,3	%26,2
	Fotocasa ⁽¹⁾	16,3	%3,8	%10,0	%42,5
	Pisos.com ⁽¹⁾	11,1	%7,8	%15,5	-%2,6



Bizkaian, eskaintzaren alokairu-prezioen eta erregistratutako kontratuetakoko prezioen arteko alde erlatiboek aldakuntza handiak izan dituzte azken hiruhilekoetan: **Pisos.com**ek -% 3 eta -% 16 artekoak; **Idealista**k % 18-% 26 artekoak, eta **Fotocasa**k % 27 eta % 43 artekoak.

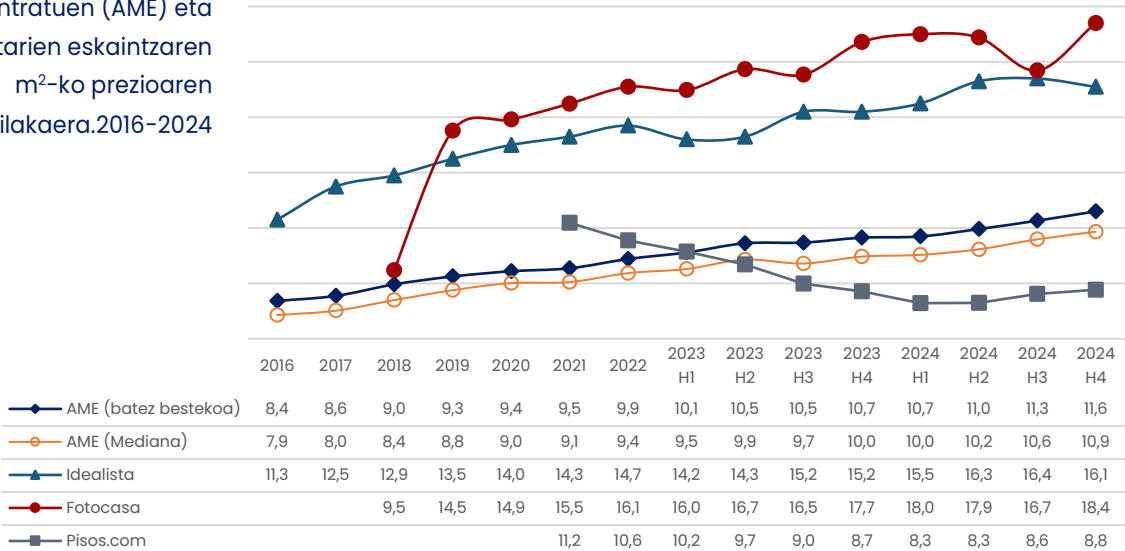
Higiezinaren atariaren m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2024



GIPUZKOA

Gipuzkoan, **Fotocasa** eta **Idealista** higiezin en atarietan eskaintzen direnak baino sistematikoki baxuagoak diren prezioekin alokatzen dira etxebizitzak, eta horien balioak erregistratutakoetatik dezente aldentzen dira. **Pisos.com**eko prezioen kasuan, ordea, kontratuetako erregistro-prozesioetatik gertuago daude, eta 2023. urtetik, gainera, baita azpitik ere.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin en atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera.2016-2024



2024ko laugarren hiruhileko honetan, 10,9 €/m² (erdiko balioa) eta 11,6 €/m² (batezbestekoa) arteko **alokairu-kontratuetako prezioak** erregistratu dira Gipuzkoako lurralde historikoan. Prezio horiek % 2,6 eta % 3,0 igo dira, hurrenez hurren, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta duela urtebeteko datuekin (% 9,0 eta % 8,9) alderatuta ere gorakada izan dute.

Urteko azken hiruhilekoan, Gipuzkoan, **Fotocasak** izandako eskaintza-prezioak (18,4 €/m²) erregistratutako kontratuetako prezio erlatiboak baino ia zazpi euro garestiagoak (% 58,6) izan dira metro koadro bakoitzeko, eta **Idealistarenak** (16,1 €/m²), aldiz, metro koadroko bost euro baino gehixeagokoak (% 48,1).

Pisos.com atariak (8,8 €/m²) erregistratutako batez besteko prezioa (-% 24,4) baino metro koadroko prezio baxuagoa du.

Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

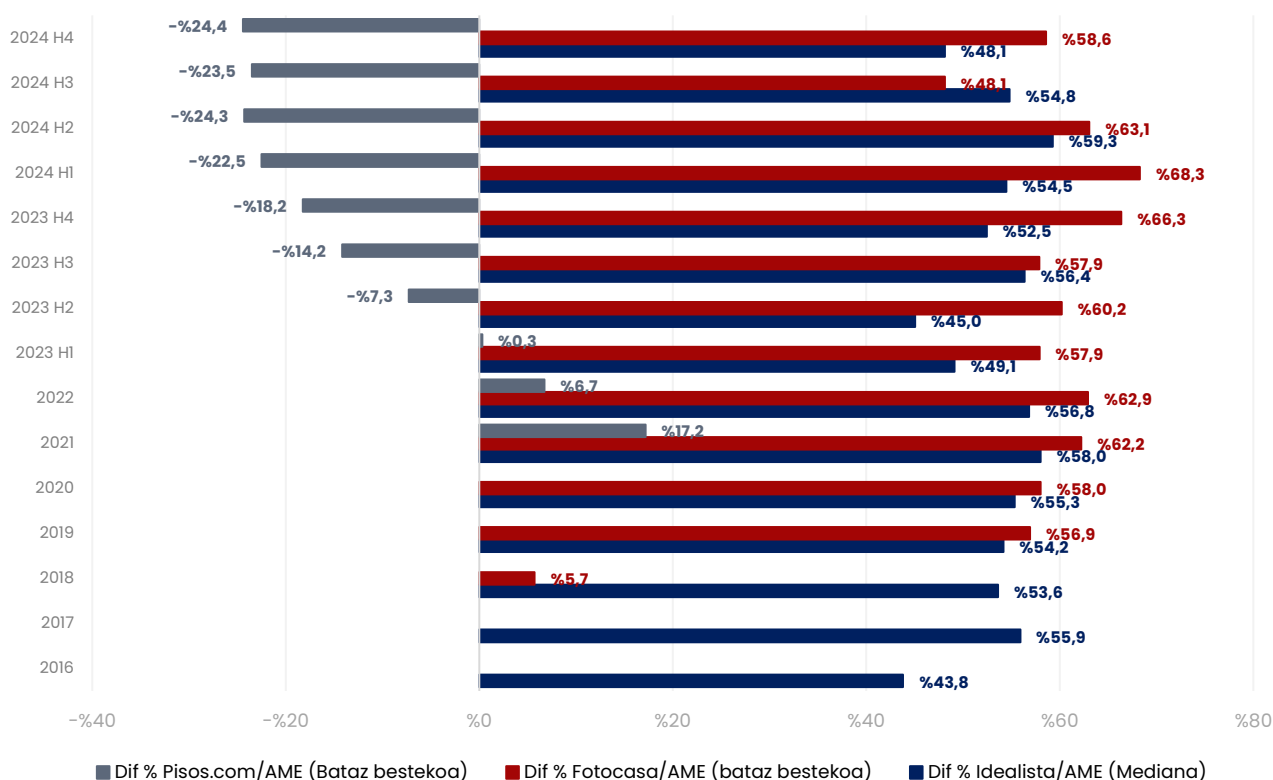
	Gipuzkoa	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen erregistroaren prezioa (AME)	Batez bestekoa ⁽¹⁾	11,6	%3,0	%8,9	-
	Mediana ⁽²⁾	10,9	%2,6	%9,0	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	16,1	-%1,8	%5,9	%48,1
	Fotocasa ⁽¹⁾	18,4	%10,2	%3,8	%58,6
	Pisos.com ⁽¹⁾	8,8	%1,7	%0,7	-%24,4



Seriean zehar, metro koadro bakoitzeko prezioen arteko alde erlatiboak % 60 inguruko (% 57-67 artekoa) portaera egonkorra izan du **Fotocasaren** eta **sinatutako alokairu-kontratuen** artean Gipuzkoan. **Idealista** higiezin-atariko prezioen portaera antzekoa dela esan dezakegu, baina diferentziala txikiagoa da: % 45-58 ingurukoa.

Pisos.com atariak bakarrik izan ditu alde erlatibo negatiboak urteko azken hiru hiruhilekoetan (-% 7 eta -% 25 artekoak).

Higiezin atarien m²-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2024



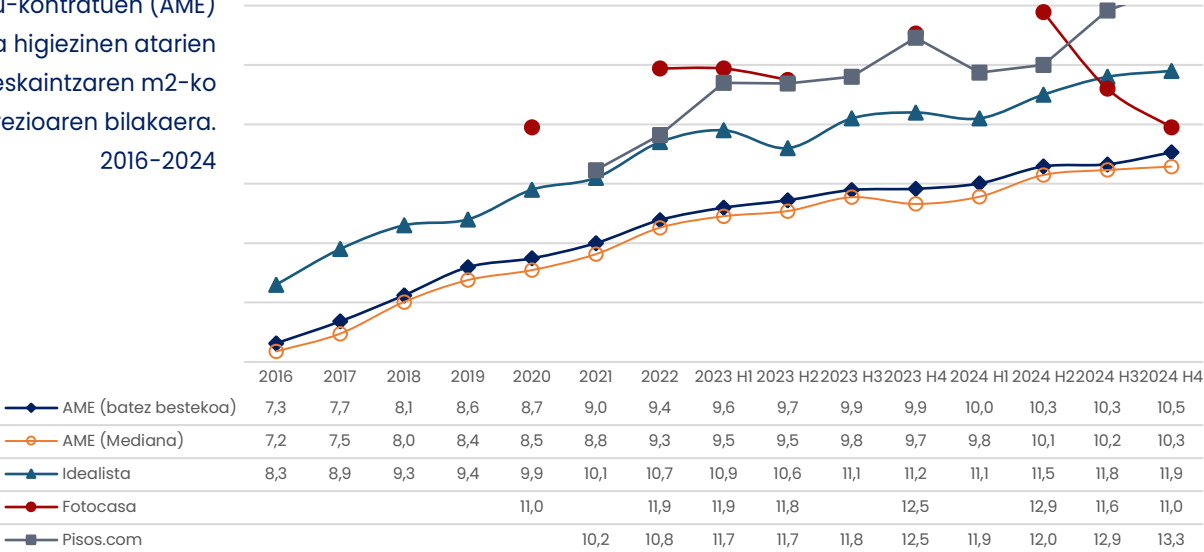
2.2.- Hiriburuak

GASTEIZ

Gasteizen, alokairu-kontratuen metro koadroko prezioak higiezinaren atarietako prezioetakoak baino txikiagoak dira, baina beste eremu geografiko batzuetan baino alde txikiagoak ikus daitezke.

Informazioa eskuragarri dugun aldietan, **Fotocasa**ren prezioak izan dira altuenak aztertutako higiezinaren atarien artean. Salbuespena 2024ko bigarren hiruhilekotik aurrerakoa izan da, beherazko joera hasi baitu (eta AMEko prezioetatik gertu geratu da).

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarien eskaintzaren m2-ko prezioaren bilakaera. 2016-2024



2024ko laugarren hiruhilekoan, **sinatutako alokairu-kontratuen** metro koadroko prezioa 11 eurotik beherakoa izan da (erdiko balioa 10,3 €/m², eta batezbestekoa 10,5 €/m²).

Fotocasa (11,0 €/m²) eta **Idealista** (11,9 €/m²) higiezinaren atarietako prezioak antzekoak dira, baina alderaketa egiteko erabilitako alokairu-kontratuak prezioekiko nolabaiteko aldea dago. **Idealista** ia ehuneko 16 puntu gorago (% 15,7) dago eta **Fotocasa** (% 4,0), berriz, bere erreferentziatik gertuago dago.

Pisos.com (13,3 €/m²) atariaren kasuan, diferentzia askoz ere handiagoa da (% 26,3). Hain zuzen ere, aztertutako iturri ugarietako prezio altuena ere jaso du.

Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Vitoria-Gasteiz	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)	Bataz bestekoa ⁽¹⁾	10,5	%1,9	%6,2	-
	Mediana ⁽²⁾	10,3	%0,6	%6,5	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	11,9	%0,8	%6,3	%15,7
	Fotocasa ⁽¹⁾	11,0	-%5,6	-%12,6	%4,0
	Pisos.com ⁽¹⁾	13,3	%2,9	%6,7	%26,3

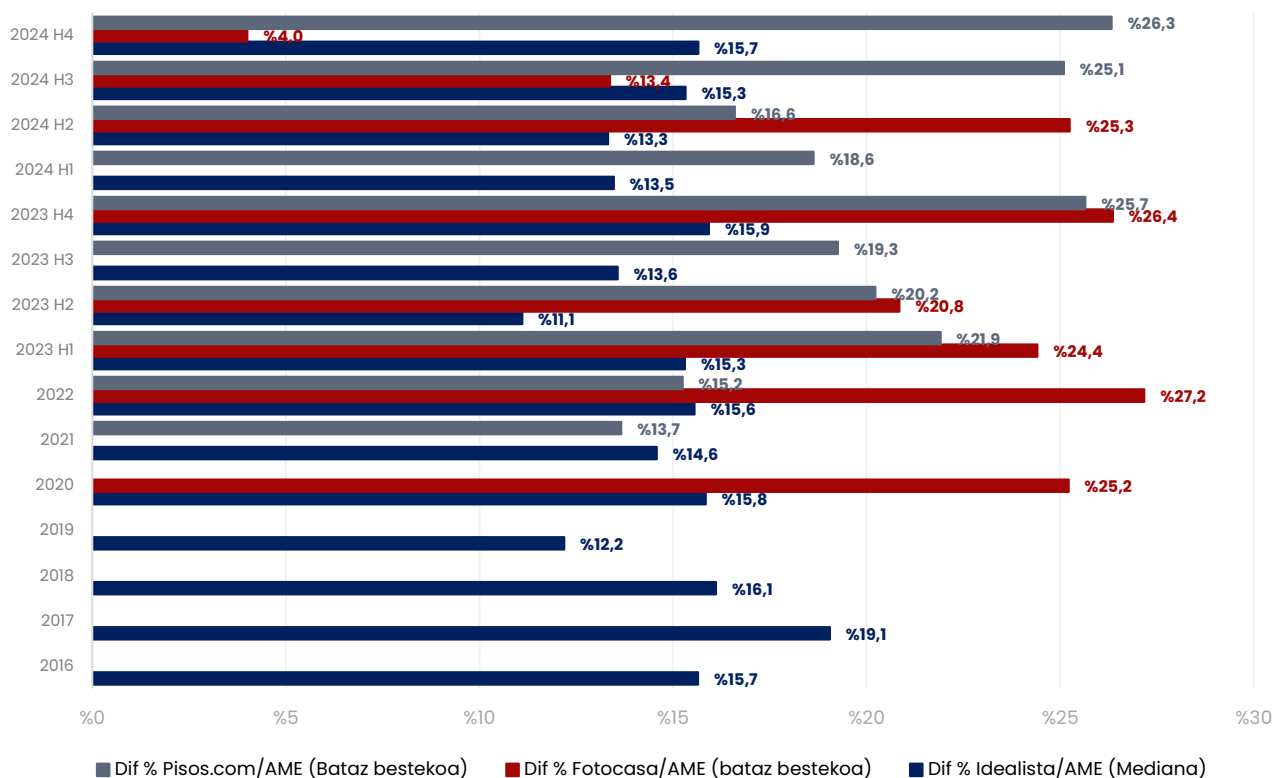


Datuak eskuragarri ditugun denbora-tarteei dagokienez, **Fotocasaren** eta sinatutako kontratuen arteko alokairu-prezioen arteko alde erlatiboa % 25 eta % 30 artekoa izan da. Dena den, azken hiruhilekoan, % 4,0raino jaitsi da.

Pisos.com atariko prezioekiko alde hori % 10 eta % 26 artekoa da.

2019tik, **Idealistak** % 12 eta % 16 arteko aldakuntza txikiko aldeak izan ditu.

Higiezinaren atarien m²-ko prezioen eta alokairu-
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren
bilakaera (AME). 2016-2024

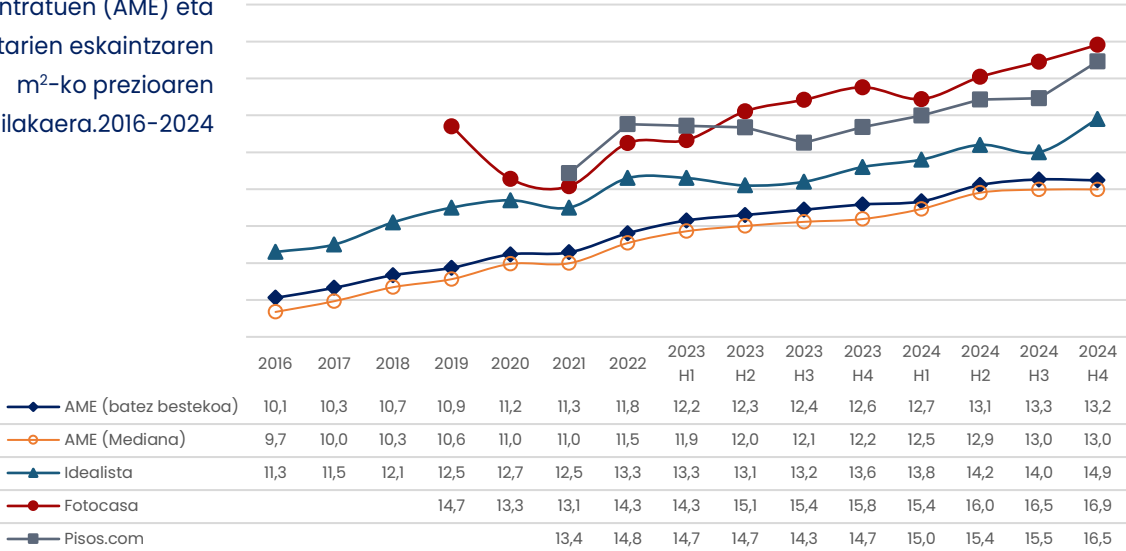


B I L B O

Bizkaiko hiriburuko alokairuaren metro koadroko prezioaren balioek goranzko joera jarraitua izan dute aztertutako lau datu-iturrietan.

Seriean zehar, **Idealista**ko prezioek erregistrokoen antzeko portaera izan dute. Aldiz, **Fotocasa** eta **Pisos.com** atarietako prezioek, 2023ra arte, igoera eta jaitsiera txikiak dituzte prezioetan, eta, data horretatik aurrera, **Fotocasa** izan da prezio altuenak dituen plataforma.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarien eskaintzaren m²-ko prezioaren bilakaera.2016-2024



Fidantzen erregistroan ikus daitekeenez, 2024ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon etxebizitzaren alokairuaren metro koadroko prezioak 13,0 €/m²-koak izan dira erdiko balioaren kasuan, eta 13,2 €/m²-koak batezbestekoari dagokionez.

Bestalde, higiezinaren atariak eskaintitako etxebizitzaren eskaintza-prezioak honako hauek dira: 14,9 €/m²-koa **Idealista**ren kasuan (% 14,7 garestiagoak); 16,9 €/m²-koa **Fotocasa**ren kasuan (% 27,7), eta 16,5 €/m²-koa **Pisos.com** (% 24,3 garestiagoak) atariaren kasuan.

Hiru plataforma horietan, prezioetan gorakada handiak ikus daitezke, batez ere urtetik urterako alderaketa eginez gero.

Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Bilbo	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)	Batez bestekoa ⁽¹⁾	13,2	-%0,2	%5,2	-
	Mediana ⁽²⁾	13,0	%0,0	%6,6	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	14,9	%6,4	%9,6	%14,7
	Fotocasa ⁽¹⁾	16,9	%2,8	%7,3	%27,7
	Pisos.com ⁽¹⁾	16,5	%6,5	%12,1	%24,3

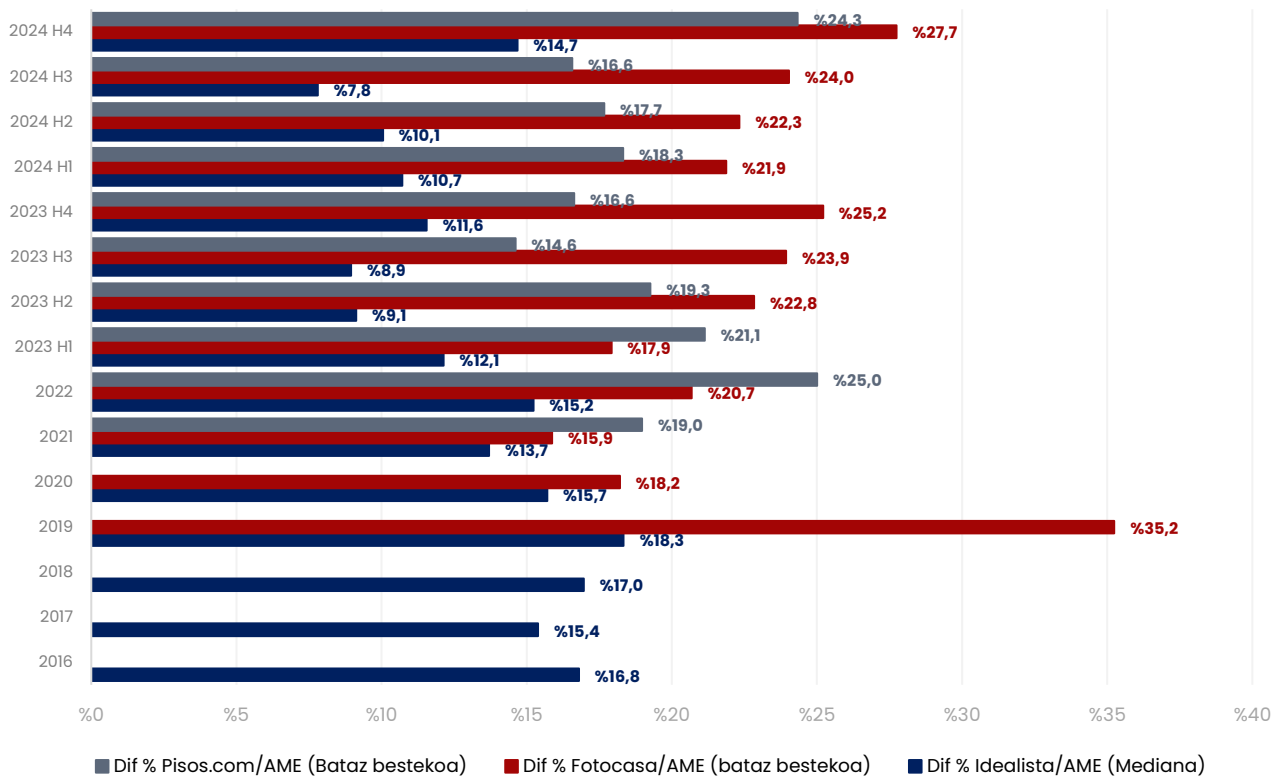


Idealista da erregistratutako prezioekiko antzekoenak dituen ataria, baina prezioen alde erlatiboa inoiz ez da izan % 7 baino gutxiagokoa. Alde handiena 2019an gertatu zen (% 18,3ko diferentzialarekin).

Alokairuen erregistroko prezioari dagokionez **Fotocasak** eskaintzen duen prezioaren eta metro koadroko prezioaren arteko alde erlatiboa % 13 eta % 28 artekoa da (2019ko maximoa izan ezik: % 35,2).

Pisos.comeko eskaintza-prezioen eta erregistroko prezioaren arteko alde erlatiboa gutxitu egin zen 2023ko azken hiruhilekoetan, eta % 20tik behera geratu zen. 2024ko lehen hiru hiruhilekoetan joera hori mantendu egin da, baina laugarrenean berriro ere % 20 baino gehiagokoa (% 24,3) izan da.

Higiezinaren atarien m²-ko prezioen eta alokairu-
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren
bilakaera (AME). 2016-2024

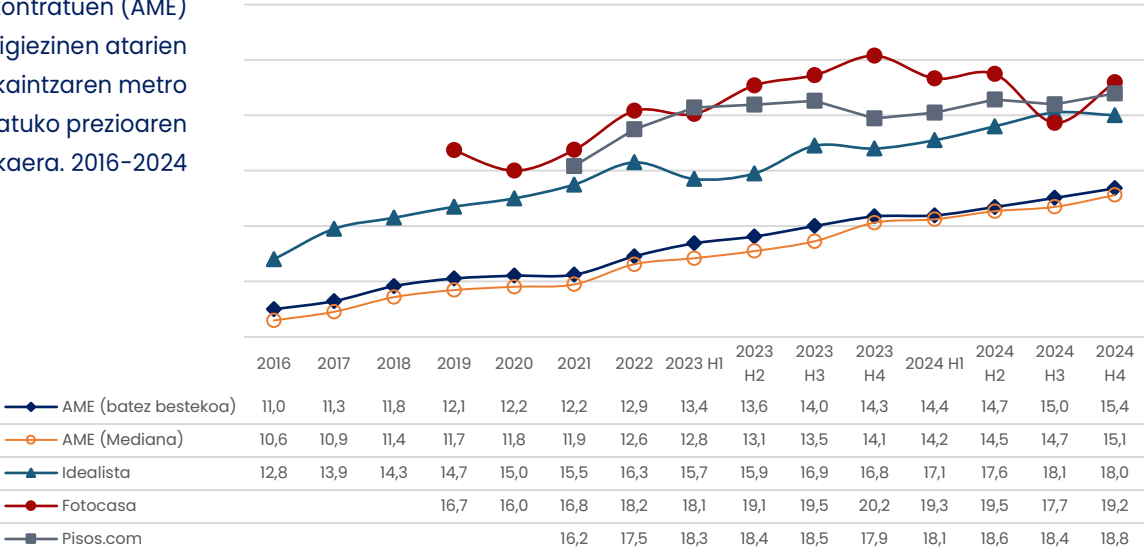


DONOSTIA

Donostian, **sinatutako alokairu-kontratu**etako metro koadroko prezioa higiezin en atarietan jasotzen den prezioaren azpitik dago nabarmen.

Aztertutako hiru atariei dagokienez, **Fotocasa**k ditu prezio altuenak (salbuespena 2024ko hirugarren hiruhilekoko beherakada izan da) eta **Idealista**k baxuenak. Dena den, oro har, eskaintzako hiru prezioak elkarren artean nahiko antzekoak dira.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin en atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2024



Gipuzkoako hiriburuari buruzko **fidantzen erregistro**tik ateratako datuen arabera, 2024ko laugarren hiruhilekoan, alokairuaren prezioa 15,1 €/m²-koa izan da erdiko balioari dagokionez, eta batezbestekoa 15,4 €/m²-koa. Bi kasuetan, igo egin dira aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% 2,3 eta % 2,9, hurrenez hurren) eta, are gehiago, duela hamabi hilabeteko datuekin alderatzen baditugu (% 7,1, bi kasuetan).

Sinatutako kontratuei dagokienez alde txiki en erakusten duen ataria **Idealista** den arren, metro koadro bakoitzeko hiru euro gehiago eskaintzen ditu (18,0 €/m²: % 19,0, datu erlatibotan). 2024ko laugarren hiruhilekoan, **Pisos.com**ek 18,8 €/m²-ko batez besteko eskaintza-prezioa izan du eta aldea ia hiru euro eta erdikoa izan da metro koadro bakoitzeko (% 22,3).

Fotocasa (19,2 €/m²) da alde handiena erakusten duen ataria: kontratuetan erregistratutako prezioa baino ia lau euro gehiagokoa da metro koadro bakoitzeko (% 24,9).

Alokairu-m² bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2024ko 4. hiruhilekoa

	Donostia / San Sebastián	Prezioa / m2 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)	Batez bestekoa ⁽¹⁾	15,4	%2,3	%7,1	-
	Mediana ⁽²⁾	15,1	%2,9	%7,1	-
Eskaintzaren prezioak	Idealista ⁽²⁾	18,0	-%0,6	%7,1	%19,0
	Fotocasa ⁽¹⁾	19,2	%8,2	-%4,8	%24,9
	Pisos.com ⁽¹⁾	18,8	%2,1	%5,0	%22,3

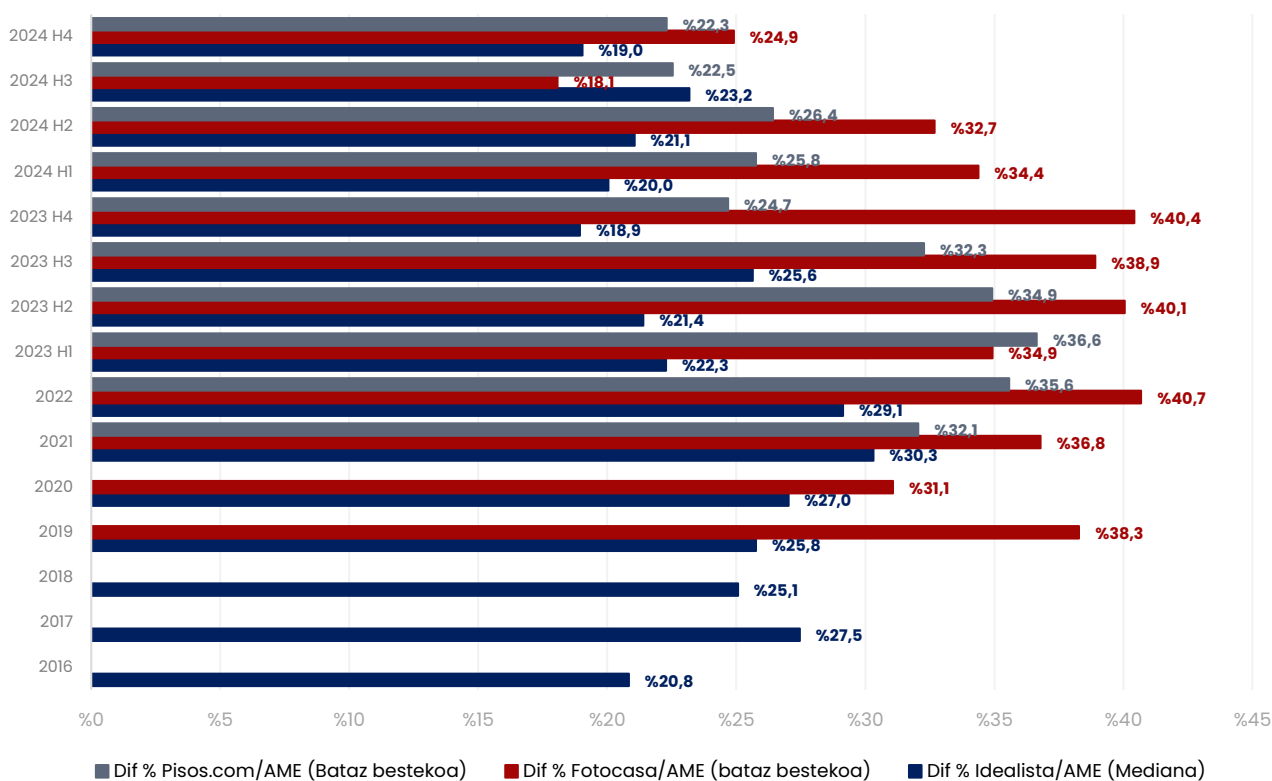


Idealista atariak prezioaren eta kontratuetan jasotako prezioaren arteko alde erlatibo handiena 2021. urtekoa da, eta % 30,3koa da. Aldiz, balio txikienak 2023ko (% 18,9) eta 2024ko (% 19,0) lau hiruhilekotan jaso dira.

Pisos.com atariaren kasuan, alde erlatibo handiena % 36,6koa da, eta 2023ko lehen hiruhilekoan jaso zen. Aldiz, txikienak 2024ko azken bi hiruhilekoetan erregistratu dira: % 22,5 hirugarrenean, eta % 22,3 laugarrenean.

Fotocasarekiko alde erlatibo handiena (% 40,7) 2022an jaso da, eta txikiena (% 18,1) aurtengo hirugarren hiruhilekoan.

Higiezinaren atariaren m²-ko prezioen eta alokairu-
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren
bilakaera (AME) 2016-2024





2.3.- Alokairu- eta eskaintza-kontratuen prezioen konparazioa

Atal honetan, adierazpen grafikoago batez, aztertutako eremu bakoitzeko **eskaintzako** eraikitako metro koadroko prezioen erlazioa ikus daiteke **higiezin atari** bakoitzaren arabera banatuta. Gainera, erregistratutako alokairu-kontratuen bidez lortutako alokairuko metro koadro bakoitzeko prezioarekin konbinatuta ere ikus daiteke. Informazioaren azterketa egiteko, **2024ko laugarren hiruhilekoko** datuak hartu dira kontuan.

Idealista higiezin atariaren kasuan, eremu geografiko guztietako metro koadroko prezioak erregistroaren gaineratik daude (% 32,7 EAE osoan). Gipuzkoa da erregistroko prezioarekiko alde handiena duen eremu geografikoa (% 48,1 datu erlatibotan). Aldiz, Bizkaia (% 26,2) eta Araba (% 16,8) alde txikiagoak dituzte.

Hiru lurralde historikoetako datuak haien hiriburuetakoa baino altuagoak dira: % 19,0koa Donostian; % 15,7koa Gasteizen, eta % 14,7koa Bilbon.

Fotocasaren kasuan ere, eskaintzaren prezioak erregistrokoak baino handiagoak dira aztertutako alderdi guztietan. Eta **Idealistarekin** gertatzen den moduan, prezio horiek gehiago urruntzen dira lurralde historikoetan, oro har, hiriburuetan baino. Beste behin, alde handieneko prezioak dituen lurraldea Gipuzkoa da (% 58,6). Bizkaia (% 42,5) Araba baino (% 5,6%) gertuago dago Gipuzkoatik, eta aldea askoz ere txikiagoa da. EAE osoa kontuan hartzen badugu; **Fotocasaren** prezioen aldea % 47,2koa dela ikusiko dugu.

Hiriburu araberako banaketari dagokionez, Bilboren (% 27,7) diferentziala beste bi hiriburuena baino handiagoa da. Donostiari dagokionez (% 24,9), datua Bilbokoaren nahiko antzekoa da, baina Gasteizen aldea nabarmen jaisten da: % 4,0.

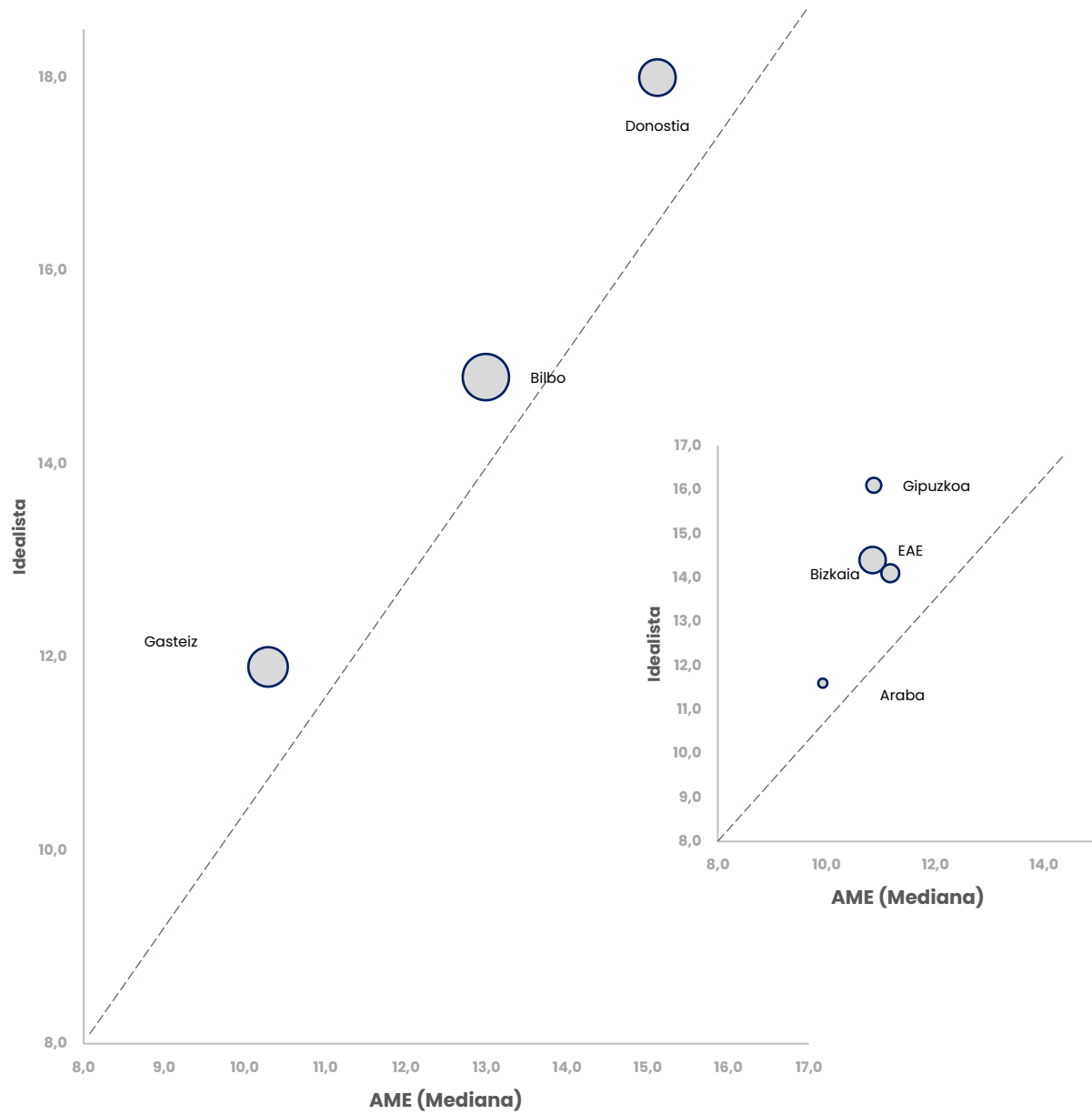
Pisos.com atariari dagokionez, hiriburuetan eskaintzen duten prezioa fidantzen Erregistroan jasotakoa baino handiagoa da: % 22,3koa Donostian; % 26,3koa Gasteizen, eta % 24,3koa Bilbon.

Hala ere, kontrakoa gertatzen da lurralde historikoetan: eskaintza-prezioak fidantzen gordailuan erregistratutakoak baino nabarmen baxuagoak dira. EAE osorako aldea, adibidez, ia ehuneko zazpi puntukoa da (-% 6,9). Alde handiena Araban (-% 30,7) ikus dezakegu, eta Gipuzkoako datua (-% 24,4) Arabako lurraldetik oso gertu dago. Bizkaiko datua (-% 2,6) asko urruntzen da aurreko bietatik.



IDEALISTA

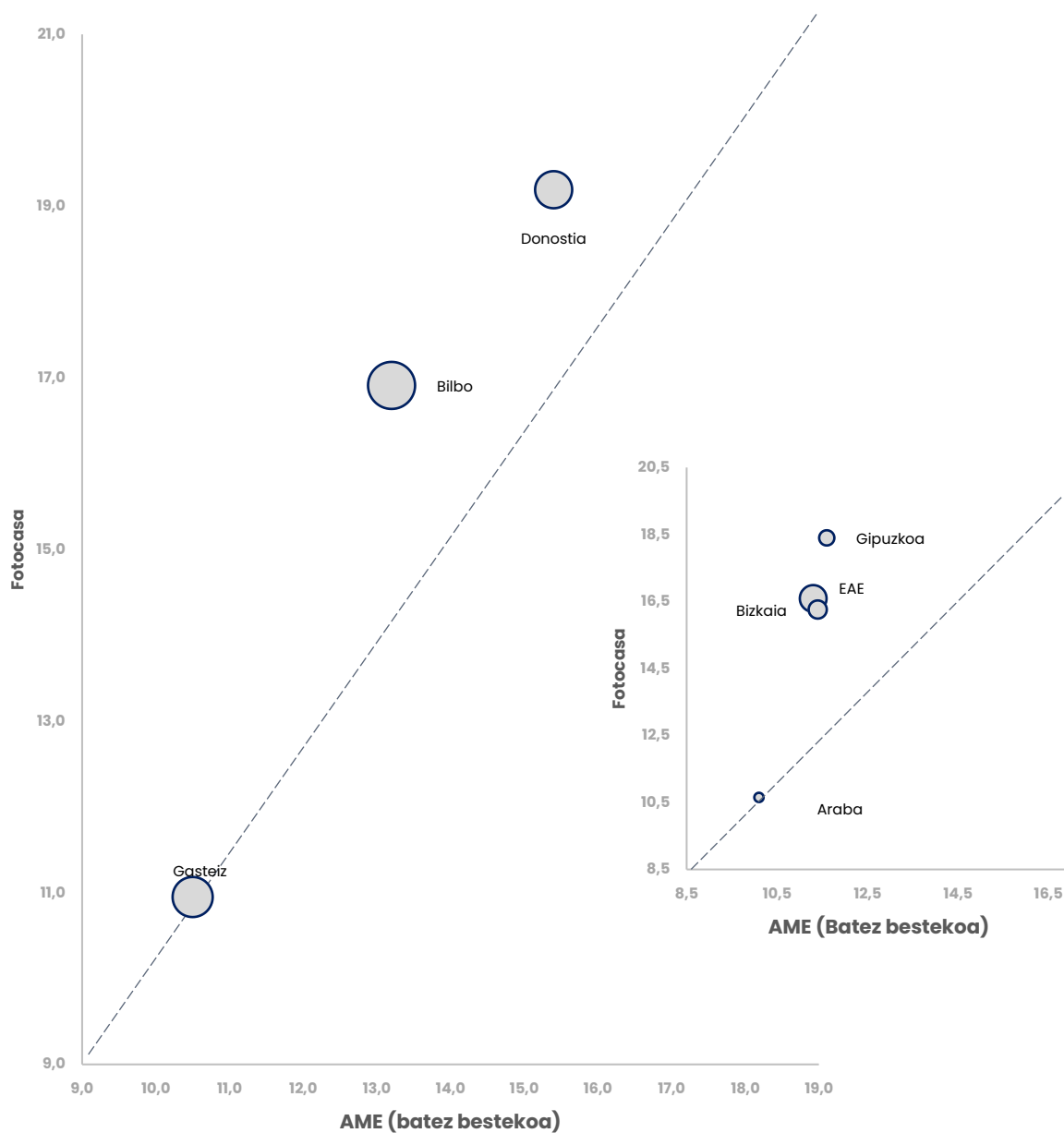
Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen prezioa m² bakoitzeko konparatzea: **Idealista**, 2024ko 4. hiruhilekoa.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)

FOTOCASA

Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen prezioa m² bakoitzeko konparatzea: **Fotocasa**, 2024ko 4. hiruhilekoa.



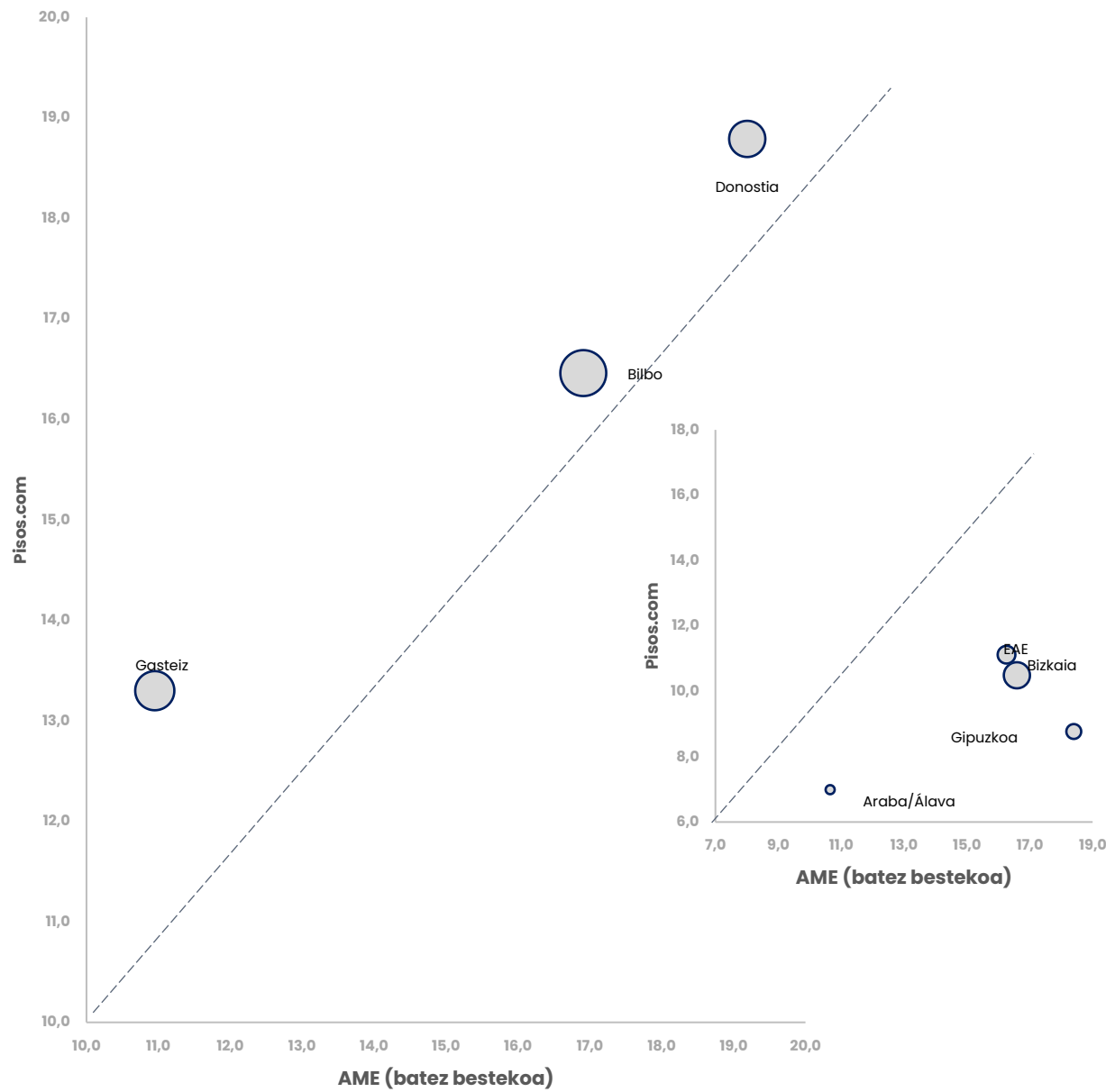
(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



PISOS.COM

Alokairu-kontratuen eta eskaintzaren
prezioa m² bakoitzeko konparatzea:

Pisos.com, 2024ko 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 arabera².

Bestalde, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Estatistika Organoak azterketa propioa egiten du Euskadira, sailaren web estatistikoan hiru hilean behin argitaratzen den Erregistratzaileen Elkargoak emandako datuetatik abiatuta³.

Beraz, **Higiezin Salerosketari buruzko Estatistikaren** helburua Euskal Autonomia Erkidegoan dauden ondasun higiezin (etxebizitzak, 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.

² https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS

³ <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 mehelinek ardatzen kanpoaldetik itxitako azalera.

Salerosketa. Salerosketa kontratu bat da. Kontratu horren bidez, kontratatzaileetako batek ondasun jakin baten jabetza eskualdatzeko betebeharra hartzen du, eta beste aldeak ondasun horren truke prezio jakin bat ordaintzeko betebeharra.

Metro koadroko batez besteko prezioa kalkulatzeko metodoa⁴.

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](https://www.euskadi.eus/eusko-jaurkitza/-/higiezin-salerosketako-estatistika-hsee) eragiketaren [fitxa metodologikoan](#))

⁴ <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurkitza/-/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, **AME**ek informazio zehatza ematen du eremu geografikoaren arabera (lurralde historikoa, eremu funtzionala, 2.500 biztanletik gorako udalerriak eta hiriburuetakako barrutiak eta auzoak).

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoak estatistika horren⁵ 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/ema

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

⁵ <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/estatistika/alokairu-merkatuaren-estatistikaren-aula-estatistikoak-ame-2016-2024>
<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/eaeo-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 dituen, bizikidetza nahitaezko baldintza ez denean.

Etxebizitza librea. Etxebizitza-merkatuan sustatutako etxebizitzak, administrazio-kalifikazioa babes ofizialeko etxebizitzatzat hartu ez dutenak.

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 atariak argitaratutako txostenak

ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin atariak (Idealista, Fotocasa, Pisos.com) argitaratutako txostenen analisiak horietan eskainitako 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 atariak beren txostenetan aitortutako prezioek ez dutela zertan bat etorri transakzioaren azken prezioarekin, ezta alokairu-errentaren batez beteko zenbatekoarekin ere. Partikularrek zein profesionalek beren atarietan argitaratzen dituzten salmenta- edo alokairu-prezioak dira. Azken batean, higiezin atariak beren txostenetan adierazitako balioak **eskaintza-prezioak** dira.

IDEALISTA

Idealistak argitaratutako prezioak bizitegi-erabilerako higieziinei 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/sekzioa), eta horietan **batez besteko prezio** bat kalkulatzeko, 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=QIYiTy17&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 kalkulatzeko 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 etxebizitzak** iragarkien datu-basetik abiatuta egiten dira.

PISOS.COMen prezioen txostenaren metodologia eta datu-iturria

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