

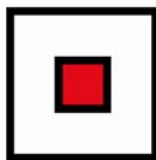


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 1. hiruhilekoa. 2011

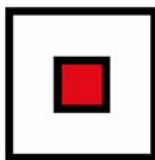


2011ko ekaina



AURKIBIDEA

1. HIRUHILEKOA BEGIRADA BATEAN.....	6
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK	8
2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak	8
2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak.	11
2.3. Eskainitako etxebizitzaren bolumena	12
3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	14
3.1. Merkatu libreko prezioak.....	14
3.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak.....	14
3.1.2. Salga dauden etxebizitza erabiliak	18
3.2. Merkatu babestuaren prezioak.....	20
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	21
3.4. Eskainitako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoka	22
4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	23
4.1. Merkatu libreko errentak.....	23
4.2. Merkatu babestuko errentak.....	25
4.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	27
4.3.1. Alokairuan eskainitako etxebizitza erabiliak	27
4.3.2. Alokairuan eskainitako etxebizitza babestuak: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa	28
5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA	29
5.1. Salgai dauden etxebizitza berri libreak.....	29
5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak.....	31
5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua	33
6. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK.....	34
6.1. Egungo dinamika	34
6.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	34
6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	35
6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	36
6.2. Perspektibak	38
6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	38
6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	38
6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak.....	39
7. METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA	40



TAULEN AURKIBIDEA

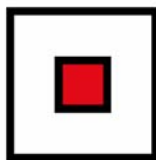
Orrialdea

1.1. taula	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.....	7
2.1. taula	m ² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE.	8
3.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.	14
3.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren prezioa lurralde historikoka.....	18
3.3. taula	Salgai dauden etxebizitza babestuen m ² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka.	20
4.1. taula	Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka.....	23
4.2. taula	Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2011.....	25
6.1. taula	Higiezinaren merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.....	34
6.2. taula	Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.....	35
6.3. taula	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka.....	38

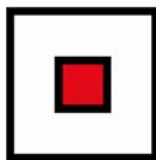
GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

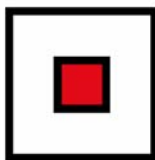
2.1. grafikoa	m ² erabilgarriaren arabera prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera.....	10
2.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen eta erabilien banaketa prezio-tarteen arabera EAEn	11
2.3. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.	12
2.4. grafikoa	Etxebizitza libreen prezioa/m ² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2011	12
2.5. grafikoa	Eskainitako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera	13
2.6. grafikoa	Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa.....	13
3.1. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.	14
3.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.....	15
3.3. grafikoa	Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka	15
3.4. grafikoa	Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera.....	16



3.5. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera.....	17
3.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.	18
3.7. grafikoa	Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.	19
3.8. grafikoa	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka.....	19
3.9. grafikoa	Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m ² konparazioa.	20
3.10. grafikoa	Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m ²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2011.....	21
3.11. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010.....	21
3.12. grafikoa	Eskainitako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka	22
3.13. grafikoa	Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka.....	22
4.1. grafikoa	Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.....	23
4.2. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2011.	24
4.3. grafikoa	Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2011.....	26
4.4. grafikoa	Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2011.....	27
4.5. grafikoa	Alokairuan eskainitako 60 m ² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 2000-2011.	27
4.6. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2011	28
4.7. grafikoa	Alokairuan eta salmentan eskainitako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2011.....	28
5.1. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera esparru geografikoka.	30
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.	30
5.3. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2011.....	31
5.4. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.	32
5.5. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.	32
5.6. grafikoa	Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 2002-2011 (salgai + alokairuan)	33
5.7. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2011.....	33
6.1. grafikoa	Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2011 (batezbesteko mugikorrek-4).....	34



6.2. grafikoa	Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4).	35
6.3. grafikoa	Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak	36
6.4. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	37
6.5. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4)	38
6.6. grafikoa	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batezbesteko mugikorrek-4)	39
6.7. grafikoa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).....	39



1. HIRUHILEKOA BEGIRADA BATEAN

2011ko lehen hiruhilekoan, uzkurdua ezagutu du, berriro ere, eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko prezioak: EAE osoa hartuta, 3.832 €/m^2 da batezbestekoa eta $-\% 4,2$ koa urteko aldaketa-tasa. Zentzu horretan, ezin da ahaztu etxebizitza produktu heterogeneoa dela eta, beraz, etxebizitzaren batezbesteko prezioan hainbat faktorek eragiten dutela, hala nola etxebizitzaren kokapen geografikoak eta eskainitako etxebizitzaren tipologiak.

Salgai jarritako etxebizitza erabilien segmentuari dagokionez, 2010eko lehen hiru hiruhilekoetan jarraian gora egin ondoren, eta urtearen azken zatian prezioei eustea lortu eta gero, 2011ko lehen hiruhilekoan uzkurdua txikia ezagutu du segmentuak. Hala ere, prezioen urteko aldaketa-tasa positiboa da, oraindik ere (3.880 €/m^2 , $+\% 1,3$ 10-l aldiarekiko). Beste alde batetik, 2007an segmentuak balio maximoa lortu zuen, baina urte hartatik aurrera etengabe ezagutu duen uzkurdurak, eraikuntza berriko etxebizitzaren batezbestekoak izandako beherakada gainditzeko duela esan behar da. Hain zuzen, $-\% 10,9$ koa da bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuak ezagututako beherakada, eta $-\% 6,8$ koa da, berriz, etxebizitza berrienak ezagututakoa. Bestetik, bigarren eskuko etxebizitzaren stockak areagotzen jarraitzen du.

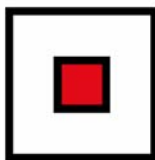
Alokairuko etxebizitza libreen merkatuari dagokionez, azken hiruhilekoan batezbesteko errentak ere uzkurdua ezagutu duela ikus daiteke, nahiz eta urteko hazkunde-tasa $\% 3,3$ koa den (918 €/hilean). 2008an erregistratu zen balio maximoarekiko aldaketa $-\% 5,3$ koa da.

Alokairuko merkatu babestuari dagokionez, 216 €/hilean da batezbesteko errenta: 274 €/hilean da BOEen batezbesteko haztatua eta 125 €/hilean etxebizitza sozialena.

Higiezinaren sektoreko eragileen kasuan, jarduerak behera egin du, 2010eko lehen sei hilekoan gorakada txikia ezagutu eta gero. Oraindik ere bizi den egoera ekonomiko zaila eta interes-tasek izandako gorakada oztopo dira eszenategi hori gainditzeko, hortaz, datorren hiruhilekoari begira egindako aurreikuspenen arabera, zaila da egoerak hobera egitea.

Eraitza horiekin bat eginez, antzeko ondorioak atera dira higiezinaren merkatuko beste adierazle batzuen inguruan egindako azterketarekin. Horrela, 2010eko lehen bi hiruhilekoetan hazkunde handia ezagutu eta gero –hazkundera izan da erregistratutako etxebizitzaren eskualdatzeetan zein formalizatutako hipoteka kopuruan-, 2010eko azken hilabeteetan bi adierazle horiek uzkurdua nabarmenak ezagutu dituzte. Horrezaz gainera, Etxebizitza Ministerioaren estatistikaren arabera, 2011ko lehen hiruhilekoan uzkurdua ezagutu dute, berriro ere, notario aurrean egindako etxebizitza-eskualdatzeek.

Bestalde, ezin dugu ahaztu, gaur egungo egoera zaila izanik ere –eraikitzen hasitako etxebizitza libreen kopuruak murrizketa handia ezagutu du eta aurreikuspenak inoizko baxuenak dira-, merkatu babestuak nabarmenki gainditu duela 2010ean eraikitzen



hasitako etxebizitzaren bolumena, eta 2011ko lehen hiruhilekoan eraikuntza-erritmoa biziagotu egin dela, gainera.

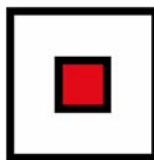
1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.

MERKATU LIBREA	1. hiruh. 2010	4. hiruh. 2010	1. hiruhilekoa 2011	
	Balio absolutua k	Balio absolutua k	Balio absolutua k	Urteko ald. %
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	5.030	4.596	4.689	-6,8
Prezioa/m ² (€)	3.998	3.877	3.832	-4,2
Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza* (€)	3.288	3.496	3.475	5,7
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	14.936	18.184	20.831	39,5
Prezioa/m ² (€)	3.830	3.891	3.880	1,3
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Errenta/hilean (€).	889	922	918	3,3
3. MERKATUKO INDIZEAK**				
Dinamismoa	22,8	14,6	17,1	-5,7
Salmenten aurreikuspena	58,5	46,9	55,8	-2,7
Prezioen aurreikuspena (urte batera)	42,6	40,3	42,2	-0,4
MERKATU BABESTUA	1er 2010	4º 2010	1er 2011	% urteko
1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA				
Etxebizitza kop. guztira	7.384	4.926	5.868	-20,5
Salgai dagoen etxebizitza kop.	4.916	3.573	4.477	-8,9
Alokatzeko etxebizitza kop.	2.468	1.353	1.391	-43,6
alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean	33,4	27,5	23,7	-9,7
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK				
Prezioa/m ² BOE (€)	1.467	1.474	1.493	1,8
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK				
Errenta/hilean etxebizitza soziala (€)	119	123	125	5,0
Errenta/hilean BOE (€)	338	277	274	-18,9

(*) Ereduetxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena.

(**) 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak. Indizeen urteko aldaketa, portzentaje-puntuen aldearen arabera.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

EAE-n salgai jarritako eraikuntza berriko etxebizitza libreek 3.832 €/m²-ko batezbesteko prezioa erregistratu dute 2011ko lehen hiruhilekoan. Batezbesteko hori duela urtebete eskaintzan jarritako etxebizitzek erregistratu zuten batezbestekoa baino % 4,2 baxuagoa da. Bestalde, eredu-etxebizitzaren kasuan¹, azken hiruhilekoan uzkurdura txikia ezagutu badu ere, hazkunde handia erregistratu da urteko aldaketa-tasari erreparatzen bazaio (+% 5,7 10-I aldiarekiko).

Bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuari dagokionez, ez da ia aldatu 2011ko lehen hiruhilekoan eskaintako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioa eta % 1,3ko urteko aldaketa-tasa erregistratu da. Hala ere, ezin da ahaztu, azken hiruhilekoan murrizketa txikia ezagutu duela batezbestekoak (-% 0,3 10-IV aldiarekiko).

Etxebizitza babestuaren segmentuari dagokionez, salgai jarritako etxebizitzaren batezbestekoa 1.493 €/m² ingurukoa izan da (+% 1,8 10-I aldiarekiko).

2.1. taula m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE.

€/ m ²		ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA
		Librea guztira *	Bigarren eskukoa	Berri librea	Eredu- etxebizitza	
Urteko datuak						
2000	Batezb.	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8
2001	Batezb.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002	Batezb.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Batezb.	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004	Batezb.	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005	Batezb.	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006	Batezb.	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	Batezb.	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008	Batezb.	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009	Batezb.	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
2010	Batezb.	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
Hiru hileko datuak						
2010	I. hiruhilekoa	3.872,6	3.830,4	3.998,1	3.288,0	1.466,7
2010	II. hiruhilekoa	3.892,8	3.870,0	3.969,4	3.418,9	1.469,7
2010	III. hiruhilekoa	3.899,9	3.892,2	3.928,0	3.467,4	1.471,0
2010	IV. hiruhilekoa	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
2011	I. hiruhilekoa	3.871,3	3.880,1	3.832,1	3.475,4	1.493,4
Hiru hileko tasa		-0,4	-0,3	-1,2	-0,6	1,3
Urteko tasa		0,0	1,3	-4,2	5,7	1,8

(*) Berria eta bigarren eskukoa.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

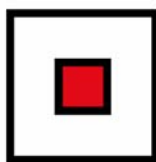
¹ Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena.



EAEn salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitzaren batezbesteko prezioak egin duen ibilbideari erreparatuz, zera esan daiteke: prezioak egonkortzen ari dira, izan ere, berriki erregistratu diren tasek, positiboek zein negatiboek, eskainitako etxebizitzaren batezbestekoa denboran nahiko egonkor mantentzea eragin dute; horrela, 2011ko lehen hiruhilekoan azken hiru urteetan erregistratutako batezbestekoen parekoak lortu dira (ikus2.1. grafikoa. grafikoa).

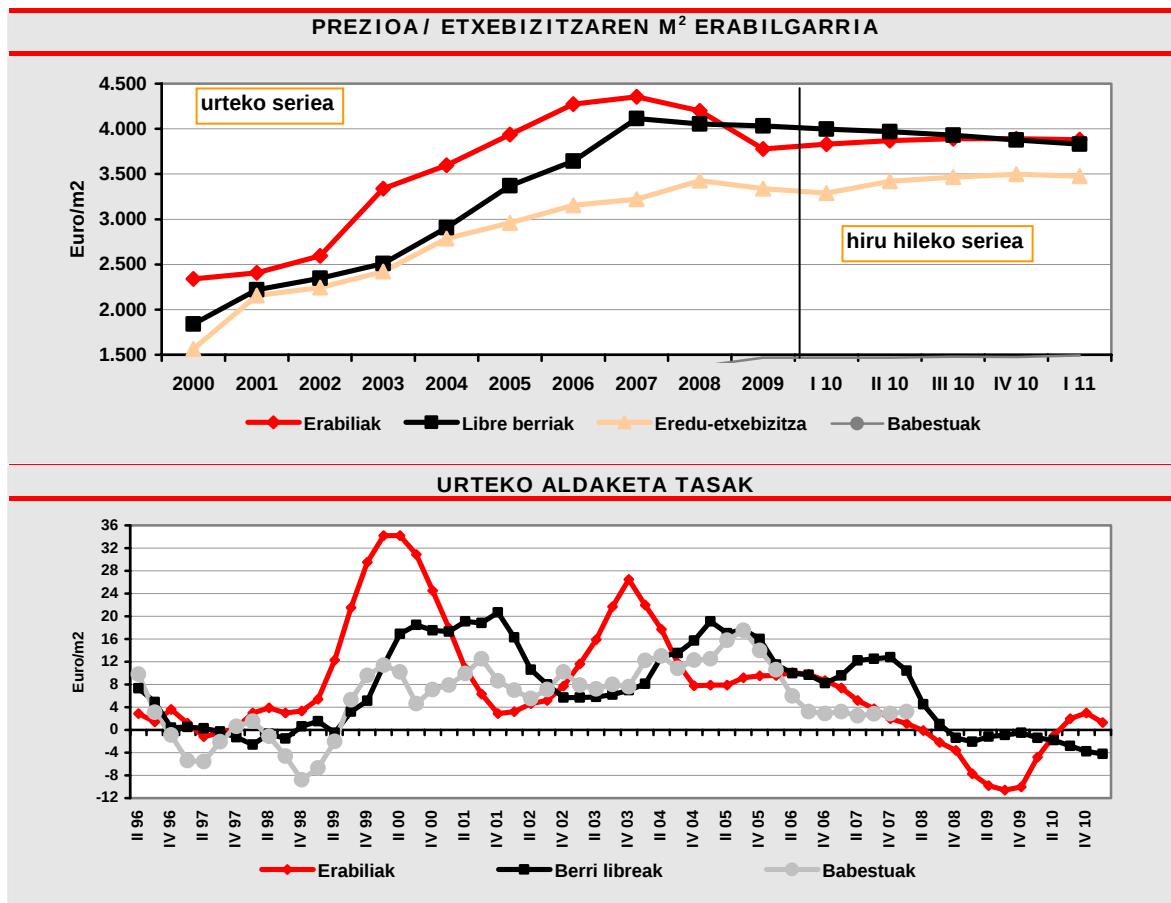
2007an erregistratu ziren balio maximoekiko izandako uzkurdura % 10,9koa da etxebizitza erabiliaren merkatuan eta % 6,8koa da, berriz, eraikuntza berriko etxebizitzaren merkatuan. Zentzu horretan, kontuan hartu behar da ziklo-alaketak, gero eta lehenago gertatzeaz gain, biziagoak direla bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan, etxebizitza berriaren segmentuan baino, eta horrela ikus daiteke2.1. grafikoa. grafikoan, non aldaketa-tasek bi merkatuetan izandako bilakaera ikus daitekeen.

Bestalde, bilakaera desberdin horren ondorioz, hurbildu egin dira bi merkatuetan erregistratutako batezbesteko prezioak.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.1. grafikoa m² erabilgarriaren arabera prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

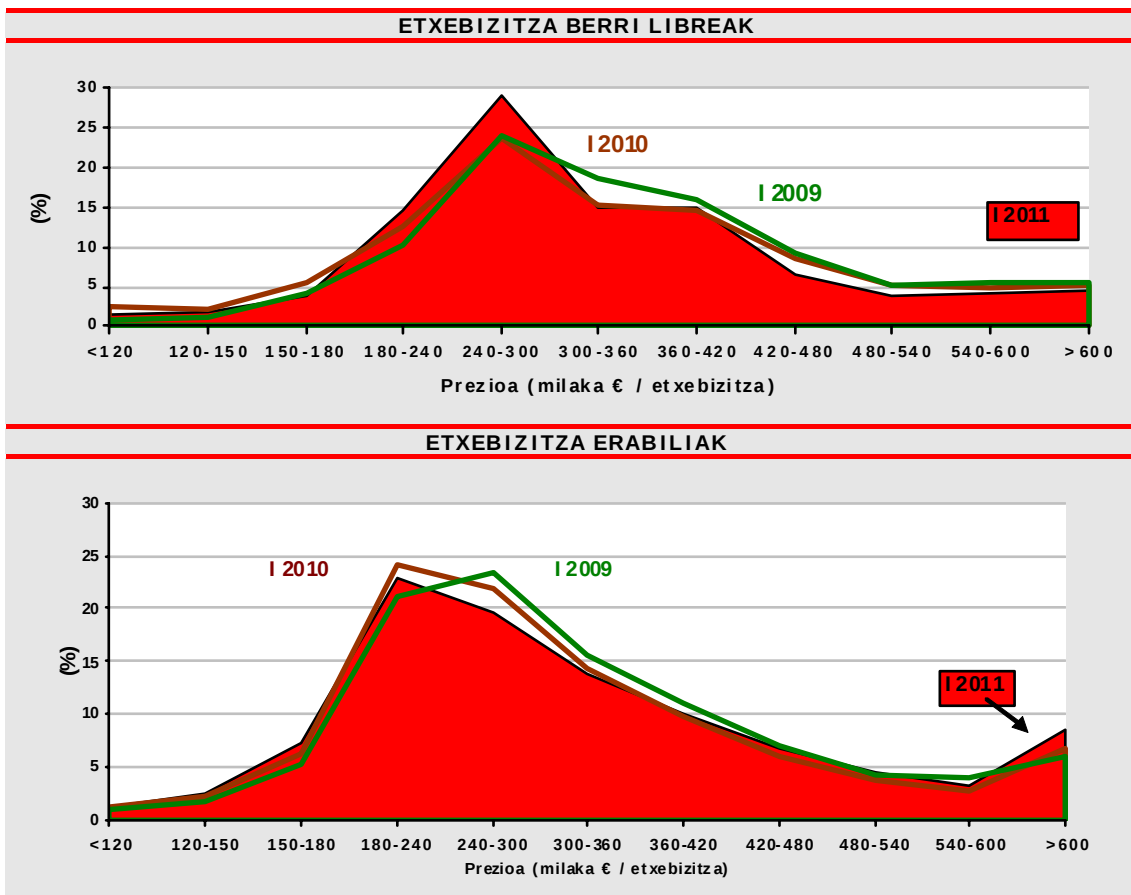
EAEn salgai eskainitako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko prezioa 315.000 €/etxebizitza da, Arabako 291.000 €/etxebizitza eta Gipuzkoako 333.000 €/etxebizitza artean, eta Bizkaian EAE osoan lortutako batezbesteko bera erregistratu da.

Bigarren eskuko merkatuari dagokionez, 336.000 €/etxebizitza da EAEn lortutako batezbestekoa. Gipuzkoako batezbestekoa 396.000 €/etxebizitza da, 335.000 €/etxebizitza da Bizkaikoa eta dezente baxuagoa da, azkenik Arabakoa (272.000 €/etxebizitza).

Hala ere, etxebizitza ez da produktu homogeneoa eta berezko ezaugarria du prezioen sakabanaketa handia; izan ere, faktore ugari eragiten dute azken prezioaren osaera. Sakabanaketa horri erreparatuz, bi merkatuen kasuan prezioen banaketa-kurba ezkerreantz zuzentzen dela baieztatu daiteke, hau da, baliorik baxuenetarantz (ikus 2.2. grafikoa, grafikoa).



2.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen eta erabiliaren banaketa prezio-tarteen arabera EAEn

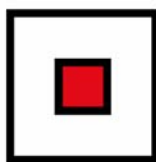


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

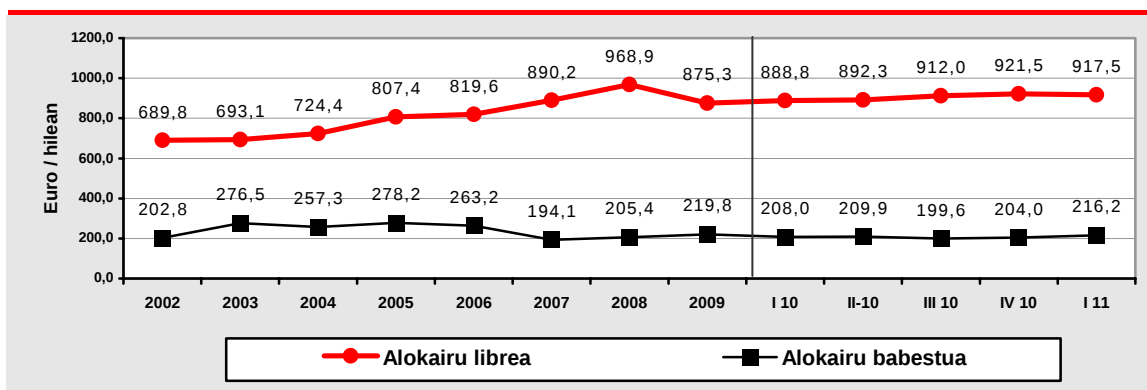
2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak.

Partikularren jabetzakoak diren eta higiezinaren jabetzaren agenteen bitartez merkaturatu diren bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan, 918 €-ko batezbesteko errenta erregistratu da 2011ko lehen hiruhilekoan. Batezbesteko horrek azken urtean % 3,3ko hazkundea izan dela erakusten du, nahiz eta azken hiruhilekoan zerbait behera egin duen erregistratutako batezbesteko errentak (-% 0,4 10-IV aldiarekiko).

Merkatu babestuan erregistratu den batezbesteko errentari dagokionez, alokairuan eskaintako etxebizitzaren kasuan hilean 216 €-ko batezbestekoa lortu da, eta balio hori kalkulatzeko etxebizitza babestuaren mota desberdinek lortu dituzten hileko errentak hartu dira abiapuntutzat, hain zuzen ere: 274 €/hilean BOE eta 125 €/hilean etxebizitza soziala.

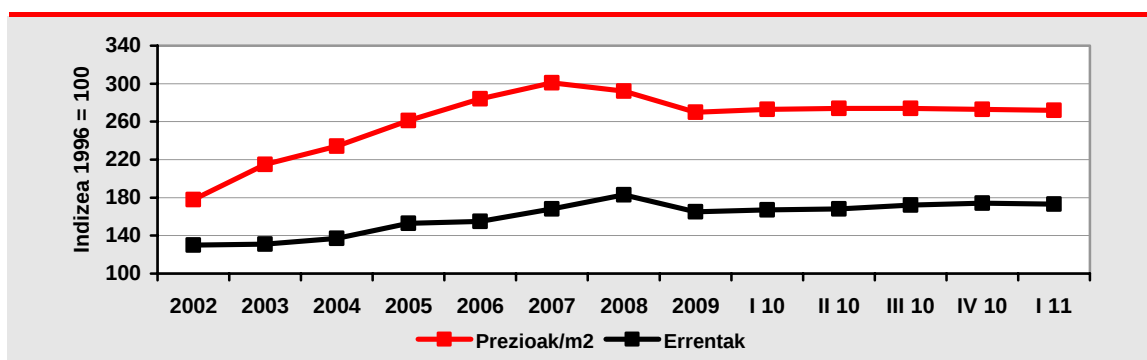


2.3. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.4. grafikoa Etxebizitza libreen prezioa/m² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2011



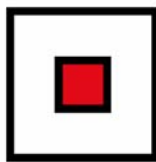
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.3. Eskaintako etxebizitzaren bolumena

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak higiezinaren jabetzako agenteen laginaren eta etxebizitza-eskaintza nahikoa egiten duten sustatzaileen arteko prospekzioa egiten du. Hortaz, eskaintzan jarritako etxebizitzaren errolda bat osatzeko balio ez badu ere, eskaintzan jarritako poltsaren osaera eta bilakaera ezagutzeko oso adierazgarria da.

Gaur egungo testuinguruan, bigarren eskuko etxebizitzaren stocka etengabe hazten ari dela ikus daiteke, baina eraikuntza berriko etxebizitza libreen eskaintza, aitzitik, zerbait murriztu da azken urtean. Zentzu horretan, kontuan hartu behar da bi faktorek eragiten dutela eraikuntza berriko segmentua: alde batetik, etxebizitza gutxiagoren eraikuntzari ekin zaio eta, bestetik, stock-ean geratutako etxebizitzak saltzeko zailtasunak areagotu egin dira.

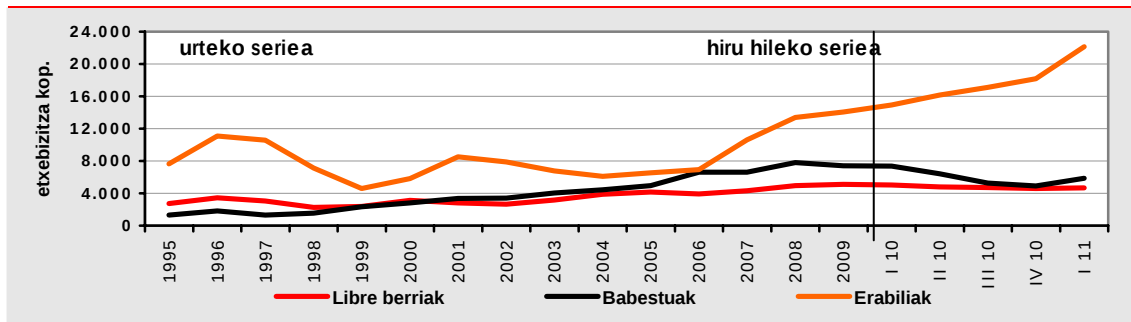
2011ko lehen hiruhileko prezioen Estatistikak oinarrian duen etxebizitzaren laginaren osaera honela geratu da: % 68 etxebizitza erabiliak dira (% 64 salgai jarri dira eta % 4



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

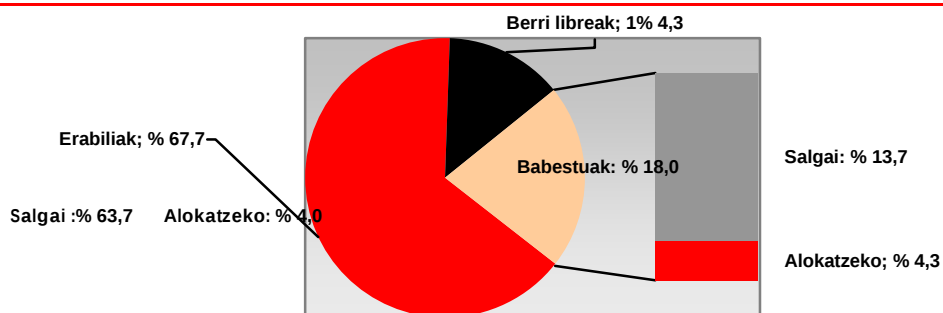
alokatzeko), % 14 eraikuntza berriko etxebizitza libreak dira eta % 18 babes publikoko etxebizitzak (% 14 salgai jarri dira eta % 4 alokatzeko).

2.5. grafikoa Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa motaren arabera

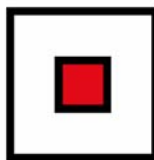


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.6. grafikoa Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. Merkatu libreko prezioak

3.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak

a) Prezioaren azterketa lurralde historikoka

Eraikuntza berriko etxebizitza libreek Gipuzkoan lortu dute batezbestekorik altuena (3.985 €/m²), nahiz eta Bizkaiarekin dagoen aldea murriztuz joan den azken hiruhilekoetan. Horrela, Bizkaiko batezbestekoa 3.843 €/m² da, eta ondoren dago Arabakoa, zerbait baxuagoa (3.503 €/m²).

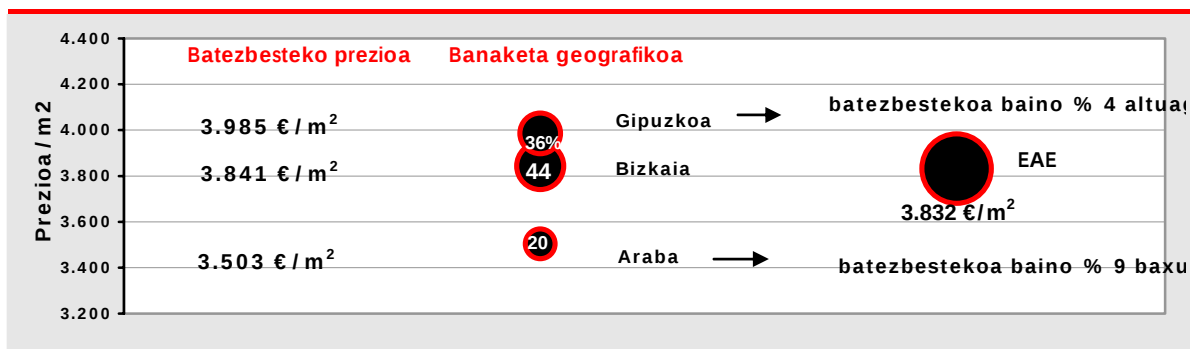
Bilakaerari erreparatzen bazaio, lurralde batetik bestera desberdintasunak ikus daitezke, eta Gipuzkoak ezagutu du uzkurduarik nabarmenena (-% 7,8 10-I aldiarekiko). Bizkaian eskaintako etxebizitzaren batezbesteko prezioak % 5,2ko uzkurdua ezagutu du eta ez da ia aldatu, azken urtean, Araban kokatutakoen batezbestekoa (+% 0,4). Gipuzkoak ezagutu duen uzkurdua nabarmenari helduta, lagina aldatu egin dela azpimarratu behar da (ugariagoak dira merkatuko prezio merkeagoak dituzten udalerrietan kokatutako etxebizitzak, eta gutxiago hiriburuen erdialdean kokatutakoak).

3.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.

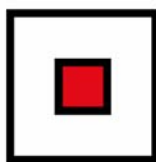
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2010 I. hiruhilekoa	3.488,9	4.055,4	4.321,8	3.998,1
2010 II. hiruhilekoa	3.486,8	3.963,7	4.290,5	3.969,4
2010 III. hiruhilekoa	3.526,3	3.931,4	4.163,7	3.928,0
2010 IV. hiruhilekoa	3.531,7	3.899,2	4.033,9	3.877,4
2011 I. hiruhilekoa	3.503,4	3.843,1	3.984,7	3.832,1
Hiru hileko tasa	-0,8	-1,4	-1,2	-1,2
Urteko tasa	0,4	-5,2	-7,8	-4,2

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.1. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

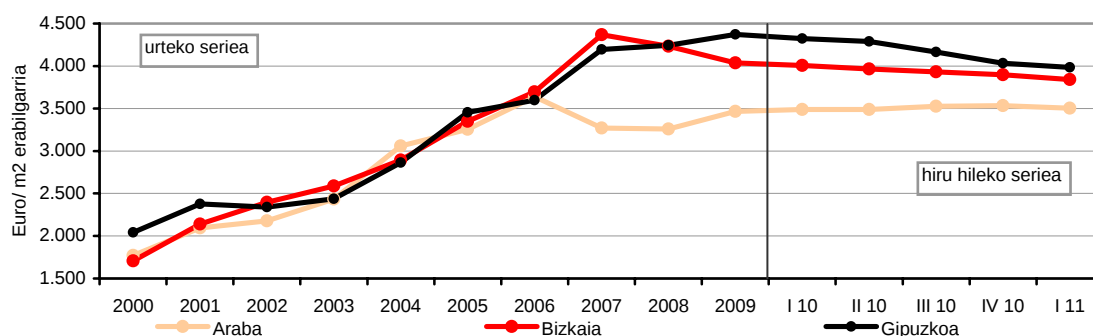


3.2. grafikoa. grafikoak, non prezioek epe luzeago batean izandako bilakaera ikus daitekeen, hiru lurralde historikoen arteko desberdintasunak islatzen ditu. Alde batetik, Bizkaian pixkanaka murrizten joan da batezbesteko prezioa. 2007an balio maximoa lortu eta gero, hiru hileko beherakadak erregistratu dira jarraian. Aztertutako aldian % 17ko uzurdura metatua erregistratu du batezbesteko prezioak.

Gipuzkoari dagokionez, eraikuntza berriko etxebizitzaren batezbesteko prezioak etengabe egin du gora 2009ko laugarren hiruhilekora arte. Hain zuzen ere, orduan erregistratu du balio maximoa. Hala ere, une horretatik aurrera ezagutu den beherakada Bizkaian baino nabarmenagoa izan da eta urte batean % 9ko uzurdura metatu da Gipuzkoan.

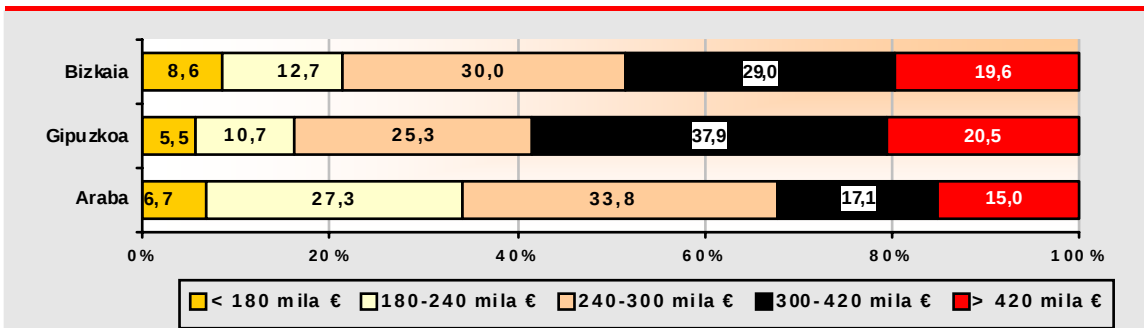
Azkenik, Araba izan zen prezioen beherakada antzeman zuen lehen lurraldea. 2007ko batezbesteko prezioak uzurdura nabarmena ezagutu zuen, ondorengo bi urteetan hazkundeak ezagutu zituen eta hortik aurrera batezbesteko prezioari eustea lortu da. Esanak esan, 2011ko lehen hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko prezioa 2006an erregistratu zen balio maximoa baino % 3,7 baxuagoa da.

3.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.

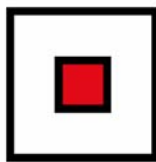


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.3. grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

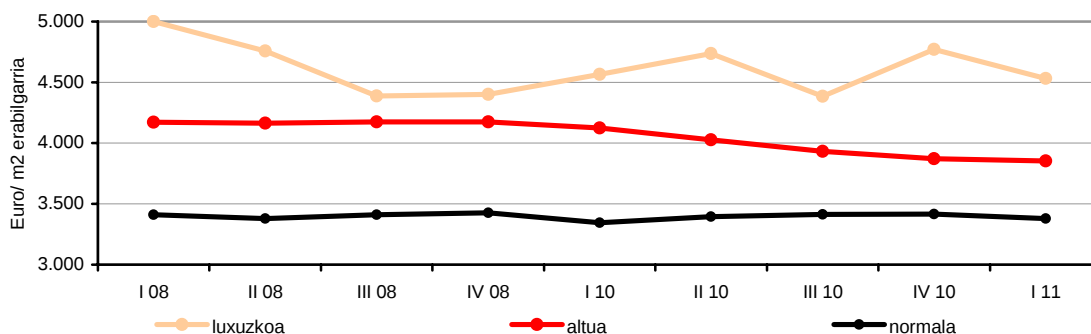
Etxebizitza produktu oso heterogeneoa da eta hainbat faktorek eragiten dute batezbesteko prezioaren osaera. Elementu garrantzitsuenetako bat etxebizitzaren kokapen geografikoa da. Alderdi hori aurreko atalean aztertu da eta bosgarren kapituluaren azterketa sakonago bat egiten da. Gainera, etxebizitzaren prezioan eragin handia duten beste alderdi batzuk daude, hala nola azalera erabilgarria, akabera-maila edo tipologia (famiabakarra/kolektiboa). Zentzu horretan, kontuan hartu behar da ezin dela elementu bat isolatu berak bakarrik duen eragina aztertzeke, hortaz, aztertzen den faktoreaz gain, alderdi gehiagok dute eragina azken prezioan eta oso zaila da horietako batzuk objektibitatea.

Akabera-mailari dagokionez, maila altueneko etxebizitzek, hau da, sustatzaileek "luxuzkotzat" sailkatzen dituztenek, gainerako etxebizitzek baino batezbesteko dezente altuagoa erregistratu dutela ikus daiteke (4.531 €/m²), nahiz eta eskaintzan antzemandako laginaren % 9 besterik ez diren; zentzu horretan, azken urtean luxuzko etxebizitza gutxiago eskaini direla aipatu behar da (% 14 10-I aldia). Bestetik, akabera "altua" duten etxebizitzaren batezbestekoa 3.852 €/m² da, eta eskaintzaren zatirik handiena bereganatu dute (guztizkoaren % 59). Amaitzeko, akabera "normaleko" etxebizitzaren batezbestekoa 3.380 €/m² da.

Etxebizitzaren batezbesteko prezioak akabera-mailaren arabera ezagutu duten bilakaerari erreparatu, akabera normaleko etxebizitzaren batezbestekoari eutsi zaiola baieztatu daiteke. Modu berean, luxuzko etxebizitzaren kasuan gorabeherak izan badira ere, 2011ko lehen hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko prezioa duela urtebete erregistratukoaren berdina da. (Ikus 3.4. grafikoa. grafikoa).

Hala ere, akabera altuko etxebizitzak aztertzen badira, zera esan daiteke: eskaintzaren zatirik handiena osatzen badute ere (guztizkoaren % 59), pixkanaka uzkurtu egin da azken hiruhilekoetan erregistratutako batezbesteko prezioa, eta urteko aldaketa-tasa -% 6,6koa da.

3.4. grafikoa Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

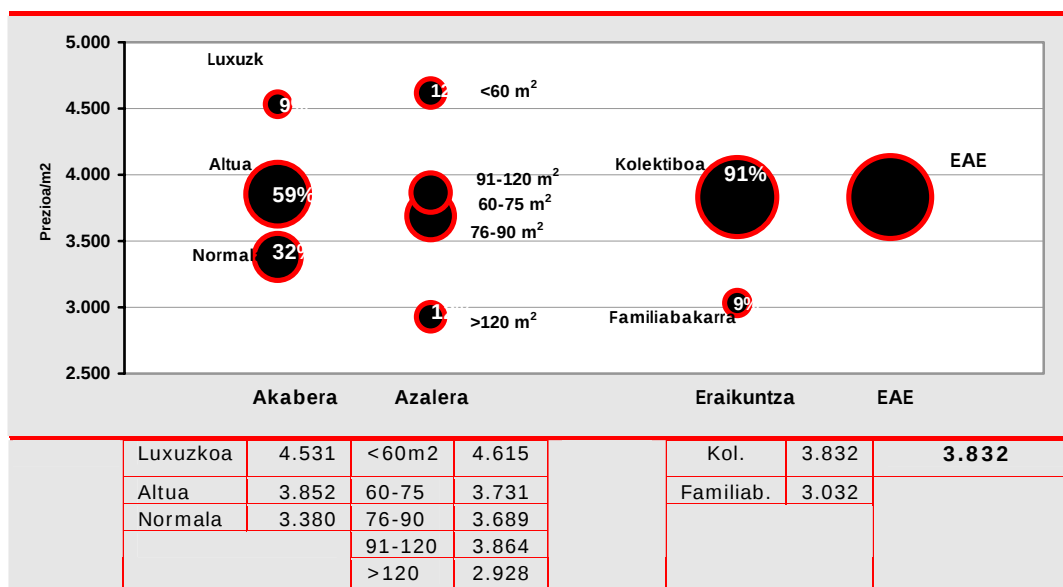


Bestetik, etxebizitzaren azalera erabilgarriari erreparatuz, desberdintasun nabarmenak ikus daitezke batezbesteko prezioen artean muturreko tarteetan (ikus 3.5. grafikoa. grafikoa); erdiko prezio-tarteetan, aitzitik, batezbestekoak ez dira hain desberdinak.

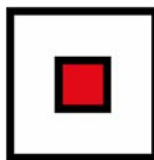
Horrela, tamaina txikiagoko etxebizitzek metro koadro erabilgarriagatik erregistratu duten batezbesteko prezioak, tamaina handiagoko etxebizitzek erregistratutakoa gaitzen du. Hain zuzen, apartamentuek, hau da, 60 metro koadro erabilgarri baino gutxiago duten etxebizitzek, erregistratu duten batezbestekoa 4.615 €/m² da. Bien bitartean, 120 m² erabilgarritik gorako etxebizitzek erregistratutako batezbesteko prezioa 2.928 €/m² da, hau da, etxebizitza txikien batezbestekoa baino % 37 gutxiago.

Bestalde, etxebizitza familiabakarrek, normalean eraikin kolektiboetan kokatutako etxebizitzak baino handiagoak izaten direnek, batezbesteko dezente baxuagoa erregistratu dute (3.032 €/m²), etxebizitza kolektiboek erregistratutakoarekin alderatuta (3.832 €/m²).

3.5. grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

a) *Prezioaren azterketa lurralde historikoka*

Eraikuntza berriko merkatuan, Bizkaiko eta Gipuzkoako batezbesteko prezioak parean geratu diren bitartean, bigarren eskuko merkatuan, Gipuzkoako batezbestekoak dezente altuagoa izaten jarraitzen du. Hain zuzen, Gipuzkoako etxebizitzaren batezbesteko prezioa 4.636 €/m² da, hau da, Bizkaikoa (3.740 €/m²) baino % 14 altuagoa eta Araban kokatutako etxebizitzena (3.340 €/m²) baino % 39 altuagoa.

Bilakaerari erreparatuz, Arabako batezbestekoak % 6,1eko uzkurdua ezagutu du azken urtean. Bestalde, Gipuzkoan urteko aldaketa-tasa negatiboa erregistratu da (-% 2,6), nahiz eta aurreko hiruhilekoetan batezbesteko prezioek gorakada ezagutu duten. Haatik, Bizkaian kokatutako etxebizitzaren batezbesteko prezioak % 3,4ko gorakada ezagutu du azken urtean.

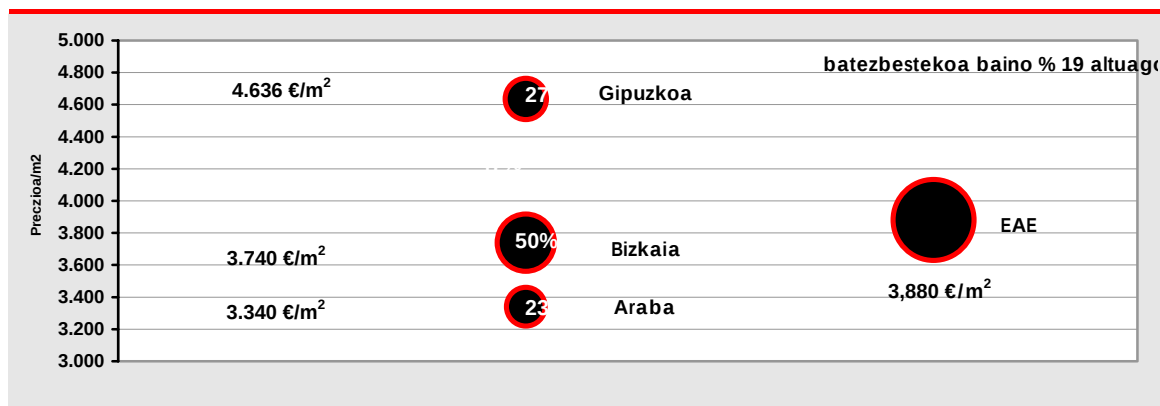
Eskaintzan antzemandako etxebizitzaren lurralde-banaketari dagokionez, Bizkaian kokatu dira etxebizitzaren erdia, Gipuzkoan % 27 eta Araban gainerako % 23.

3.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren prezioa lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2010 I. hiruhilekoa	3.554,9	3.614,9	4.760,4	3.830,4
2010 II. hiruhilekoa	3.539,3	3.656,7	4.743,6	3.870,0
2010 III. hiruhilekoa	3.477,9	3.706,6	4.771,8	3.892,2
2010 IV. hiruhilekoa	3.368,2	3.752,3	4.685,5	3.891,0
2011 I. hiruhilekoa	3.339,5	3.739,5	4.635,6	3.880,1
Hiru hileko tasa	-0,9	-0,3	-1,1	-0,3
Urteko tasa	-6,1	3,4	-2,6	1,3

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.6. grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Epe luzerako azterketa bat eginez, Gipuzkoako etxebizitzaren batezbesteko prezioak ezagututako egonkortasuna azpimarratu behar da, izan ere, 2006tik, gorabehera txikiak



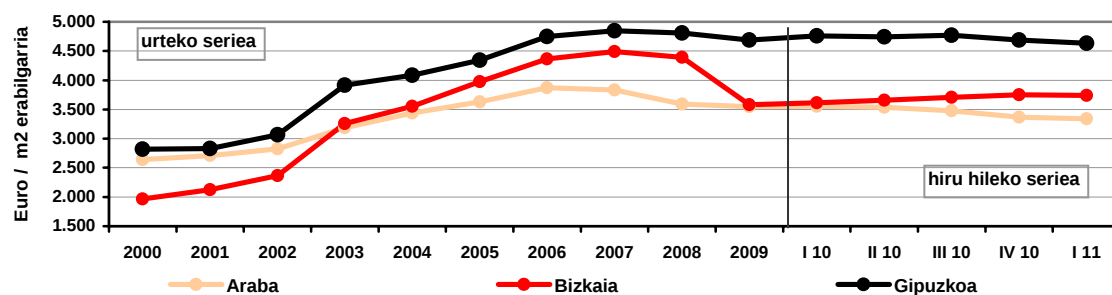
izan baditu ere, batezbestekoari eustea lortu da (ikus3.7. grafikoa. grafikoa). Bizkaian, ordea, 2007 eta 2009 artean batezbesteko prezioak erregistratu duen uzkurdua metatua % 20ra iritsi zen, baina 2010ean noranzkoa aldatu eta lau hiruhilekotan jarraian hazkunde positiboak lortu dira.

Bestalde, Araban, azken bi urteetan batezbesteko oso egonkorra erregistratu eta gero, azken bi hiruhilekoetan behera egin du batezbesteko prezioak.

Etxebizitzaren batezbesteko prezioei erreparaturaz, Gipuzkoan 396.000 €/etxebizitza da batezbestekoa, 335.000 € da Bizkaian eta 272.000 €, azkenik, Araban.

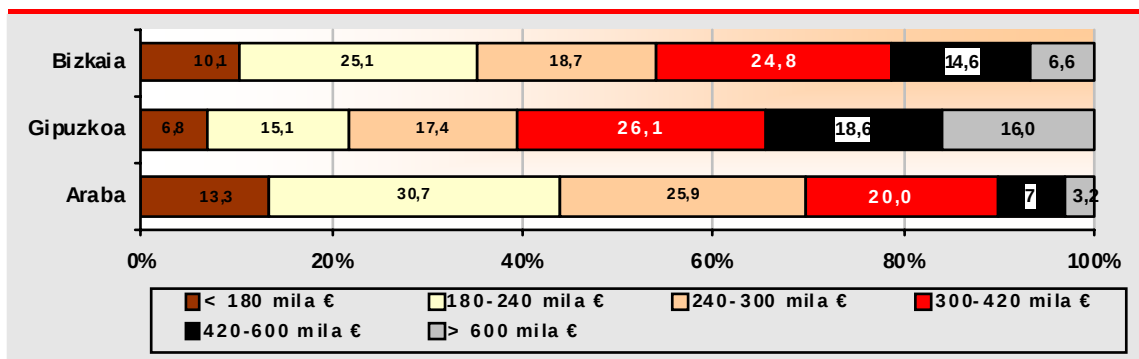
Etxebizitzek prezio-tarte handien arabera lortutako banaketari dagokionez (ikus3.8. grafikoa. grafikoa), prezioen sakabanaketa handia dela ikus daiteke, hiru lurralde historikoetan, gainera, nahiz eta prezio-tarte altueneko etxebizitza gehiago dauden Gipuzkoan, gainerako lurraldeetan baino.

3.7. grafikoa Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoa.

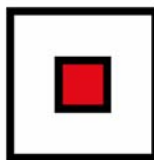


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.8. grafikoa Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.2. Merkatu babestuaren prezioak

2011ko lehen hiruhilekoan salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen batezbesteko prezioa 1.493 €/m² da, azken urtean erregistratutakoaren antzekoa, eta ez da desberdintasun handirik ikusten lurralde historikoka.

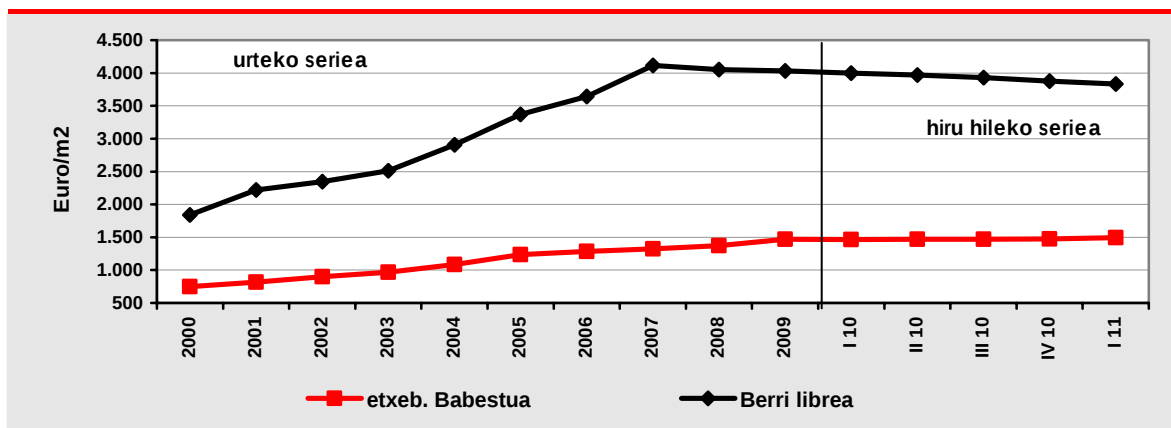
Etxebizitzaren prezioa kontuan hartuta, 110.000/etxebizitza da batezbestekoa, hau da, eraikuntza berriko etxebizitza berrien batezbesteko prezioa (315.000 €/etxebizitza) baino ia hiru aldiz baxuagoa eta bigarren eskuko merkatuaren batezbesteko prezioa (336.000 €/etxebizitza) baino ia heren bat baxuagoa. Datu horiek garbi erakusten dute merkatu libreko prezioen eta merkatu babestuko prezioen arteko tarte handia (ikus 3.9. grafikoa. grafikoa).

3.3. taula Salgai dauden etxebizitza babestuen m² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka.

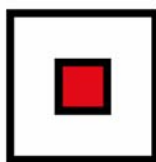
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2010 I. hiruhilekoa	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010 II. hiruhilekoa	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
2010 III. hiruhilekoa	1.472,8	1.463,4	1.489,0	1.471,0
2010 IV. hiruhilekoa	1.491,2	1.463,8	1.476,9	1.474,3
2011 I. hiruhilekoa	1.505,4	1.493,5	1.485,6	1.493,4
Hiru hileko tasa	1,0	2,0	0,6	1,3
Urteko tasa	5,8	-1,8	-1,1	1,8

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.9. grafikoa Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m² konparazioa.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

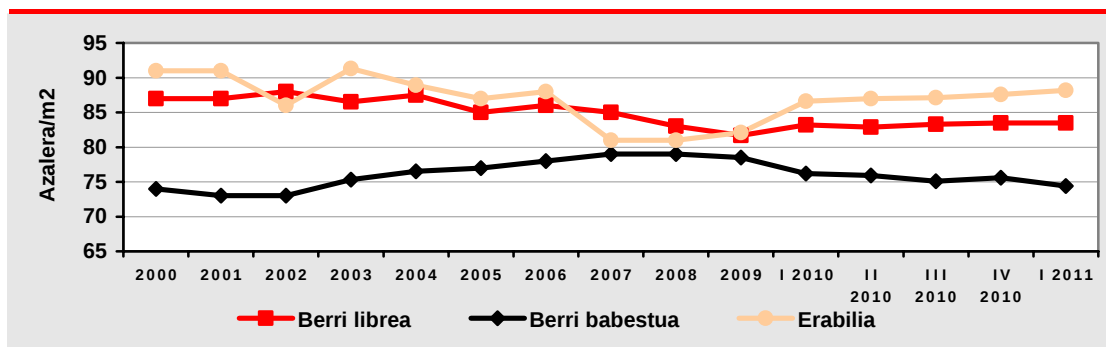


3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

2011ko lehen hiruhilekoan salgai antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko azalera 84 m² da, eta azken urtean egonkor mantendu da batezbesteko hori. 2011ko lehen hiruhilekoan salgai antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko azalera 88 m² da, eta batezbesteko azalera hori areagotzen ari da pixkanaka. Zerbait txikiagoak dira, batezbeste, segmentu babestuan antzemandako etxebizitzak (74 m²).

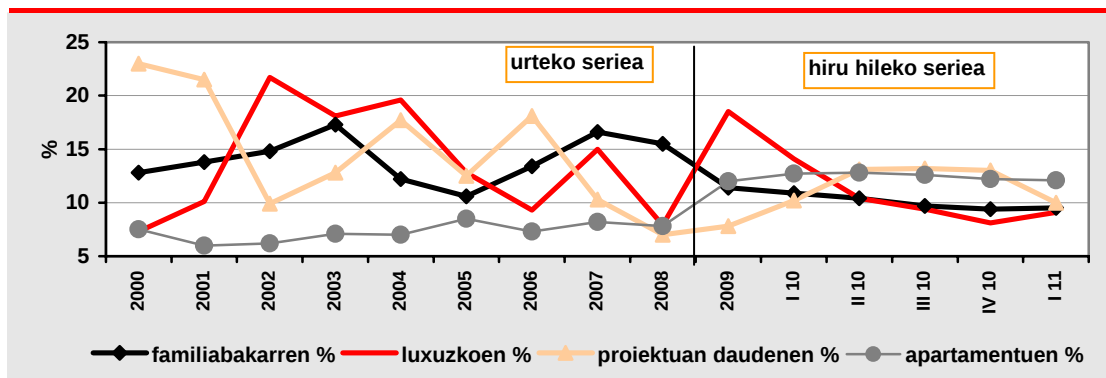
Salgai eskaintako etxebizitzaren beste ezaugarri batzuei erreparatu, luxuzko etxebizitzaren eskaintza uzkuartzen ari dela ikus daiteke eta guztizkoaren % 9 dira egun (% 14ko uzkuartura duela urtebetetik). Bestalde, apartamentuen portzentajea (60 m²-tik beherako etxebizitzak), nahiko egonkor mantendu da azken urtean (gustizkoaren % 12 dira).

3.10. grafikoa Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2011.

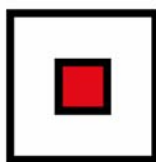


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.11. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

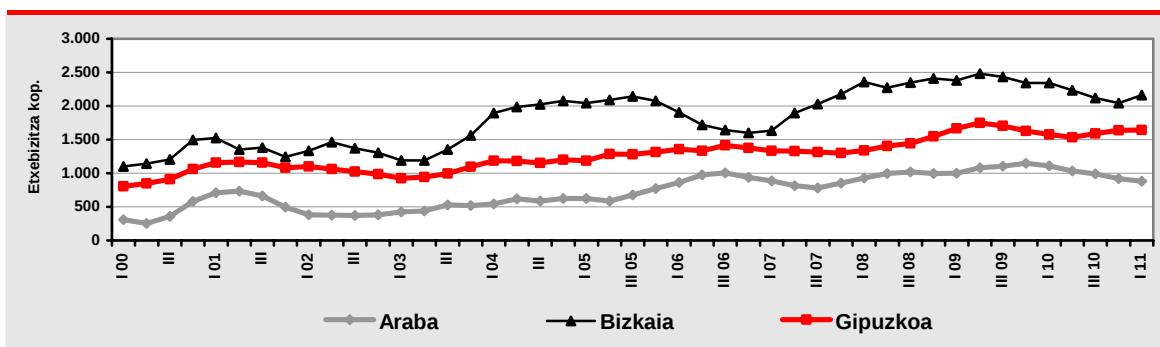


3.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoka

2011ko lehen hiruhilekoan Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikaren bitartez salgai antzemandako etxebizitza berri libreak honela banatu dira lurraldeka: Bizkaian kokatu da eskaintza guztiaren % 46, Gipuzkoan % 35 eta Araban, azkenik, gainerako % 19. Banaketa hori eta duela urtebete lortutakoa antzekoak dira, nahiz eta, oraingoan, Gipuzkoako pisu erlatiboa areagotu den (% 35, eta % 31 zen 10-I aldian), Araban lortutakoaren kalterako (% 19, eta % 22 10-I aldian).

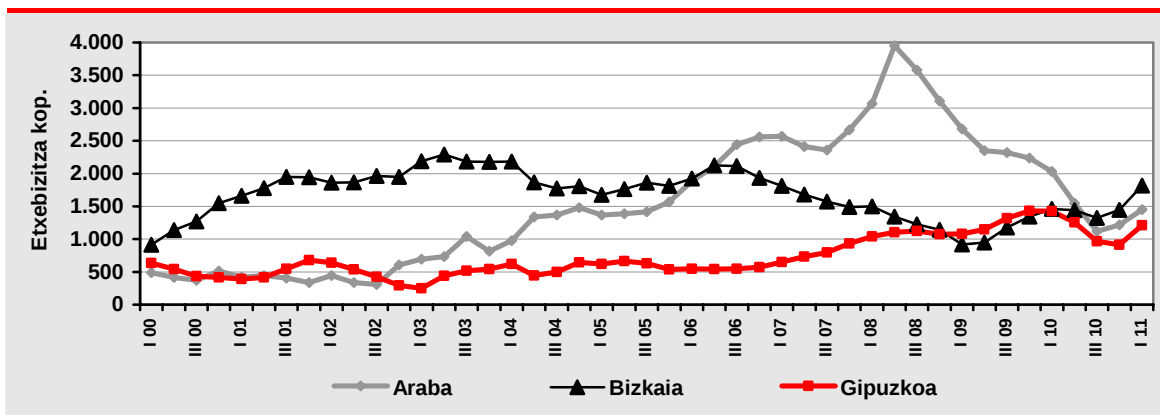
Segmentu babestuari dagokionez, 2011ko lehen hiruhilekoan salgai antzemandako etxebizitzaren banaketa honela geratu da: Bizkaian kokatu da eskaintza guztiaren % 41, Gipuzkoan % 32 eta Araban, azkenik, gainerako % 27. Bilakaerari erreparatuz baieztatzen denez, Arabak eskaintza babestuan duen agerpena murriztuz joan da pixkanaka, izan ere, ezin da ahaztu, duela urtebete etxebizitza babestuen eskaintzaren % 41 Araban zegoela, eta portzentajea % 57koa zela duela bi urte. (Ikus3.13. grafikoa. grafikoa).

3.12. grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka

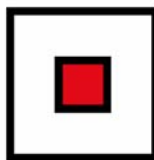


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.13. grafikoa Salgai eskaintako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

4.1. Merkatu libreko errentak

Atal honetan higiezinaren jabetzako agenteek alokairuko merkatuan eskaini dituzten partikularren bigarren eskuko etxebizitzaren segmentua aztertzen da.

Segmentu honen batezbesteko errenta hileko 918 eurokoa izan da 2011ko lehen hiruhilekoan, hau da, % 3,2ko hazkundera ezagutu du azken urtean. Hala ere, azken hiruhilekoan izandako bilakaerari erreparatu, hiru lurralde historikoetan behera egin du batezbesteko errentak.

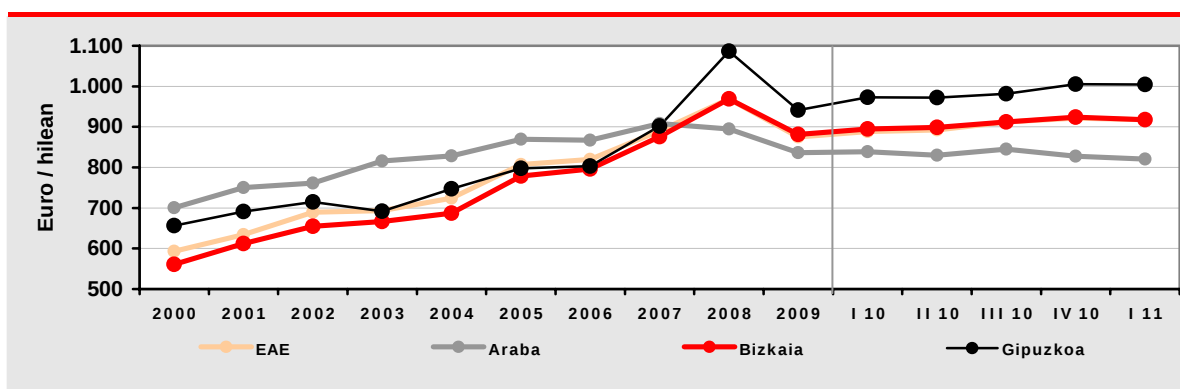
Gipuzkoak du batez besteko errentarik altuena (1.004 €/hilean); tartean Bizkaia dago (918 €/hilean), eta Arabak du batezbestekorik baxuena (821 €/hilean). Bilakaerari erreparatu, Gipuzkoan eta Bizkaian % 3,3 eta % 2,2ko hazkundeak ezagutu dira, hurrenez hurren. Araban, berriz, % 2,2 uzkurtu da batezbesteko errenta.

4.1. taula Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka.

€/hilean	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2010 I. hiruhilekoa	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II. hiruhilekoa	829,7	898,3	972,3	892,3
2010 III. hiruhilekoa	845,1	912,3	981,9	912,0
2010 IV. hiruhilekoa	827,6	923,8	1.004,9	921,5
2011 I. hiruhilekoa	820,5	918,0	1.004,3	917,5
Hiru hileko tasa	-0,9	-0,6	-0,1	-0,4
Urteko tasa	-2,2	2,2	3,3	3,2

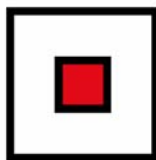
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.1. grafikoa Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

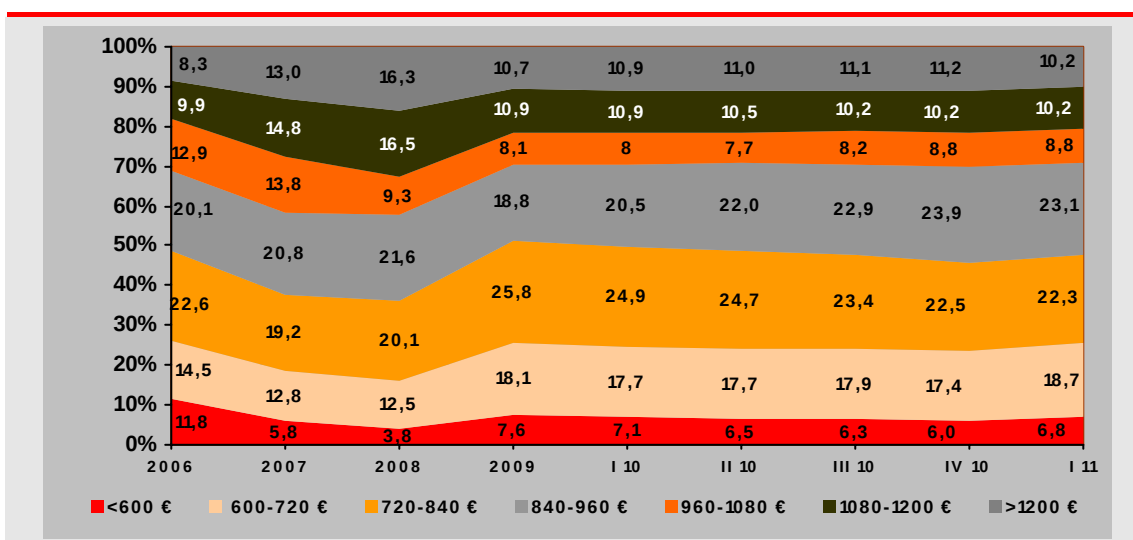
Alokairuan eskainitako etxebizitza libreek errenta-segmentuen arabera izandako banaketak, errentak oso sakabanatuta daudela erakusten du, saltzeko etxebizitzaren merkatuak erakutsitako sakabanaketarekin bat etorriz.



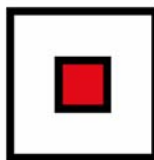
Etxebizitza gehien metatzen dituen tartea hileko 840 € eta hileko 960 € artekoa da, eskaintzaren guztizkoaren % 23 bereganatuz. Bestalde, ondoren dagoen segmentuak (720 €/hilean-840€/hilean) eskaintako etxebizitzaren % 22 bereganatu ditu, azken urtean murrizketa ezagutu duelarik (% 25 10-I aldian).

Muturretako tarteei erreparatuz, 1.200 €/hileko errenta gainditzen duten etxebizitzaren proportzioa duela urtebete erregistratutakoa baino zerbait altuagoa da (% 10,2 eta % 10,9 10-0I aldian). Kontrako muturrean, eskaintako etxebizitzaren % 6,8k bakarrik dute 600 €/hileko errenta baino baxuagoa (% 7,1 2010-I aldian).

4.2. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2011.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.2. Merkatu babestuko errentak

Alokairuko merkatu babestuari dagokionez, 216 €/hilean da batezbesteko errenta: 274 €/hilean da babes ofizialeko etxebizitzaren batezbesteko haztatua eta 125 €/hilean etxebizitza sozialena.

Bilakaerari erreparatuz, alokairuko BOEen batezbesteko errentak uzkurdu nabarmena ezagutu du azken urtean (-% 19 10-I aldiarekiko), eta etxebizitza sozialen batezbesteko errentak % 5,6ko gorakada ezagutu du aldi berean.

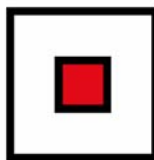
Alokairuan eskainitako etxebizitza babestuen batezbesteko errentari dagokionez, % 4 uzkurdu da batezbestekoa, batezbesteko hori eskaintzaren guztizkoan etxebizitza mota bakoitzak lortzen duen proportzioaren mende baitago.

Epe luzerako azterketa bat eginez (ikus4.3. grafikoa. grafikoa) ikus daitekeen moduan, azken urteetan uzkurdu egin da alokairu babestuaren errenta, alokairuko eskaintzan etxebizitza sozialen agerpenak izandako hazkundearen ondorioz. Hala ere, azken bi hiruhilekoetan batezbesteko horrek gorakada txikia ezagutu du, eta alokairu babestuaren eskaintzan etxebizitza sozialek izandako agerpena gutxitu izanak ekarri du gorakada hori (% 39 11-I aldian eta % 66 10-I aldian).

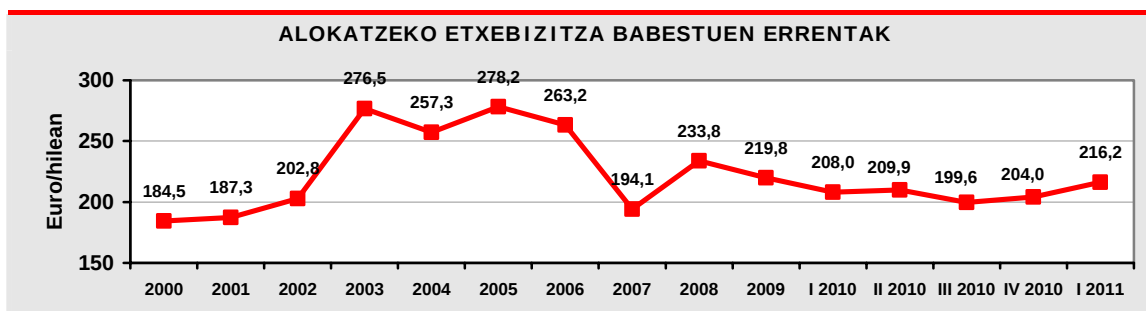
4.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2011

	BOE	Etxebizitza sozialak	Etxebizitza babestuak guztira
2004	385,4	164,3	257,3
2005	397,5	147,6	278,2
2006	384,9	141,0	263,2
2007	325,3	131,7	194,1
2008	380,3	118,0	233,8
2009	325,0	121,4	219,8
2010	277,0	122,7	204,0
trimestre2010 I	337,9	118,8	208,0
II. hiruhilekoa 2010	328,1	115,3	209,9
III. hiruhilekoa 2010	301,7	112,1	199,6
IV. hiruhilekoa 2010	277,0	122,7	204,0
I. hiruhilekoa 2011	273,5	125,4	216,2
Hiru hileko aldaketa-tasa (%)	-1,3	2,2	6,0
Urteko aldaketa-tasa (%)	-19,1	5,6	3,9

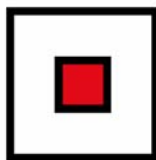
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.3. grafikoa Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2011.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

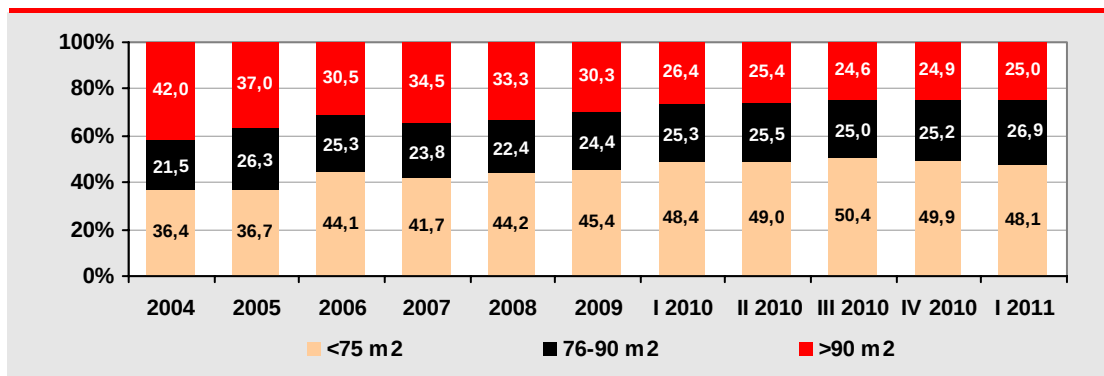
4.3.1. Alokairuan eskaintako etxebizitza erabiliak

Alokairuan eskaintako etxebizitza erabiliek erregistratutako batezbesteko azalera, salgai eskaintako tipologia bereko etxebizitzaren azalera baino zerbait txikiagoa da. Zehazki, alokairuko etxebizitzaren batezbesteko azalera erabilgarria 80 m² da, eta 88 m², berriz, salgai eskaintako etxebizitzarena.

Eskaintzak azalera-tarte handien arabera izandako banaketari dagokionez, etxebizitzaren erdiak inguruk (guztizkoaren % 48k) 75 m²-tik beherako azalera dute, laurden batek 90 m² inguruko azalera dute eta gainontzeko % 27k, azkenik, 76-90 m² artekoa.

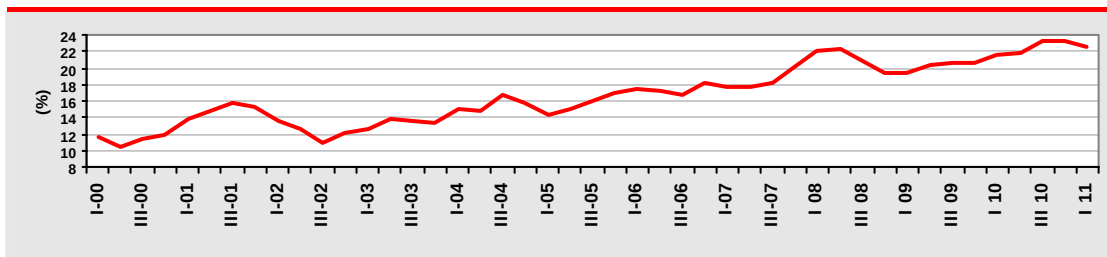
Epe luzeaz aztertuta baten arabera, tamaina txikiko etxebizitzaren eskaintza nabarmenki areagotu dela ikus daiteke. 4.5. grafikoa. grafikoa ikus daitekeen moduan, apartamentuen proportzioa (60 m²-tik beherako azalera duten etxebizitzak) pixkanaka areagotuz joan da eta 2011ko lehen hiruhilekoan alokairuan eskaintako etxebizitzaren % 23 izatera iritsi da. Hala ere, azken hiruhilekoan gutxiago izan direla esan behar da.

4.4. grafikoa Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2011

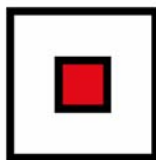


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.5. grafikoa Alokairuan eskaintako 60 m² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 2000-2011.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

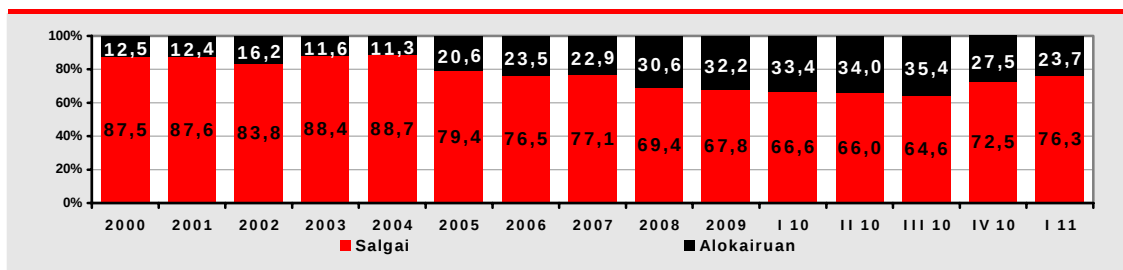


4.3.2. Alokairuan eskaintako etxebizitza babestuenak: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa

2011ko lehen hiruhilekoan egindako etxebizitza babestuen eskaintzaren guztizkotik % 24 alokairuko erregimeneko etxebizitzak dira eta % 76 salmenta-erregimenekoak. Emaita horrek erakusten du eten egin dela azken hiru urteetan alokairu-erregimenak erakutsitako goranzko bilakaera. Ikus4.6. . grafikoa

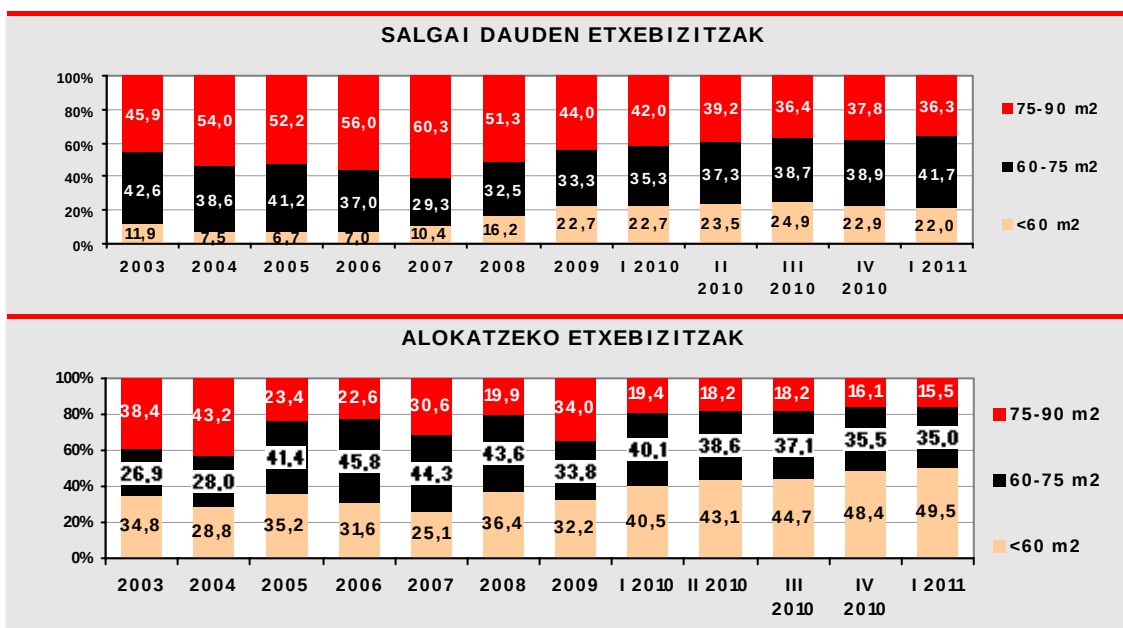
Alokairuko etxebizitza babestuen batezbesteko tamaina (64 m²) salmenta-erregimenean eskaintakoena (74 m²) baino txikiagoa da. Modu berean, apartamentuen proportzioa (<60 m²) alokairuan egindako eskaintzaren % 50era iritsi da eta proportzio hori % 22koa da salmenta-erregimeneko etxebizitzaren eskaintza babestuan.

4.6. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2011

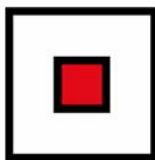


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.7. grafikoa Alokairuan eta salmentan eskaintako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA

5.1. Salgai dauden etxebizitza berri libreak

Kapitulu honetan etxebizitzaren prezioak eta azterketan barne hartzen diren esparru geografikoen arabera izan duten bilakaera barne hartzen dira: hain zuzen ere, hiriburuak, hiriburuaren eremu funtzionaletako udalerriak eta EAEko gainerako udalerriak bereizi dira.

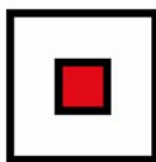
2011ko lehen hiruhilekoan hiriburuaren eskaintza berriko etxebizitza libreak 4.341 €/m²-ko batezbesteko prezioa erregistratu dute, hau da, hiriburuaren eremu funtzionaletan kokatutakoak erregistratutakoa (3.925 €/m²) baino % 11 altuagoa eta EAEko gainerako udalerrietan kokatutakoa (3.493 €/m²) baino % 24 altuagoa.

Bilakaerari erreparatu, atzera egin da hiru esparru geografikoetan erregistratutako batezbesteko prezioari dagokionez. Hain zuzen, hiriburuaren eskaintza berriko etxebizitzaren batezbesteko prezioak % 2,5ko uzkurdua ezagutu du; hiriburuaren inguruko etxebizitzaren batezbestekoak uzkurdua nabarmenagoa ezagutu du (-% 5,6 10-IV aldiarekiko), eta arinagoa da gainerako udalerrietan batezbesteko prezioak ezagututako beherakada (-% 1,8 10-IV aldiarekiko).

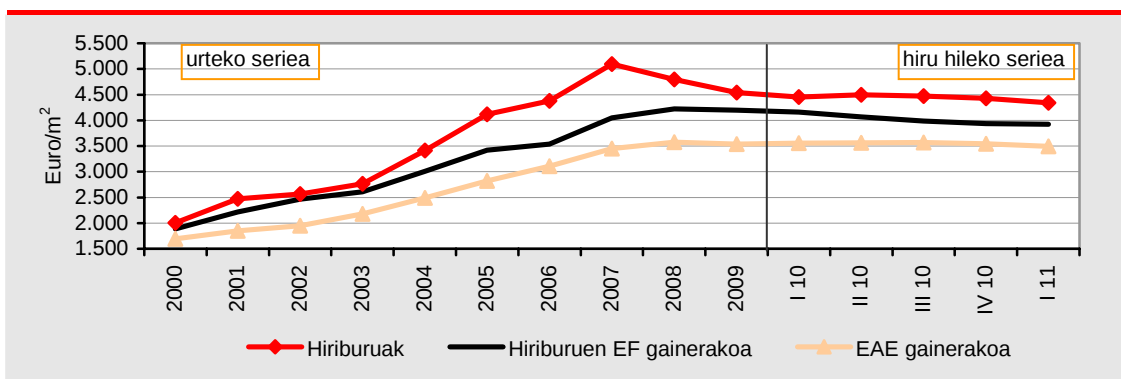
Hiriburuari erreparatu bazaie, Bilbok erregistratu du batezbestekorik altuena (5.170 €/m²), ondoren Donostiak (4.705 €/m²), eta Gasteizko batezbestekoa da baxuena (3.760 €/m²). Bizkaiko hiriburuari dagokionez, kontuan hartu behar da, urteko aldaketa-tasa positiboa erregistratu badu ere, azken hilabeteetan murrizketarako joera erakutsi duela.

Bestalde, Donostian badirudi 2010ean izandako beheranzko joera indartsuari eutsi zaiola eta 2011ko lehen hiruhilekoan beherakada neurritsuagoa ezagutu dela (ikus 5.2. grafikoa. grafikoa). Kontuan hartu behar da, hiriburuaren eskaintza murrizten ari dela eta eskaintzak hiriburuaren duen kokapena aldatzen ari dela, eskaintza hiriaren inguruan kokatzen ari delarik.

Amaitzeko, Arabako hiriburuari dagokionez, azken bi urteetan beste bi hiriburuaren baino egonkortasun handiagoa lortu du batezbesteko prezioak, gorabehera txikiak izan baditu ere.

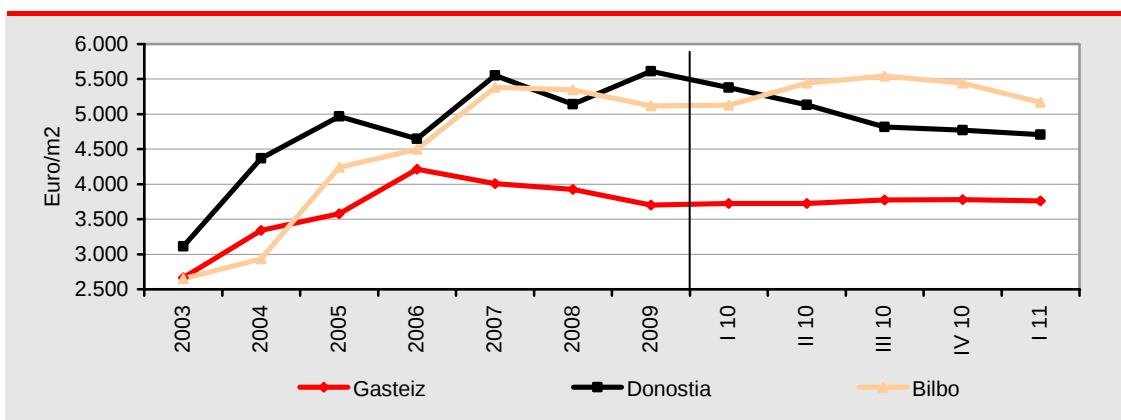


5.1. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera esparru geografikoa.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

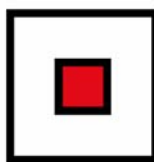
5.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-aren prezioen bilakaera hiriburuetan.



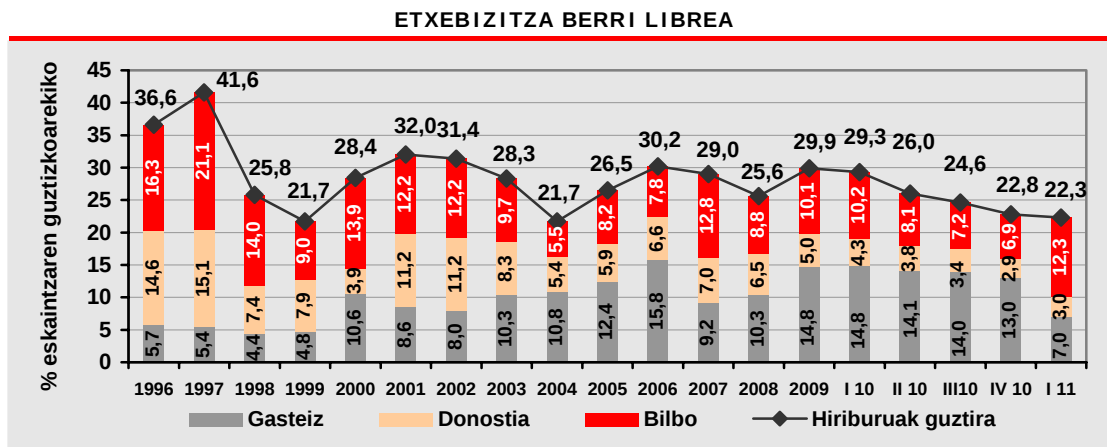
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2011ko lehen hiruhilekoan antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen guztizko eskaintzak izan duen banaketari helduta, hiriburuak bereganatu dute guztizkoaren % 22, hiriburuuen eremu funtzionaletako udalerriek % 36 eta EAEko gainerako udalerriek, azkenik, % 42. Hiriburuetan tipologia horretako etxebizitzek izandako agerpena murriztu egin da azken urtean, 2010eko eskaintzaren guztizkoaren % 29 baitziren.

Hiriburuak helduta, Bilbok bereganatu du antzemandako eskaintzaren zatirik handiena (guztizkoaren % 12); Gasteizek % 7 eta Donostiak gainerako % 3 bakarrik.



5.3. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

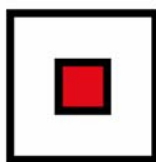
5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

Hiriburuetan salgai eskaintako etxebizitzaren metro koadroaren batezbesteko prezioa 4.205 €/m² da eta batezbesteko horrek nabarmenki gainditzen du hiriburuen eragin-eremuetan kokatutako udalerrietako etxebizitzaren batezbesteko prezioa (3.609 €/m²) eta EAEko gainerako udalerrietan kokatutakoena (3.390 €/m²).

Azken urteetan goranzko bilakaera ezagutu dute hiru esparru geografikoek, nahiz eta hazkundera (+% 4,3) nabarmenagoa izan den hiriburuen eremu funtzionaletan, hiriburuak kanpo utzita, beste bi esparru geografikoetan baino. Azken horietan, batezbesteko prezioari eutsi zaiola esan daiteke. Hain zuzen, hiriburuetako urteko aldaketa-tasa % 1ekoa da bi esparru geografikoetan: hiriburuak eta EAEko gainerako udalerriak.

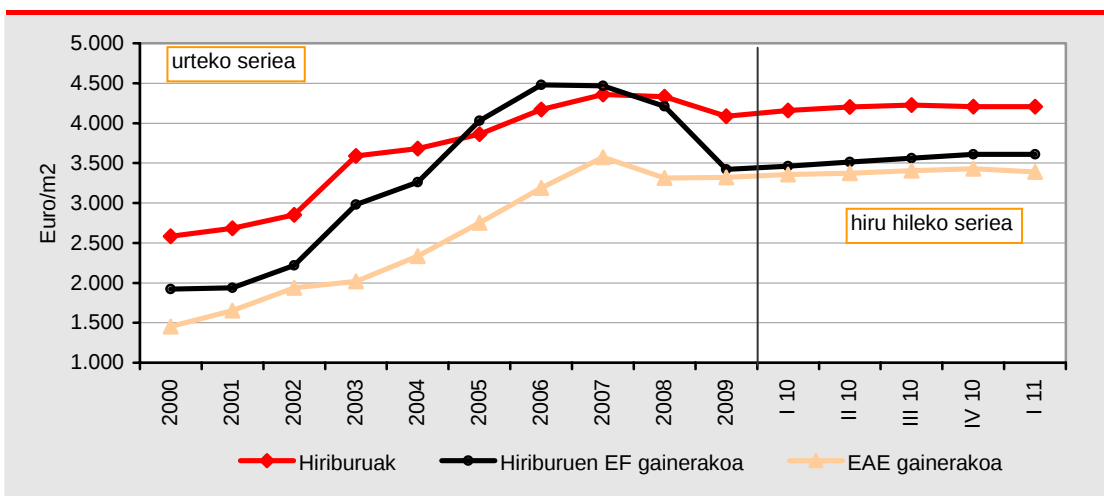
Hiriburuari erreparatuz, Donostiak lortutako batezbestekoak nabarmenki gainditzen du beste bi hiriburuetakoa (ikus 5.5. grafikoa. grafikoa). Hain zuzen, Donostiako etxebizitza erabilien batezbesteko prezioa 5.662 €/m² da, hau da, Bilbokoa (4.238 €/m²) baino % 34 altuagoa eta Gasteizen kokatutako etxebizitzena (3.380 €/m²) baino % 68 altuagoa.

Bilakaerari erreparatuz, Donostiako batezbestekoak +% 1,9 egin du gora eta Bilbokoa mantendu egin da (+% 0,1). Hala ere, Gasteizen kokatutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa duela urtebete erregistratutakoa baino % 6 baxuagoa da.



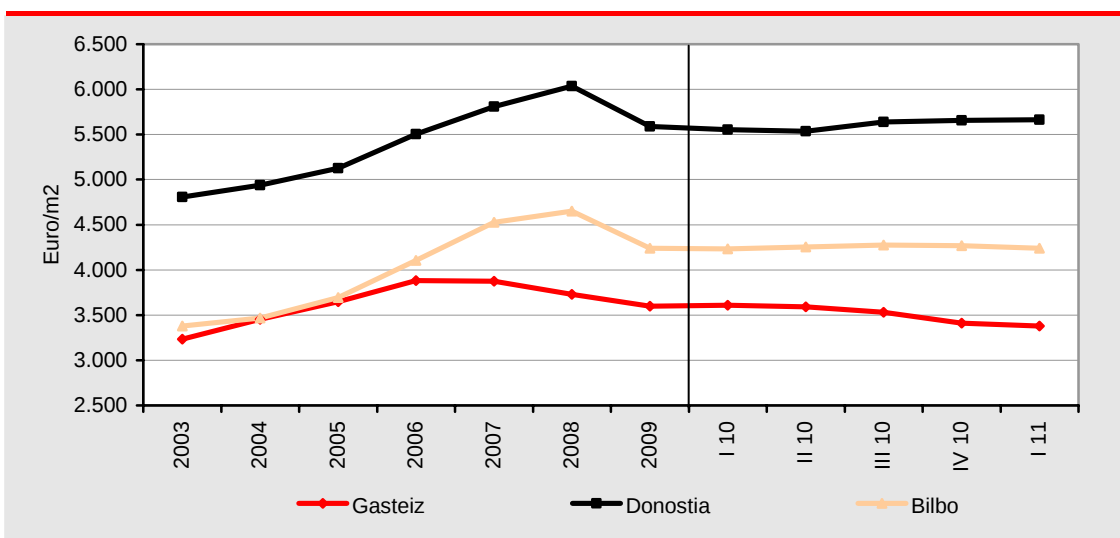
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.4. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.

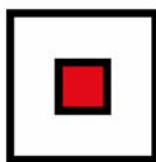


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.5. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera hiriburuetan.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

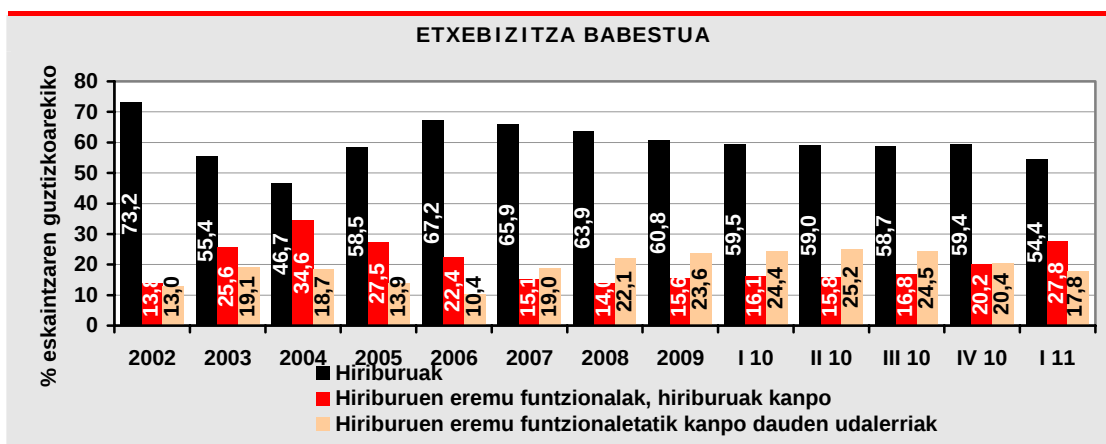


5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

Hiriburuetan kokatu da eskaintza babestu gehiena. Zehazki, 2011ko lehen hiruhilekoan eskaintzako (salgai eta alokairuan) etxebizitza babestuen % 54 hiriburuetan kokatu dira. % 28 hiriburuen eremu funtzionalerako udalerrietan eta % 18 EAEko gainerako udalerrietan.

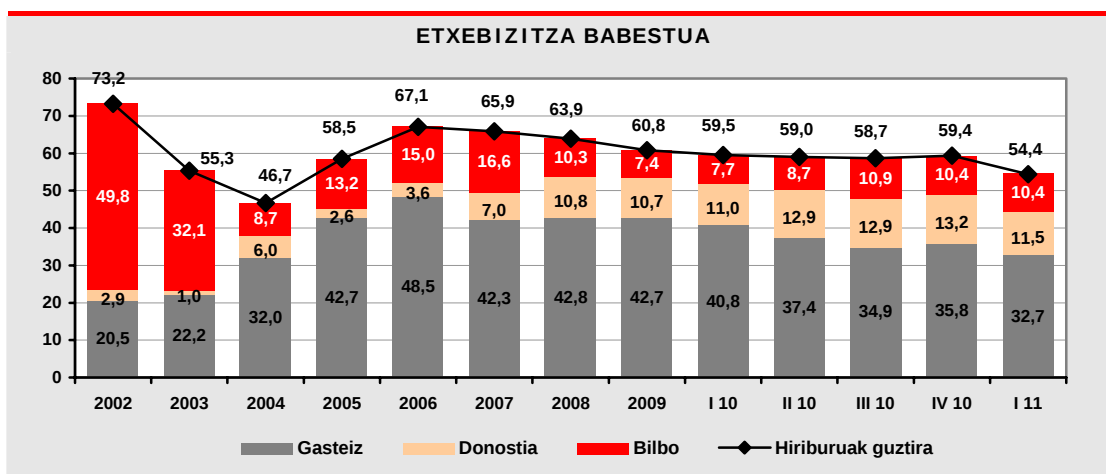
Bestalde, 5.7. grafikoan ikus daitekeen moduan, pixkanaka murrizten joan da Gasteiz eskaintza babestuan duen agerpena. Hala ere, oraindik guztizko eskaintzaren % 33 bereganatzen du (% 41 duela urtebete).

5.6. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera, 2002-2011 (salgai + alokairuan)



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.7. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2011.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2011ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

6.1. Egungo dinamika

6.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Sektoreko eragileek merkatuko jarduerari buruz emandako iritziak abiapuntu hartuta landu den higiezin-merkatuko dinamismo-indize orokorra 17 puntukoa da (0-100 eskala) 2011ko lehen hiruhilekoan. Azken bi urteetan gorabeherak izan ditu balio horrek, nahiz eta oso maila baxuan egon den beti: 2010ean eragileek sektoreko jarduerak hobera egiteko aukerak zituela uste zuten, baina ondorengo hilabeteetan atzera egin da berriro ere (17 puntu 11-I aldian eta 23 puntu 10-I aldian).

Lurralde historikoka, ezkorrago agertu dira eragile arabarrak (4 puntu), gipuzkoarrekin (15 puntu) eta bizkaitarrekin (22 puntu) alderatuz. Bestalde, higiezinaren jabetzako eragileak (19 puntu) sustatzaileak (15 puntu) baino baikorrago agertu dira.

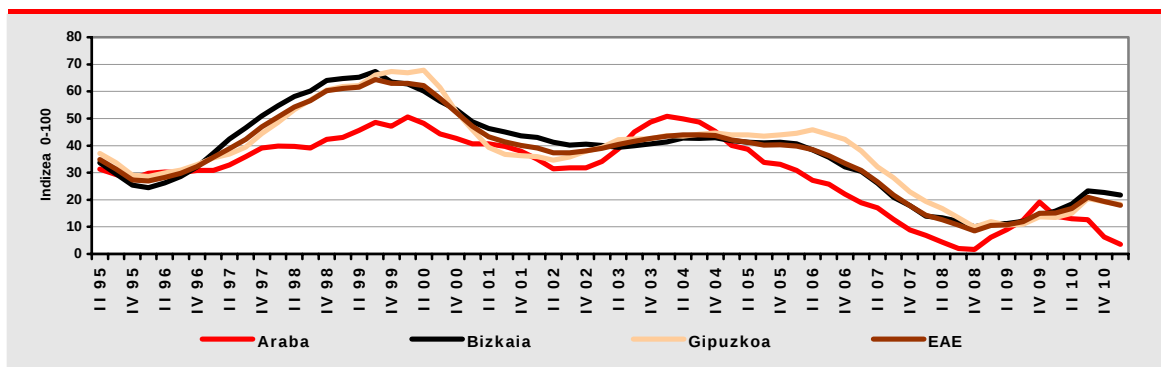
6.1. taula Higiezinaren merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
III. hiruhilekoa 2009	15,9	15,5	14,9	15,6
IV. hiruhilekoa 2009	28,7	18,6	20,6	20,6
I. hiruhilekoa 2010	15,3	25,6	18,8	22,8
II. hiruhilekoa 2010	4,8	21,9	16,3	17,5
III. hiruhilekoa 2010	1,9	27,2	25,8	22,8
IV. hiruhilekoa 2010	3,0	16,1	16,3	14,6
I. hiruhilekoa 2011	4,2	21,8	14,8	17,1

*: 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak.

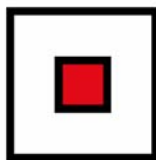
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1. grafikoa Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2011 (batezbesteko mugikorrek-4)



0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Merkatuaren dinamismoaren indizearen kasuan aipatu den moduan, sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, salmenta-maila aurreko hiruhilekoan lortutakoaren azpitik geratu da eta laugarren hiruhilekoa da, jarraian, indize honek atzera egiten duela.

Hain zuzen, salmenten bilakaera neurtzen duen indizea 43 puntura iritsi da, 0-100 eskala batean (59 puntu 2010eko lehen hiruhilekoan).

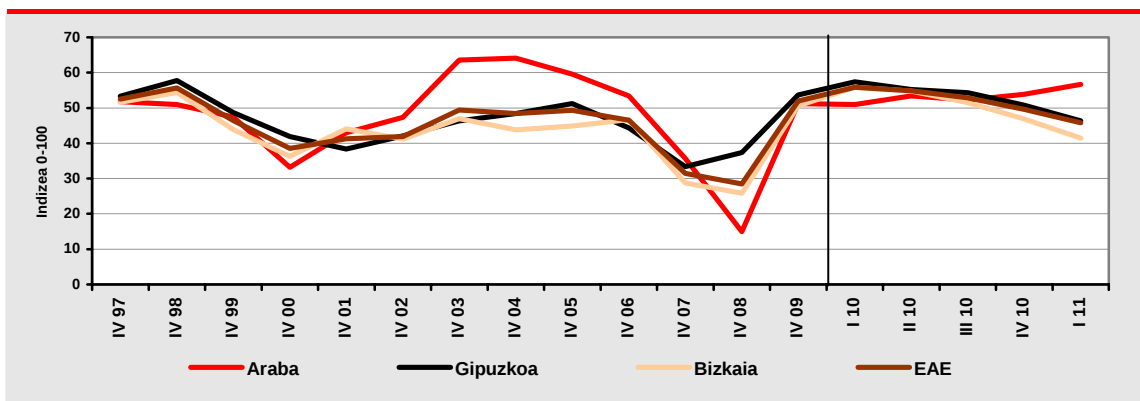
6.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
III. hiruhilekoa 2009	53,2	53,3	55,3	53,9
IV. hiruhilekoa 2009	57,5	56,6	59,2	58,2
I. hiruhilekoa 2010	42,9	64,0	58,0	58,5
II. hiruhilekoa 2010	60,2	45,6	48,0	49,0
III. hiruhilekoa 2010	48,1	39,9	52,0	45,8
IV. hiruhilekoa 2010	64,4	38,3	45,2	45,0
I. hiruhilekoa 2011	53,8	41,6	39,9	43,4

0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.2. grafikoa Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4).



0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

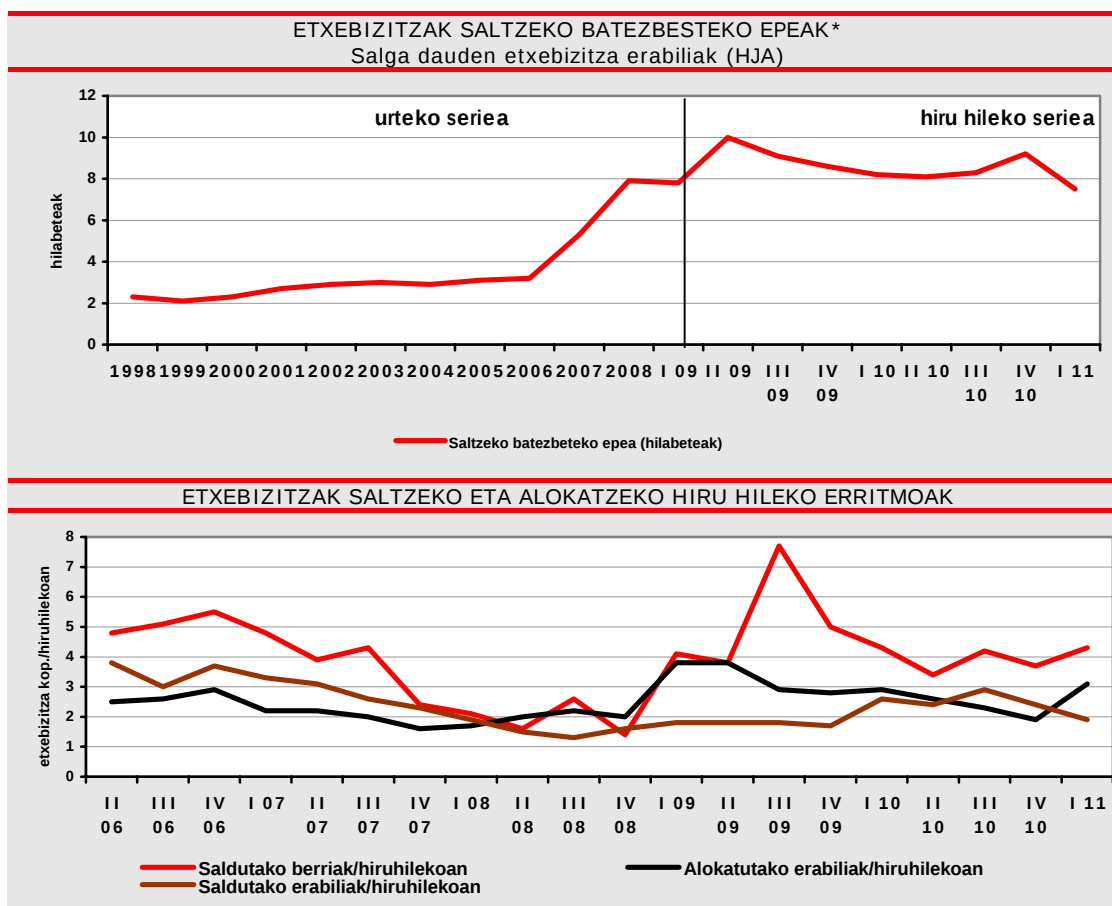
Etxebizitza bat saltzeko behar den epeari dagokionez, higiezinaren jabetzako agenteek adierazi dute batezbeste 7,5 hilabete behar direla etxebizitza baten salerosketa



gauzatzeko. Higiezin agenteez adierazitako epe hori kontuan hartuta, aurreko hiruhilekoan adierazitakoa nabarmenki murriztu dela ikus daiteke, hortaz, datu hori ez dator bat higiezin agenteez salmenten bilakaerari lotuta antzemandako kontrako bilakaerarekin. Kontuan hartu behar da, gainera, etxebizitza erabilien salmenta-erritmoak behera egin duela berriro azken hiruhilekoan, joan den hiruhilekoan nabarmenki gora egin eta gero. Gainera, azken bi urteetan erregistratutako baliorik baxuena dela esan behar da.

Bestalde, eraikuntza berriko etxebizitzaren salmenta-erritmoa biziagotu egin da azken hiruhilekoan, eta duela urtebete erregistratutako balioaren parean geratu da (4,3 etxeb./hiruhilean). Modu berean, biziagotu egin da etxebizitza erabiliak alokatzeko erritmoa (3,1 etxeb./hiruhilean).

6.3. grafikoa Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak

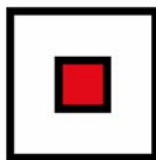


* Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

Faktore ugari eragiten dute, zentzu batean zein bestean, higiezin merkatuko dinamika. Orain arte, interes-tasa baxuei eta aldeko egoera ekonomikoari esker

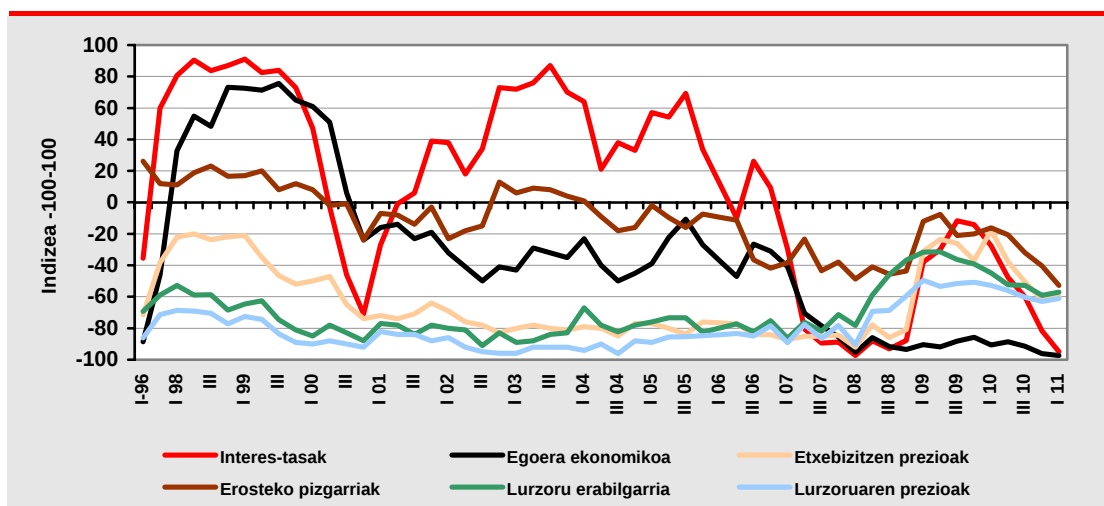


merkatua mugitzea lortu da, baina gaur egungo egoeran finantzaketa lortzeko dauden zailtasunak direla-eta, eta interes-tasek izan dituzten hazkunde jarraien ondorioz, gaur egun ez dago merkatua dinamizatzen duen elementurik.

Eskaintza Inmobiliarioaren Inkestaren bitartez merkatuan eragina eduki dezaketen faktoreei buruz duten iritzia galdetu zaie sektoreko eragileei, eta higiezin eragileek emandako erantzunak kontuan hartuta, ez dago gaur egun merkatuak bizi duen etenaldia suspertuko duen elementurik.

Sektoreko eragileen ustez merkatuaren bilakaera eragiten duten faktoreen eragina erakusten du 6.4. . grafikoak. Bertan ikus daitekeen moduan, sektoreko eragileen iritziz, aipatutako elementu guztiek eragin negatiboa dute merkatuko jardueran, eta egoera ekonomikoa eta interes-tasak azpimarratu dituzte eragin negatiboena duten faktore gisa.

6.4. grafikoak Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak



* -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

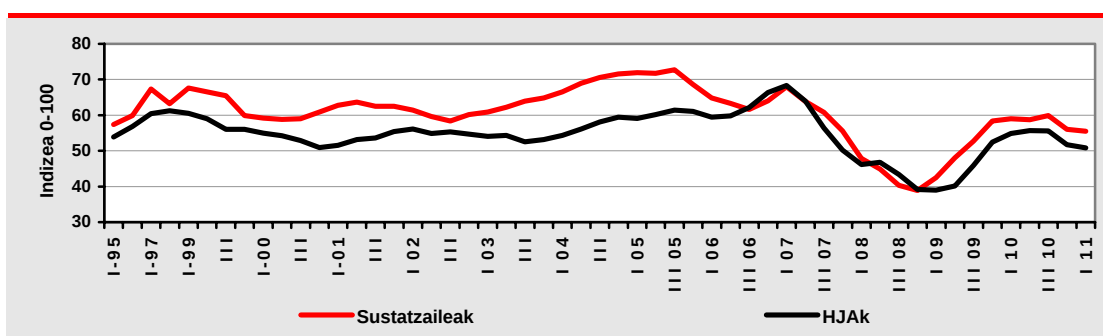


6.2. Perspektibak

6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Epe laburrera salmentek izango duten bilakaerari dagokionez, sektoreko eragileak 2010eko lehen zatian baino ezkorrago agertu dira oraingoan. Horrela, 6.5. . grafikoak garbi erakusten duen moduan, sektoreko eragileak iritzi positiboagoa erakusten hasi ziren 2009ko azken zatian, baina azken hilabeteetan kontrakoa gertatu da eta iritzi negatiboagoak eman dituzte.

6.5. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4)



(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

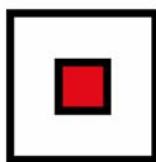
Bestalde, sektoreko eragileek adierazi dutenez, datorren urtean prezioek zerbait behera egingo dute. Zehazki, 42 puntukoa da, 0-100 eskala batean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea: sustatzaileek 43 puntuko balorazioa egin dute, eraikuntza berriko merkatuari dagokionez, eta HJAKek 41 puntukoa, etxebizitza erabiliaren segmentuari lotuta.

6.3. taula Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka.

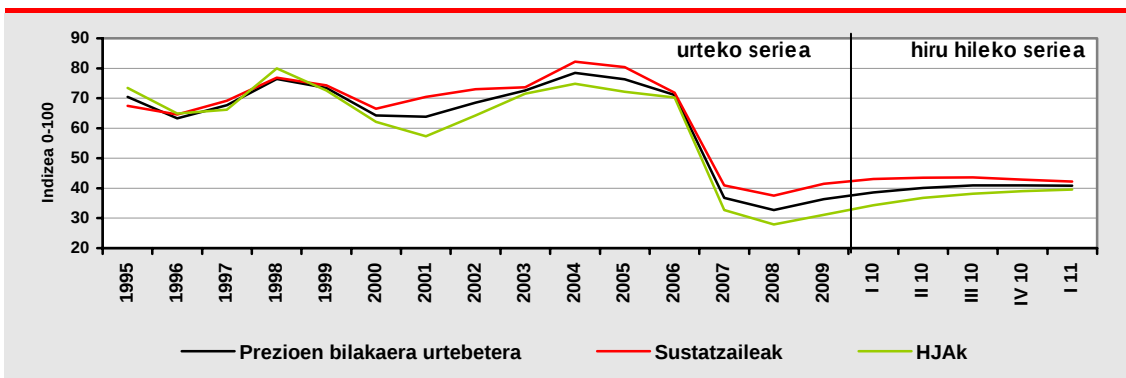
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
III. hiruhilekoa 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV. hiruhilekoa 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I. hiruhilekoa 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II. hiruhilekoa 2010	35,5	42,6	38,7	39,8
III. hiruhilekoa 2010	39,1	41,2	41,7	41,0
IV. hiruhilekoa 2010	45,3	40,0	39,2	40,3
I. hiruhilekoa 2011	38,5	46,3	37,3	42,2

* 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.6. grafikoa Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batezbesteko mugikorrak-4)



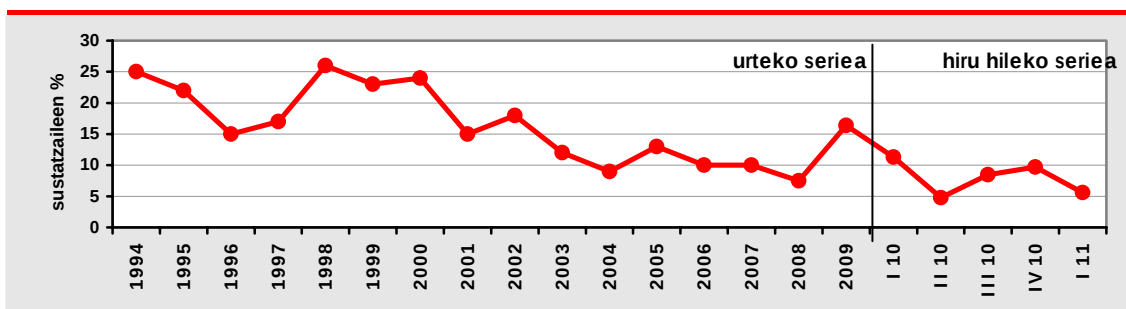
(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

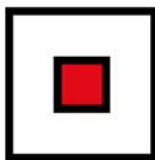
6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

Amaitzeko, datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko asmorik ote duten galdetu zaie higiezinaren sustatzaileei. 2011ko lehen hiruhilekoan lortutako emaitzei erreparatuz, galdetutako sustatzaileen % 5,6k aurreikusi dute 2011ko bigarren hiruhilekoan etxebizitza berriak merkaturatzea.

6.7. grafikoa Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2011ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



7. METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaileei eta higiezin-jabetzako agenteei (HJA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen multzoan prospekzio bat egin da eta Inkestan barne hartu dira etxebizitzaren eskaintza (bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak) egiten duten guztiak; modu berean, 125 higiezin-eragilek osatutako lagin baten informazioa barne hartu da.

Inkesta honek, berau gauzatutako unean eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio eragile inmobiliario bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriei ari gara, eta HJAen kasuan, bai etxebizitza berriei (sustatzaileen bidez saldutakoez), baita erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez) ere. Bestalde, eragileek gaur egungo egoera eta higiezin-merkatuaren etorkizuneko aukerak baloratu dituzte.

Zentzu horretan, kontuan hartu behar da txosten osoan aurkeztutako datuak, 6. kapitulukoak izan ezik, 4. serieko batezbesteko mugikorrak direla (hau da, azken lau hiru hilekoetako batezbestekoak). Metodologia horri jarraitzen zaio, laginen datuak islatzean sarritan gerta daitezkeen joera eta aldaketa bortitzak leuntzeko.

Bestetik, kontuan hartu behar da adierazitako prezioak batezbesteko prezio haztatuak² direla; hortaz, hainbat faktorek eragiten dute horien bilakaeran: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzaren kostuaren prezio-jaiste orokor gisa ulertu behar derrigorrez; aitzitik, prezio txikiagoko etxebizitzaren agerpen handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkiola uler liteke.

² Etxebizitzaren zein metro koadroaren batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena eginez kalkulatu dira.