

ETXEBIZITZA LIBREAREN PREZIOA %6,8 HAZI DA 2006AN, ETA URTEAN ZEHAR BEHATU DEN IGOERA MOTELTZEKO JOERA BAIEZTATU DA

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak landu duen [Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak](#) erakusten duenez, 2006ko laugarren hiruhilekoan %6,8ko hazkundea ezagutu du EAEn eskainitako etxebizitza librearen batez besteko prezioak aurreko urteko aldi berarekiko, eta beraz, aurreko urtean izan zuen hazkundearen (+ %15,9) aldean dezente moteldu dela ikusten da. [Etxebizitza berrien](#) merkatuari behatuz gero, urteko prezioen hazkundea %8,2koa izan da; [bigarren eskuko](#) etxebizitzaren segmentuarena, berriz, motelagoa izan da (urtean %6koa).

Azterketa sakonagoa eginez, urteko azken bi hiruhilekoetan etxebizitza librearen prezioen hazkundearen bilakaerak moteltezko joera duela dirudi (urteko lehenengo sei hilekoan baino hazkunde txikiagoa izan baita), bereziki bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan (%1,6ko hazkundea bigarren sei hilekoan eta %4,3koa lehenengo sei hilekoan).

Gainera, etxebizitza berrietako [sektore babestuaren](#) merkatu-kuota ere azpimarratzekoa da. Salgai jarritako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa %3,2 hazi da azken urtean, eta alokairuko errentak, aldiz, duela urtebete baino baxuagoak dira (- %5,4 batez beste).

Higiezinaren sektoreko eragileek egindako aurreikuspenen arabera, etxebizitza librearen prezioek hazten jarraituko dute datorren urtean, pasa den urteko erritmoan baino motelago izango bada ere.

[PREZIOEN BILAKAERA \(Ikus estatistikak\)](#)

Eskaintza osoaren (etxebizitza babestuak eta libreak) prezioen indize orokorra 234 puntukoa izan da 2006ko laugarren hiruhilekoan (oinarria 1994=100), duela urtebete baino %2,1 puntu altuagoa. Oinarri berberaren arabera, etxebizitza libreak (berriak eta erabiliak batera) 278 puntuko indizea lortu du, eta etxebizitza babestuak 199 puntukoa.

EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak

	INDIZEA					
	Orokorra*	Etxebizitza Librea**	Etxebizitza berri librea	Etxebizitza Babestua	Etxebizitza berria***	Etxebizitza erabilia
ezb.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
ezb.	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
ezb.	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
ezb.	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
ezb.	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
ezb.	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
ezb.	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
ezb.	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
ezb.	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
ezb.	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
ezb.	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
ezb.	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9
III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8
IV	234,2	277,7	287,3	199,4	273,2	273,2

* Orokorra: etxebizitza guztiak.
** Libre berria eta erabilia.
*** Berri librea eta babestua..
Eko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

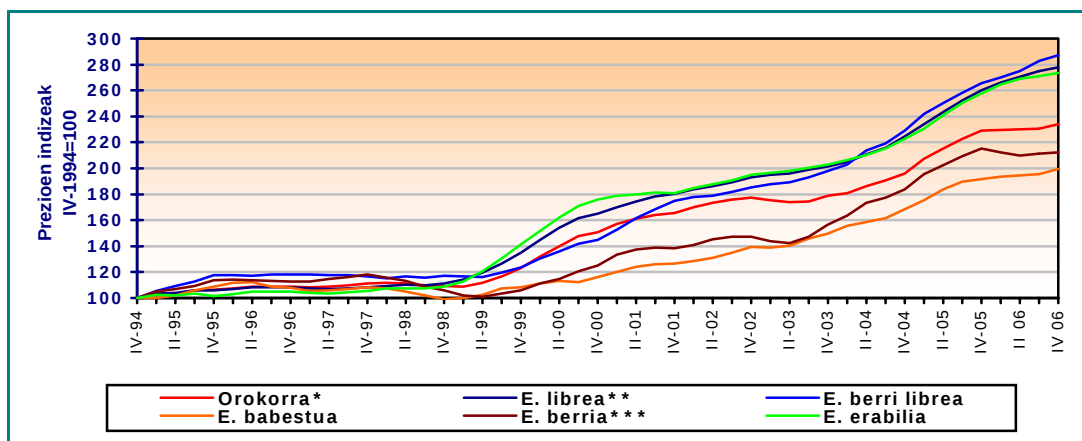
Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren arabera prezioei erreparaturaz, **etxebizitza berri libreek** 3.646 €/m² (+ %8,2) batez bestekoa erregistratu dute, eta antzeko batez bestekoa lortu dute **bigarren eskuko etxebizitzek**, 3.637,5 €/m² (+ %6). Prezioen bilakaeran mantsotzea gertatu da, beraz, bi merkatuotan, aurreko urtean erregistratutako tasak %16aren ingurukoak izan baitziren.

Etxebizitza berrien merkatuari so eginez, eta [lurraldeka aztertuz](#), hiru lurraldeetan antzeko batez bestekoak lortu dira. Dena den, azken urteko prezioen bila-

kaeran izan diren hazkundeak magnitude ezberdinekoak dira. Hala, Araban eta Bizkaian hazkunde-tasa handiagoak izan dituzte (%11,8 eta %10, hurrenez hurren) Gipuzkoan baino (+%4). Dena den, Arabari dagokionez, eta bigarren seihilekoan izandako bilakaeraren arabera, urtearen lehen erdian baino hazkunde txikiagoa izan dela ikusi da (+%3,4 bigarren erdian eta %8,1 lehe-

nengoan). Gainera, azken hiruhi-lekoan batez besteko prezioaren beherakada izan dela antzeman da (-%0,6).

EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



* Eskaintitako etxebizitza guztiak; **Etxebizitza libre berria eta erabilia; *** Etxebizitza berri librea eta babes-tua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

EAEn salgai jarritako etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera

€/m ²		ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA *	
		LIBREA GUZTIRA *	ERABILIA	BERRIA	EREDU ETXEBIZITZA	BO	Soziala
1994	Batezb.	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6	
1995	Batezb.	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7	
1996	Batezb.	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7	
1997	Batezb.	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2	
1998	Batezb.	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1	
1999	Batezb.	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2	
2000	Batezb.	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	901,8	550,0
2001	Batezb.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Batezb.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003	Batezb.	2.643,9	2.702,9	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004	Batezb.	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	Batezb.	3.409,7	3.431,7	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006	I	3.485,0	3.520,6	3.420,9	2.978,6	1.259,3	766,1
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.267,8	778,8
2006	III	3.600,7	3.605,0	3.587,9	3.114,1	1.277,1	792,6
2006	IV	3.640,5	3.637,3	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--

* Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

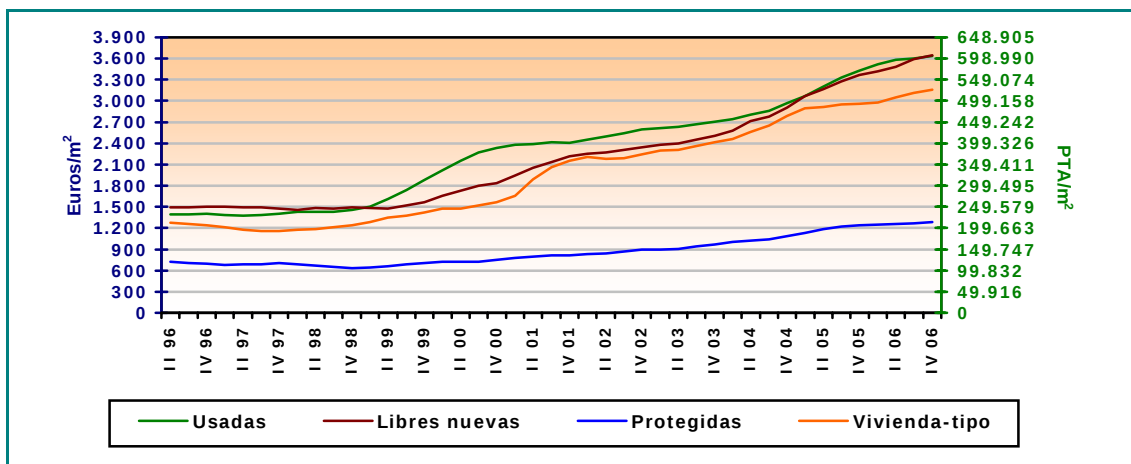
Eredu-etxebizitzari dagokionez, EAEko batez besteko prezioa baino dezente baxuagoa erregistratu du. Izan ere, eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioa 3.154 €/m² da, hau da, eskaintitako etxebizitzaren batez besteko prezioa baino %13,5 baxuagoa. Gainera, bilakaerari buruzko analisisa eginez gero, hazkunde mantsoagoa gertatu dela behatuko dugu. Tasen arteko aldeak dagoeneko ez dira aurreko aldietan behatutakoak bezain handiak (+%6,5 eredu-etxebizitzetan eta %8,2 eskaintza osoan).

Bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuari behatuz gero, lurraldeen arteko aldeak nabarmenak dira kopuru absolutuetan, baina ez bilakaera-tasetan, etxebizitza berrien merkatuan baino dezente hurbilago baitaude. Araban lortu da batez besteko altuena (3.768 €/m²); Gipuzkoan 3.618 €/m² da lortutako batez bestekoa eta batez bestekorik baxuena du Bizkaia (3.571 €/m²). Hazkunde-tasek, ordea, alderantzizko zerrenda ematen digute, izan ere, Bizkaia izan baitu hazkunderik handiena (+%7,5), tartean Gipuzkoa kokatu da (+%6) eta azkenik Araba izan du hazkunderik txikiena

(+ %2,3). Urtearen azken bi hiruhilekoetan izan den tasen bilakaerari erreparatuta, gorago aipatu den moteltzeko joera asko nabaritu da hiru lurraldeetan.

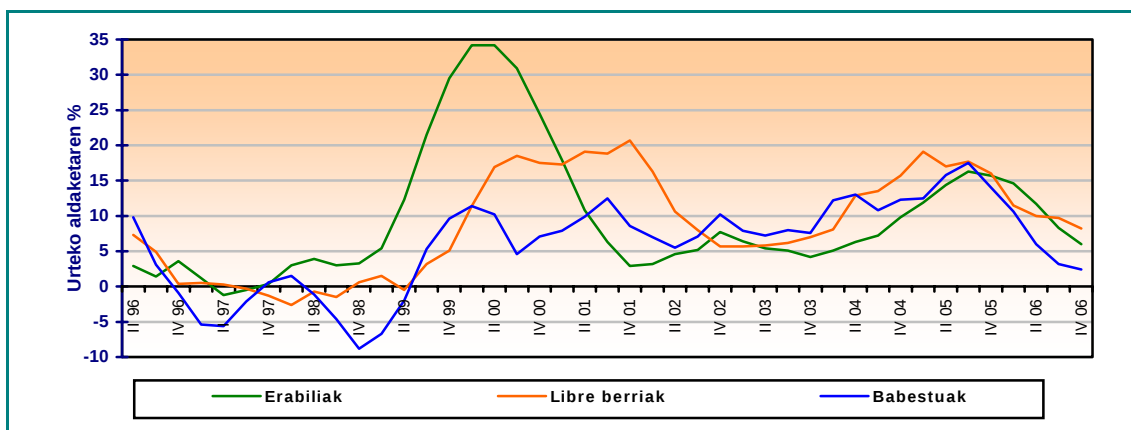
Merkatu babestuaren kasuan, etxebizitza berrien sektorean merkatu-kuota altua da, eta hala, merkatu babestuan salgai jarritako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.285 €/m² da. Alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko errenta, aldiz, 263 €/hilean da: 385 €/hilean babes ofizialeko etxebizitzetan eta 141 €/hilean etxebizitza sozialetan.

Etxebizitza berri eta erabiliaren metro koadroaren prezioaren bilakaera EAEen



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

Etxebizitzaren m²-ko prezioen aldaketa-tasaren bilakaera motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

Etxebizitzaren prezioei dagokienez, prezio-tarte handietan eskaintzak duen banaketari buruzko ikerketaren arabera prezio-tarte altuenetarantz egiten dutela behatu da, eta horrela, merkatu librean 180.000 € baino gutxiagoan eskaini diren etxebizitzaren kopurua hutsala da. Modu horretan, etxebizitza libre berrien segmentuaren batez besteko prezioa 312.000 €/etxebizitza da eta 321.000 €/etxebizitza, berriz, bigarren eskuko etxebizitzaren batez bestekoa. Merkatu babestuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 101.000 € da.

Alokairuko etxebizitzaren merkatuari dagokionez, higiezinaren jabetzako agenteen bitartez eskaintako bigarren eskuko eta jabetza partikularreko etxebizitzaren batez besteko errenta 820 €/hilean da, eta azken urtean egonkortasun handia nabari izan zaio (+ %1,5). Lurraldeka aztertuz, Arabak du batez besteko errentarik altuena (867 €/hilean); tartean Gipuzkoa dago (803 €/hilean), eta batez besteko baxuena Bizkaia du (796 €/hilean). Merkatu babestuari dagokionez, 385 €/hilean da babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko errenta eta 141 €/hilean etxebizitza sozialetan.

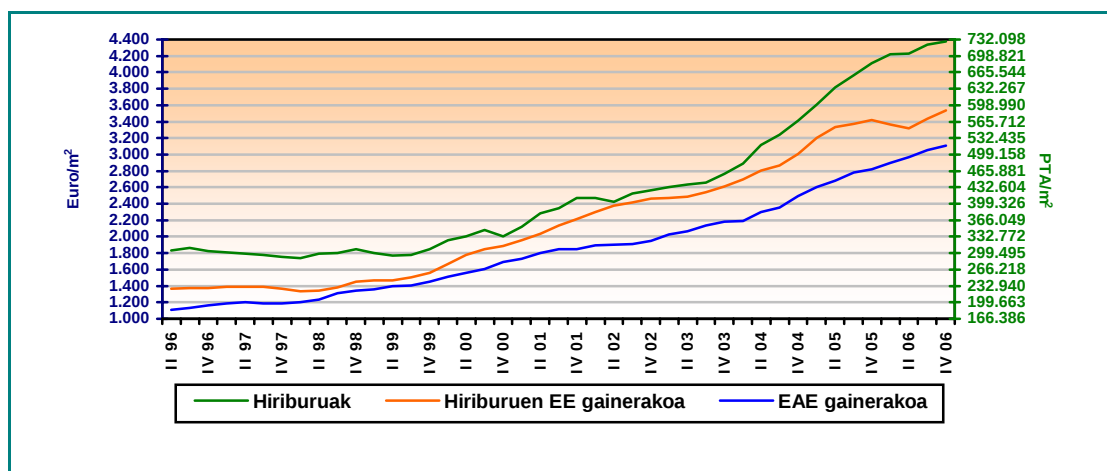
Euskal hiriburuak aztertuz, eskaintako etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 4.648 €/m² da Donostian, 4.496 €/m² Bilbon eta 4.214 €/m² Gasteizen. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan Donostiako eta Gasteizko batez bestekoak antzekoak dira (3.829 eta 3.818 €/m² hurrenez hurren), eta Bilboko prezioen maila baxuagoa da (3.575 €/m²).

Beste esparru geografiko batzuetan egindako eskaintzari dagokionez, hiriburuaren eremu funtzionalerrietan 3.539 €/m² da etxebizitza berrien batez besteko prezioa, bigarren eskuko

etxebizitzaren antzekoa (3.584 €/m²).

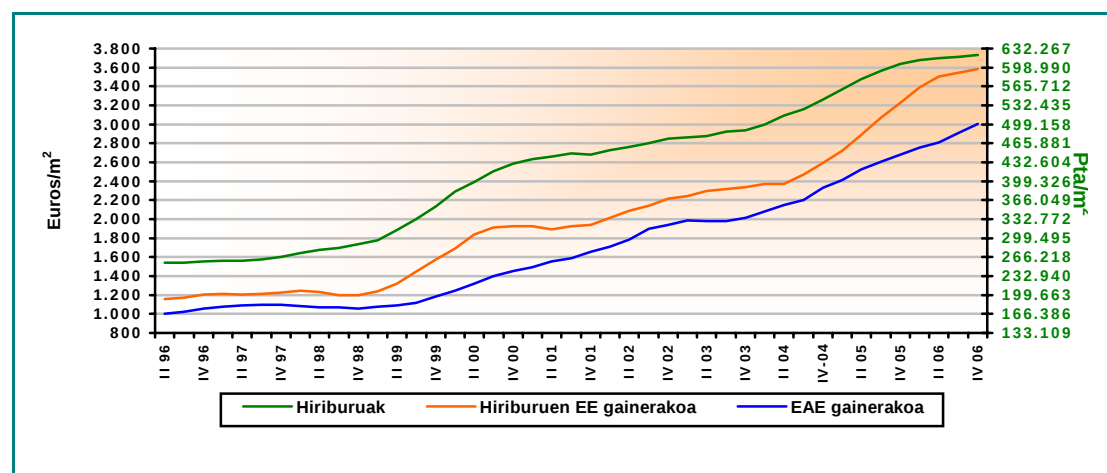
Amaitzeko, EAEko gainerako udalerrietan 3.107 €/m² da etxebizitza berrien batez besteko prezioa eta 3.005 €/m² bigarren eskukoena.

Salgai jarritako etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera esparru geografikoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruherria.

Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoa

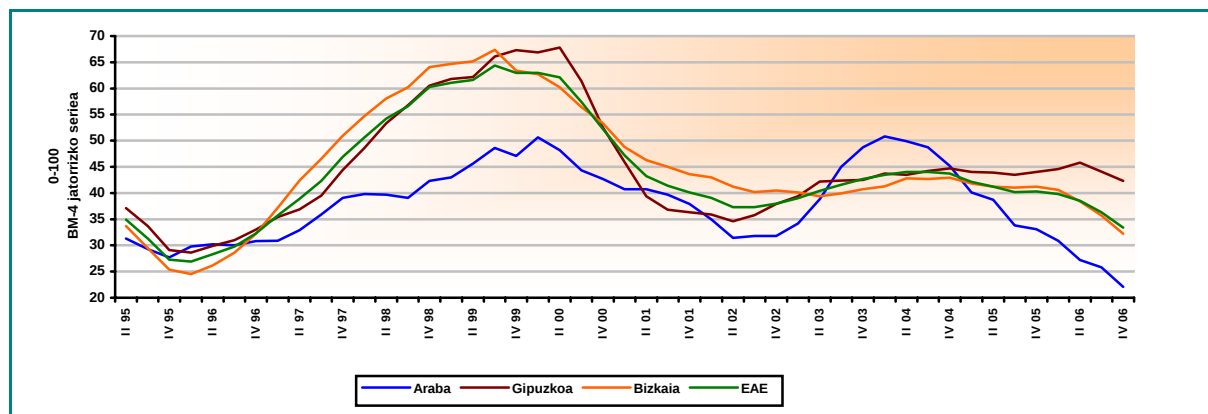


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruherria.

MERKATUAREN PERTZEPZIO OROKORRA

Sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, **higiezin merkatuko dinamismoaren indize orokorra** 2006ko lau-
garren hiruhilekoan 31 puntukoa da, 0-100 eskalan, eta bilakaerari dagokionez, higiezin merkatuko jardura moteltzen
ari dela dirudi, 2006an zehar adierazle hori murrizten joan baita. Moteltze hori etxebizitza berrien sustatzaileek nahiz
bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan aritzen diren HJAek antzeman dute.

Euskal higiezin merkatuko dinamismoaren indizeen bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

Gainera, dinamismoaren indize orokorrarekin bat egiten du salmenten bilakaeraren indizeak (aurreko hiruhilekoaren
aldean hiruhileko honetan izan diren salmentak), eta higiezin jardueraren moteltzea adierazten du, kontsulta egin
zaien sektoreko eragileen iritzian.

Dena den, salmentek etorkizun hurbilean izango duten bilakaeraren aurreikuspena egitean baikorrago ageri dira eragi-
leak, eta orokorrean datorren hiruhilekoan salmentak haziko direla uste dute.

Prezioen bilakaerari dagokionez, urte batean prezioen hazkundea neurritsua izango dela uste dute eragileek.

ESKAINTZAREN BOLUMENA

Egindako inkestaren arabera, 2006ko laugarren hiruhilekoan eskainitako etxebizitzaren bolumena 18.046 unitatek osatzen
dute, eta horien arabera kalkulatu dira prezioak. Lagin horretan %41 bigarren eskuko etxebizitzak dira (bereziki salgai
-%92- eta %8 alokairuan), %22 etxebizitza berri libreak, eta %37 erregimen babestuko etxebizitzak.

Antzemandako etxebizitza berri libreak (3.912 unitate) eskainitako etxebizitza berrien (libreak nahiz babestuak) %44
hartzen dute, eta honela banatu dira lurraldeen arabera: Bizkaiak eskaintzaren %41 bildu du, Gipuzkoak %35 eta Arabak
gainerako %24.

Antzemandako bigarren eskuko etxebizitzari dagokionez, guztira 7.541 unitate antzeman dira, gehienak (%92, 6.936
etxebizitza) salmentan jarritakoak; alokairuan eskainitakoak askoz ere gutxiago dira, 578 etxebizitza. Salgai jarritako
bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, Bizkaiak hartu du eskaintzaren %53a, Arabak %31 eta Gipuzkoak
gainerako %16a.

Amaitzeko, segmentu babestuan 6.620 etxebizitza antzeman dira: %77 salgai jarritakoak eta %23 alokairuan. Babes-
modalitateari dagokionez, %87 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta eskaintza babestuaren %13 etxebizitza sozialak
dira.

EAEn eskaintako etxebizitzaren bilakaera

	ETXEBIZITZA LIBREA			ETXEBIZITZA BABESTUA				
	SALGAI		ALOKA TZEKO	SALGAI			ALOKA TZEKO	GUZTIRA
	ERABI- LIA	BERRIA		BO	Soziala	GUZTIRA		
1994 Batezb.	7.029	3.331	1.023	1.133	258	1.391	5	1.396
1995 Batezb.	7.646	2.718	986	1.105	212	1.317	--	1.317
1996 Batezb.	11.071	3.305	1.147	1.501	315	1.816	4	1.820
1997 Batezb.	10.572	3.032	1.290	816	219	1.035	267	1.302
1998 Batezb.	7.142	2.248	1.367	767	726	1.493	48	1.541
1999 Batezb.	4.589	2.363	985	1.332	865	2.197	125	2.322
2000 Batezb.	5.836	3.136	662	1.456	1.021	2.477	353	2.830
2001 Batezb.	8.532	2.819	409	2.166	793	2.959	421	3.380
2002 Batezb.	7.880	2.672	428	2.192	655	2.847	552	3.399
2003 Batezb.	6.301	3.188	533	2.914	626	3.540	469	4.009
2004 Batezb.	6.110	3.900	512	3.584	347	3.932	500	4.432
2005 Batezb.	6.524	4.159	521	3.849	70	3.919	1.015	4.934
2006 I	6.523	4.125	555	4.263	90	4.353	1.258	5.611
2006 II	6.596	4.026	581	4.650	123	4.773	1.286	6.059
2006 III	6.611	4.060	586	4.943	162	5.105	1.308	6.413
2006 IV	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2006.