

EAE-N ESKAINITAKO BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA %3,7/URTEKO HAZI DA 2007KO HIRUGARREN HIRUHILEKOAN

TASA HORI AZKEN BOST URTEOTAKO BAXUENA DA

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak landu duen **2007ko 3. hiruhileko Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistika-kak, txosten osoa (pdf, 515 Kb)** erakusten duenez, 2007ko hirugarren hiruhilekoan EAEn eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.364 €/m² izan da, hau da, urteko %3,7ko hazkundea izan du. Tasa horren arabera, haz-kundea azken bost urteotako baxuena da.

Zentzu honetan, deigarriak dira eskainitako **bigarren eskuko etxebizitzaren (pdf, 60 Kb)** kopurua eta etxebizitza saltzeko behar izaten den batez besteko epea. Gainera, merkatuko dinamismo-indizean (sektoreko eragileek higiezinaren merkatuaren jarduerari buruz duten pertzepzioa) minimo historikoa erregistratu da. Bigarren eskuko merkatuaren jarduera moteltzen ari dela dirudi, beraz, eta horrela, stockak gora egin du eta prezioen hazkundea neurritzekoago egin da.

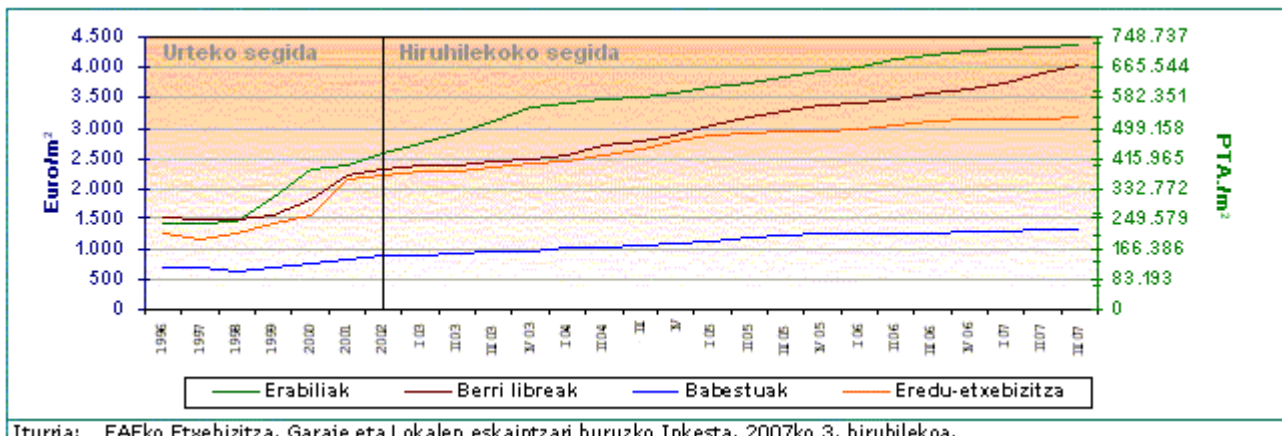
Etxebizitza berrien segmentuari (pdf 60 Kb) dagokionez, hirugarren hiruhilekoan eskainitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.035 €/m² da, hau da, urte bete lehenagoko prezioen aldean %12,5eko hazkundea izan du. Hazkunde hori Gipuzkoan eta Bizkaian soilik gertatu da, Araban batez besteko prezioa murriztu egin baita. Etxebizitza berrien eskaintza aztertuz gero, akabera-maila altuko etxebizitzaren (etxebizitza garestienaren) eskaintzaren proportzioa nabarmen hazi da eta eskainitako etxebizitzaren prezioen dispersioa handiagoa da, azken urteotan behatzen zen joerarekin alderatzen badugu.

Eredu-etxebizitzari (produktu homogeneoagoa) so eginez, hazkundea askoz ere neurritzekoagoa izan da (+%2 urtean). Akabera normalekoak eta 60 y 90 m² bitarteko azalerakoak dira etxebizitza horiek, eta pasa den urtean behatutakoa baino pisu erlatibo txikiagoa dute eskaintza osoan.

Bestalde, **etxebizitza babestuek (pdf, 44 Kb)** merkatu-kuota altua izaten jarraitzen dute etxebizitza berrien segmentuan. Hala, salgai jarritako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa 1.311 €/m² izan da, hau da, eskaintza librekoa baino hiru aldiz baxuagoa.

Alokairuko etxebizitza libreen batez besteko errenta 867 €/hilean da (+%5,8 hazkundea urtean), eta merkatu babestuan, berriz, 344 €/hilean da BOEetan eta 138 €/hilean gizarte-laguntzako etxebizitzetan.

Etxebizitza berri eta erabiliaren metro koadroaren prezioaren bilakaera EAEn



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 3. hiruhilekoa.

PREZIOEN BILAKAERA (pdf 73 Kb) (Ikus estatistikak (pdf, 15 Kb))

EAEko eskaintza osoa (libreak eta babestuak) hartzen dituen **prezioen indize orokorra** 284 puntukoa da 2007ko hiru-garren hiruhilekoan (oinarria 1994= 100), hau da, urteko hazkundea %12,4koa izan da, antzemandako laginean etxebizitza libreak pisu handiagoa izan baitute (bigarren eskuko etxebizitzaren stocka hazi izanagatik). Oinarri berari so eginez eta etxebizitza librea (berriak nahiz bigarren eskukoak) hartuta, indizea 325 puntukoa da (+%7,4); etxebizitza babestuetan, berriz, 204 puntukoa.

EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak

		Orokorra*	Etxebizitza librea**	Etxebizitza berri librea	Etxebizitza babestua	Etxebizitza berria***	Etxebizitza erabilia
1994	Batezb.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Batezb.	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
1996	Batezb.	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
1997	Batezb.	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
1998	Batezb.	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
1999	Batezb.	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
2000	Batezb.	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
2001	Batezb.	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
2002	Batezb.	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
2003	Batezb.	204,6	234,4	197,9	149,8	156,5	250,8
2004	Batezb.	218,7	253,8	229,1	168,3	183,6	270,2
2005	Batezb.	247,7	283,4	265,7	191,9	215,3	295,6
2006	Batezb.	257,0	308,7	287,5	199,4	212,5	321,0
2006	III	252,6	303,1	282,9	195,8	211,4	316,2
2006	IV	257,0	308,7	287,5	199,4	212,5	321,0
2007	I	262,7	314,2	295,7	200,6	217,4	324,2
2007	II	273,9	320,1	308,6	201,5	229,6	325,8
2007	III	283,8	325,4	318,2	203,5	237,9	328,1

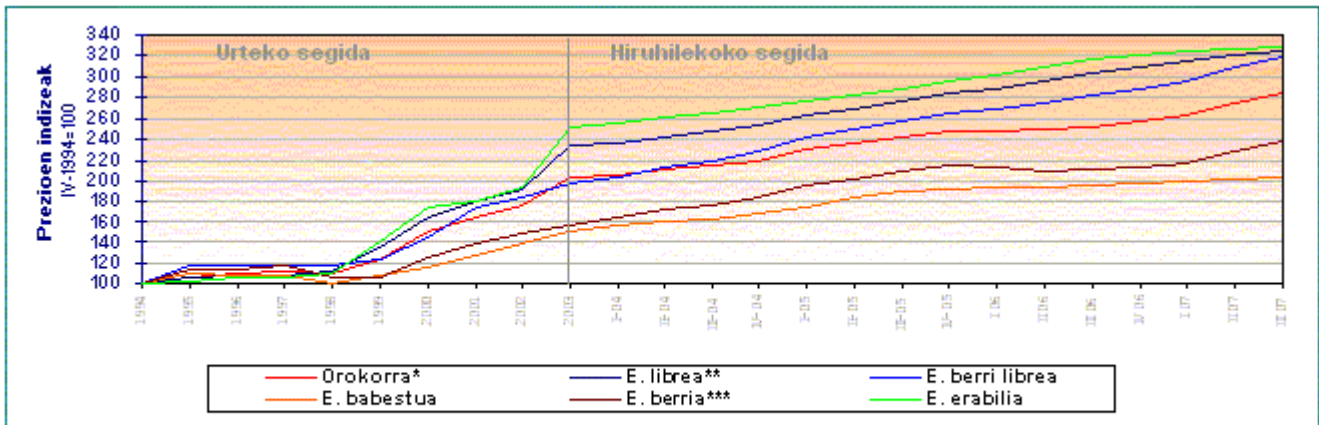
* Eskainitako etxebizitza guztiak.

** Etxebizitza libre berria eta erabilia.

*** Etxebizitza berri librea eta babestua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 3. hiruhilekoa.

EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



*Eskainitako etxebizitza guztiak; ** Etxebizitza libre berria eta erabilia; *** Etxebizitza berri librea eta babestua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 3. hiruhilekoa.

Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren prezioari dagokionez, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.364 €/m² izan da 2007ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, %3,7ko hazkundera izan du urtean. EAEn salgai jarritako etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa 4.034 €/m² da, hau da, duela urtebete baino %12,5-ko hazkundera izan da.

Bigarren eskuko segmentuari so eginez, eta lurralde bakoitzean izandako bilakaerari erreparatuz gero, prezioen hazkundera dezente murriztu da hiru **lurraldeetan** (pdf, 15 Kb). Murrizketa hori nabariagoa izan da Araban (+%0,6), Gipuzkoan (+%2,2) eta Bizkaian (+%5,4) baino. Kopuru absolutuetako batez bestekoak: Araban 3.846 €/m², Bizkaian 4.517 €/m² eta Gipuzkoan 4.803 €/m².

€/m ²		ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA
		LIBREA GUZTIRA *	ERABILIA	BERRIA	EREDU ETXEBIZITZA	
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	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	3.420,9	2.978,6	1.285,1
2006	II	3.882,2	4.123,1	3.487,4	3.052,4	1.267,8
2006	III	3.973,2	4.209,8	3.587,9	3.114,1	1.275,0
2006	IV	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	I	4.119,3	4.316,2	3.749,8	3.166,7	1.293,0

2007	II	4.196,4	4.336,8	3.913,2	3.166,1	1.299,1
2007	III	4.266,0	4.363,5	4.034,6	3.176,3	1.311,1

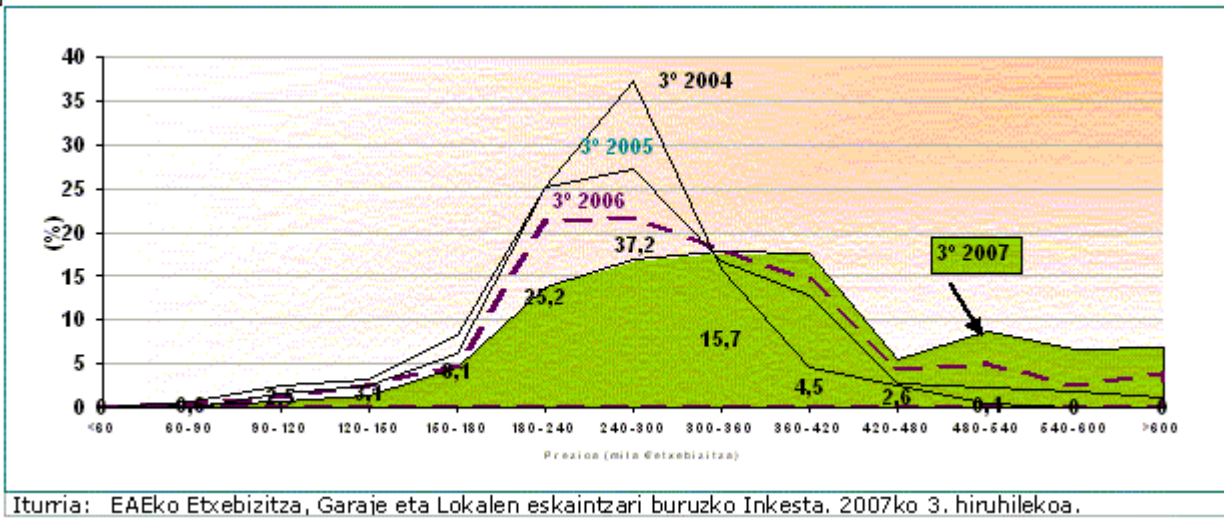
* Etxebizitza libre berri eta erabiliaren batez besteko prezioa.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 3. hiruhilekoa.

Etxebizitza berri libreen merkatuari dagokionez, Lurraldeen artean aldeak oso nabarmenak dira. Hala, Araban erregistratutako eskaintzaren batez besteko prezioa duela urte bete baino %7,7 baxuagoa da, hirigunetik kanpoko eskaintzaren (etxebizitza merkeagoak) pisuak gora egin duelako. Gasteizen prezioek bere horretan jarraitu dute. Gipuzkoan eta Bizkaian, aldiz, hazkunde handiak izaten jarraitu dute, %16 eta %16,6koa hurrenez hurren. Akabera-maila altuko eta luxuzko etxebizitzaren agerpena asko hazi da hiru Lurraldeetan, eta hauen batez besteko prezioa 5.000 €/m² ingurukoa da.

Dena den, **eredu-etxebizitza** moduko produktu homogeneoa aintzat hartuta, azken urtean izan den hazkundera %2koa da eta batez besteko prezioa, berriz, 3.176 €/m² kopuru absolutuetan.

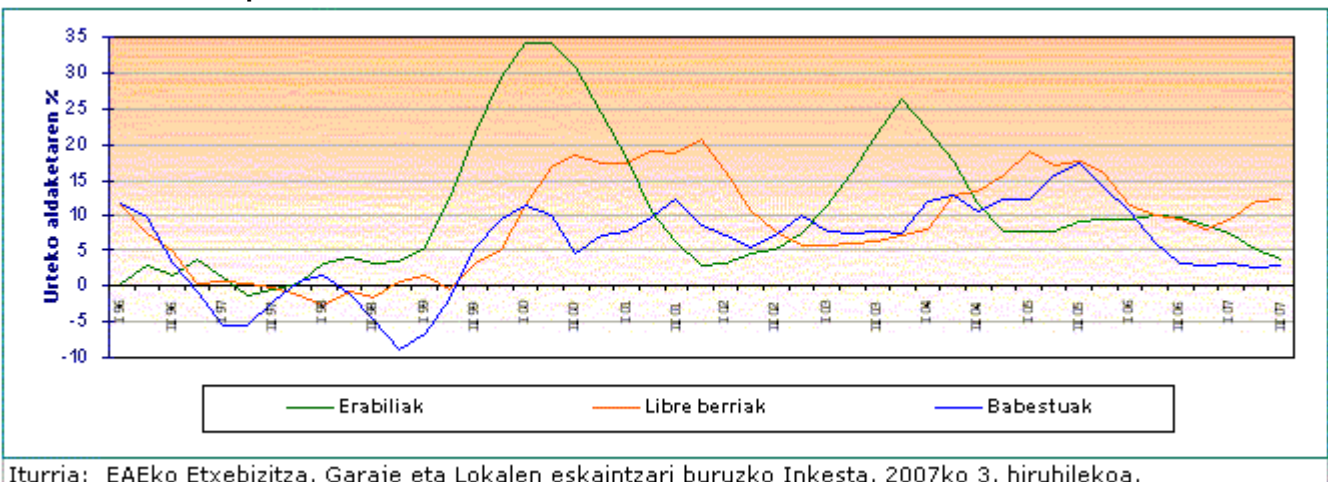
Bestalde, beheko grafikoa begiratzen badugu, antzemandako eskaintzaren prezioen tarte handien banaketaren bila-kaera ikusiko dugu. Horren arabera, 2004 eta 2005ean behatutako banaketa simetrikoa eskuinerantz higitu dela ikusi dugu, eta horrela, gaur egun asimetria handia dago, antzemandako prezioen sakabanaketaren eraginez.

EAEn salgai dauden etxebizitza berrien banaketa, prezio-tarteen arabera



Modu berean, azpimarratzekoa da bigarren eskuko etxebizitzaren eta etxebizitza berrien prezioen hazkundera bilakaera aztertuz bigarren eskuko etxebizitzaren merkaturan gorabeherak handiagoak direla. Merkatuaren dinamikan eragina duten hainbat alderdiren (egoera ekonomikoa, interes-tasaren bilakaera, etab.) bilakaerak gehiago eragiten dio segmentu honi. Azterketa berdinarekin jarraituta, orain arte behatutako zikloetan bigarren eskuko etxebizitzaren merkaturak izan da joera-aldaketak sumatu dituen lehenengoa (positiboki nahiz negatiboki). Etxebizitza berrien segmentuari beranduago eragin izan ohi dio, eta beti eragina neurrizkoagoa izan da.

Etxebizitzaren m2-ko prezioen aldaketa-tasaren bilakaera motaren arabera



Segmentu babestuaren kasuan, berriz ere etxebizitza berrien sektorean merkatu-kuota altua da; eta hala, merkatu babestuan salgai jarritako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.311 €/m²-koa da, alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko errenta, aldiz, 193 €/hilean izan da: 323 €/hilean BOEetan eta 138 €/hilean gizarte-

laguntzako etxebizitzetan. Bilakaerari dagokionez, alokairuko gizarte-laguntzako etxebizitzak geroz eta gehiago dira, alokairuko BOEen aldean. Zehazki esateko, gizarte-laguntzako etxebizitzek alokairu babesteko eskaintzaren %70 hartu dute 2007ko hirugarren hiru-hilekoan (duela urte bat %51 zen).

[Alokairu libreko \(pdf, 90 Kb\)](#) merkatuari erreparatu gero, higiezin jabetzako agenteen bidez alokairuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko errenta 867 €/hilean izan da (urteko hazkundea: +%5,8). Lurraldeka, Araban lortu da batez besteko altuena (885 €/hilean); ondoren kokatu da Bizkaia (863 €/hilean), eta Gipuzkoa azkenik (842 €/hilean).

Salgai jarritako etxebizitzaren eskaintza Lurraldeka aztertuz gero, etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa hau da hiriburuetan: 5.450 €/m² Donostian, 5.157 €/m² Bilbon eta 4.175 €/m² Gasteizen. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan 5.698 €/m² da Donostian, 4.397 €/m² Bilbon eta 3.877 €/m² Gasteizen.

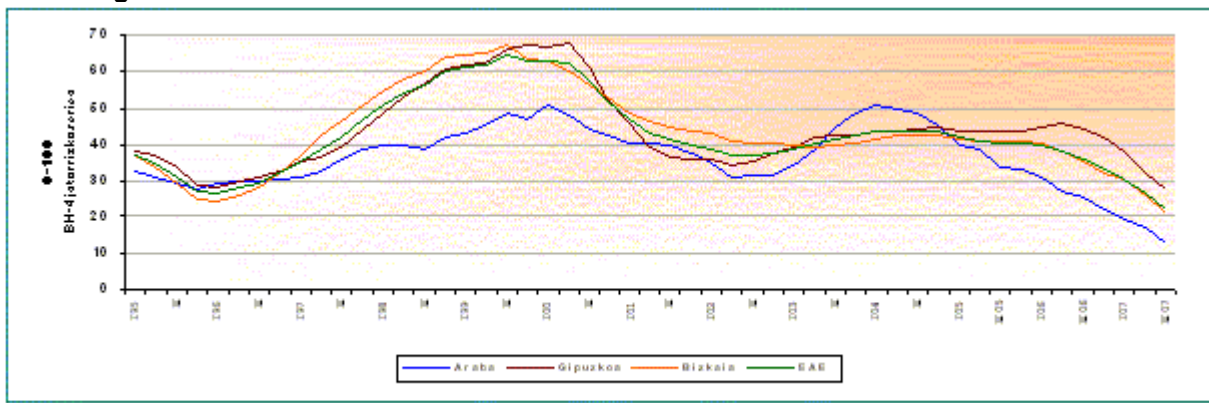
Beste [esparru geografikoetako \(pdf, 85 Kb\)](#) eskaintzei erreparatu gero, hiriburuen eremu funtzionalerako udalerrietako etxebizitza libre berrien (hiriburuarik kanpo) batez besteko prezioa 4.018 €/m² da eta bigarren eskuko etxebizitza libreena, aldiz, 4.580 €/m².

Amaitzeko, EAEko gainerako udalerrietan 3.322 €/m² da etxebizitza berrien batez besteko prezioa eta 3.414 €/m² bigarren eskukoena.

[MERKATUAREN PERTZEPZIO OROKORRA \(pdf, 91 Kb\)](#)

Sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, **higiezin merkatuko dinamismoaren indize orokorra** 14 puntukoa izan da, 0-100 eskalan, 2007ko hirugarren hiru-hilekoan. Estatistika hauen segida egiten hasi ginenetik minimo historikoa lortu du indize horrek. Adierazle honen bilakaera aztertuz gero, agerian gelditzen da merkatua murriztuz doala, batez ere azken hiruhilekoetan, estatistika-multzo osoko mailarik baxuenak lortu baitira aldi honetan. Horrek agerian uzten du higiezin merkatua moteltzen ari dela. Pertzepzio hori hiru Lurraldeetako bi motako eragile, sustatzaile eta higiezin jabetzako agenteek aho batez onartzen dute.

Euskal higiezin merkatuko dinamismoaren indizeen bilakaera lurralde historikoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 3. hiruhilekoa.

Azterketan sakonduz gero, salmenten bilakaeraren indizeak (hiruhileko honetako salmenten zenbatespena, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta) antzeko emaitzak ematen ditu, hau da, egoerak okerrera egiten jarraitzen duela azpimarratu du. Modu berean, bigarren eskuko etxebizitzak saltzeko behar den batez besteko epea asko hazi da azken urtean, eta dagoeneko 6 hilekoa da epe hori.

Sektoreko eragileek egindako aurreikuspenen arabera, oro har datorren hiruhilekorako ez dira oso baikor ageri salmenten dagokionez, baina ez dute uste atzerapausorik gertatuko denik, eta azken hiruhilekoko salmentakopurua mantenduko dela espero dute.

Prezioen bilakaerari dagokionez, sektoreko eragileek lehen aldiz ikusten dute urte bateko epean prezioek behera egin dezaketela. Pertzepzio hori bereziki Arabako eragileen artean antzematen da.

[ESKAITZAREN BOLUMENA \(pdf 44 Kb\)](#)

2007ko hirugarren hiruhilekoan **eskaintako etxebizitzaren bolumena** 20.439 unitatek osatzen dute, eta horien arabera kalkulatu dira prezioak. Lagin horren %49 bigarren eskuko etxebizitzak dira (% 95 salmentan eskainiak eta %5 alokairuan), %20 etxebizitza libre berriak eta %31 etxebizitza babestuak.

Etxebizitza libre berriek Lurraldekako banaketa hau dute: Bizkaia eskaintzaren %49 bildu du, Gipuzkoak %32 eta Arabak gainerako %19.

Antzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan bolumen osoa 9.805 unitatek osatzen dute, gehienak (%95, hau da, 9.353 etxebizitza) salgai eskaintakoak dira; alokairukoak askoz ere gutxiago dira, 452 etxebizitza. Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzek Lurraldekako banaketa hau dute: Bizkaia hartzen du eskaintzaren %55, Arabak %30 eta Gipuzkoak gainerako %15.

Amaitzeko, segmentu babestuan 6.209 etxebizitza antzeman dira: %76 salgai jarritakoak eta %24 alokairuan. Babes-modalitateari dagokionez, BOEek bereganatu dute eskaintzaren zati handiena (%83), eta gainerako %17

gizarte-laguntzako etxebizitzak dira.

EAEen eskaintako etxebizitzaren bilakaera

	ETXEBIZITZA LIBREA			ETXEBIZITZA BABESTUA		
	SALGAI		ALOKA-TZEKO	SALGAI	ALOKA-TZEKO	GUZTIRA
	ERABILIA	BERRIA				
1994 Batezb.	7.029	3.331	1.023		5	1.396
1995 Batezb.	7.646	2.718	986	1.317	--	1.317
1996 Batezb.	11.071	3.305	1.147	1.816	4	1.820
1997 Batezb.	10.572	3.032	1.290	1.035	267	1.302
1998 Batezb.	7.142	2.248	1.367	1.493	48	1.541
1999 Batezb.	4.589	2.363	985	2.197	125	2.322
2000 Batezb.	5.836	3.136	662	2.477	353	2.830
2001 Batezb.	8.532	2.819	409	2.959	421	3.380
2002 Batezb.	7.880	2.672	428	2.847	552	3.399
2003 Batezb.	6.301	3.188	533	3.540	469	4.009
2004 Batezb.	6.110	3.900	512	3.932	500	4.432
2005 Batezb.	6.524	4.159	521	3.919	1.015	4.934
2006 Batezb.	6.936	3.912	578	5.065	1.555	6.620
2006 III	6.611	4.060	586	4.943	1.308	6.413
2006 IV	6.936	3.912	578	5.065	1.555	6.620
2007 I	7.231	3.853	552	5.034	1.613	6.647
2007 II	8.147	4.037	489	4.822	1.635	6.457
2007 III	9.353	4.125	452	4.729	1.480	6.209

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 3. hiruhilekoa.