

EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA 1995

1995eko 3. hiruhileko txostena

1995eko azaroa

AURKIBIDEA

Orrialdea

1.	SARRERA	1
2.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK ..	6
2.1.	ETXEBIZITZA KOPURUA.....	7
2.2.	PREZIOAK ETA ERRENTAK.....	10
3.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA.....	16
3.1.	ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI.....	17
3.1.1.	Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.....	17
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa.....	20
3.1.3.	Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	22
3.2.	SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK.....	26
3.2.1.	Kuantifikazioa eta ezaugarriak	26
3.2.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak	28
4.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	30
5.	GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	33
5.1.	GARAJEEN ESKAINTZA.....	34
5.2.	MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA	36

6.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA	38
6.1.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	39
	<u>Orrialdea</u>	
6.2.	ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	43
6.3.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	46
7.	MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK.....	48
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA	49
7.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	49
7.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio epeak.....	50
7.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	52
7.2.	PERSPEKTIBAK.....	53
7.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurrikuspena	53
7.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurrikuspena	55
7.2.3.	Sustapen berrien hasierako aurrikuspena	57

TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
1.1. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	2
1.2. Etxebizitzen eskaintzaren indikatzailen laburpena. Merkatu librea	5
2.1. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn	8
2.2. Etxebizitzen eskaintza Lurralde Historikoka	8
2.3. Eskaintako etxebizitzaren aldaketa tasa Lurralde Historikoka.....	9
2.4. EAEn salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioaren bilakaera	11
2.5. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioa	11
2.6. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioaren bilakaera	12
2.7. EAEko etxebizitzaren prezio eta errenten bilakaera	14
2.8. Etxebizitzaren prezioak eta errentak Lurralde Historikoka.....	15
2.9. Etxebizitzaren prezio eta errenten aldaketa tasa Lurralde Historikoka	15
3.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	18
3.2. Erregimen libreko sustapenetan barneratutako etxebizitzaren bilakaera	19
3.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	21
3.4. Salgai dauden etxebizitza berrien portzentaiei banaketa prezio tarteen arabera	23
3.5. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioak.....	24
3.6. Metro karratuko prezioak, etxebizitza berrien ezaugarrien arabera	26
3.7. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	27

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
3.8. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezio tarteen arabera banaketa eta prezioak	29
4.1. Alokatzeko dauden etxebizitzaren ezaugarriak	32
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak	35
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza lokalen eskaintza eta prezioak	37
6.1. Salgai dauden etxebizitzak berriak eta prezioak, eremu geografiko txikiagoen arabera	40
6.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografiko txikiagoen arabera	43
6.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografiko txikiagoen arabera	47
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo indizeak, saltzaileen eta JIAen arabera	50
7.2. Salmenten bilakaera indizeak aurreko hiruhilekoari dagokionez, sustatzaileen eta JIAen arabera	51
7.3. Etxebizitzaren erosketaren epeak eta erritmoak	52
7.4. Faktore desberdinek duten eraginaren batezbesteko indizeak merkatuaren gaur egungo dinamikan	53
7.5. Hurrengo hiruhilekoaren salmenten aurrikuspen indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera	54
7.6. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	56
7.7. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	56
7.8. Etxebizitzaren sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan ..	57

GRAFIKOEN INDIZEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orraldea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa tasa	9
2.2. Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera	12
2.3. m ² -ko prezioak eta aurreko urteekiko aldaketa tasak, etxebizitza motaren arabera	13
2.4. Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioak eta aldaketa tasak Lurralde Historikoen arabera	13
3.1. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakera.....	19
3.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	22
3.3. Etxebizitza libre berrien banaketa prezio tarteen eta lurraldeen arabera.....	24
3.4. Lurralde Historiko bakoitzeko etxebizitza berrien prezioa erregimenaren arabera	25
3.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	28
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa	35
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa	37
6.1. Hiriburuetakoko etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioen bilakaera.....	41
6.2. Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	42
6.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera	44
6.4. Hiriburuetakoko erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera	45
6.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera	46
7.1. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo indizea	55

1. Kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1995. urtearen 3. hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da..

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, hiruhileko honetan etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaile taldeei (94 inkesta eraginkor) nahiz agente inmobiliarioei (100 inkesta eraginkor) egindako zenbait inkestatan¹ oinarritu da.

1.1. Taula

EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK(*)	INMOBILIARIAK (+)
Araba	11	10
Gipuzkoa.....	38	43
Bizkaia.....	45	47
EAE	94	100

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko 3. hiruhilekoa

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (iraila-urria) eskaintzeko zituen etxebizitza, garaje eta lokalak kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira noski (sustatzaileen kontura salduak) eta jabetza-agenteen kasuan berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz erabilitako etxebizitzak (partikularren kontura salduak) dira. Bertan, merkatuaren egungo egoerari buruzko galdera baloratibo batzuk ere barneratzen ziren.

Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo*ei dagozkienak direla gogorazi behar da.

Aldi baterako bilakaerari dagokionez, txostenean jasotzen diren tauletan jasotako aldagaiak (etxebizitza kp edo prezioak) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko (eta ez orain arte egin izan den bezala, azkeneko hiruhilekoan izandako balioarekiko) izan dituen aldaketak islatzen ditu.

1 Araldik garatutako landa-lana.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batezbesteko prezio ponderatuak direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio maila bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batezbesteko prezioetan eragina du baita eskaintzen diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologia.

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 etxebizitzen kostuaren prezio gutxitze orokor gisa derrigorrez ulertu behar, prezio txikiagoko etxebizitzek presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioa bezala baizik.

Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari dagokionez.

Aurreko edizioetan bezala, emaitzazko Txostena, Sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza motaren eta azalerako prezioen nahiz prezio absolutuen arabera. Emaitzak, Lurralde Historikoetan bananduta ematen dira gainerako kapituluetan bezala.

3. kapitulua etxebizitzen salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustaketan ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzen eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden erabilitako etxebizitzen ezaugarriak aztertzen ditu.

4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzen eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da, 5. kapituluan garaje eta lokaletan ematen diren bolumenak eta prezioak jasotzen diren bitartean.

6. kapituluan eremu espazial txikiagoetako etxebizitzen eskaintza zehazten da, aipatu berri dugun bezala: hiriburuetan, hiriburuen area funtzionaletan, hauek kanpo, eta hiru Lurralde Historikoetan, hiriburuen area funtzionalak kanpo.

7. kapituluaren euskal merkatu inmobiliarioaren dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begiekin ikusita. Bertan, aurreko hiruhilekoari buruz nahiz etorkizunari buruz duten iritzia islatzen da.

1.2. taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako emaitzen laburpena aurkezten zaigu.

1.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILEEN LABURPENA. MERKATU LIBREA

	1994	1995	1995
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	3.558	2.467	3.049
. Prezioa/m ² * - EAE.....	215	250	242
. Prezioa/m ² * - Gasteiz.....	219	254	248
. Prezioa/m ² * - Donostia	305	353	333
. Prezioa/m ² * - Bilbo.....	220	251	227
. Eskaintzen diren sustapen kp.			
Guztira.....	99	116	127
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua.....	-	21	23
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	6.868	7.085	8.276
. Prezioam ² *	215	218	228
3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA..			
. Etxeb. kp.	1.021	958	992
. Errenta/hilean *	102	88	92
4. MERKATUKO INDIZEAK			
. Dinamismo indizea **	40,8	25,4	26,5
. Salmenten aurrikuspen ind. (hur.hiruhil.) **	62,5	45,0	67,8
. Prezioen aurrikuspen ind. (6 hiruhil.) **	58,0	68,0	62,5
. Hurrengo hiruhil. hasteko etxeb. aurrikusp.	2.975	1.323	1.461

(*): Milaka pezeta

(**): 0 (gehienezko geldialdia) eta 100 (gehienezko dinamismoa) artean mugitzen da

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

2. Kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA KOPURUA

- 1995. urteko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 13.580 unitatekoa da, hau da, 1994. urteko hiruhileko berean jaso zen bolumena baino %7 gutxiago.
- **Salgai dauden etxebizitzak** berriz eskaintza osoaren %93,92a osatzen dute eta guztira 12.590 unitate dira, hauetatik %34 berriak eta gainerako %66a erabilitakoak.
- Aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoarekiko **bilakaerari** dagokionez, salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzak %10eko murrizketa jasan du, etxebizitza libreen segmentuak jasan duen murrizketaren(%14) ondorioa alegia. Babestutako etxebizitzak segmentuan berriz gehikuntza bat nabaritu baita, hau txikia izan bada ere (%2).
- **Lurraldeei** dagokienez, etxebizitza libre berriak jarritz, aurreko urteko zenbatekoekin alderatuz hirurek eskaintza bolumenaren murrizketa jasan dutela azpimarratu behar da, murrizketa hauek Gipuzkoa eta Bizkaian (%16 eta %14 hurrenez hurren) Araban (%8) baino garrantzitsuagoak badira ere.
- Salgai dauden erabilitako etxebizitzak dagokienez, Arabako eskaintzak (%45) eta Bizkaikoak (%31) antzeman duten gehikuntza azpimarra daiteke, Gipuzkoakoak izan duen murrizketaren aurrean (%4).
- **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, 3.049 etxebizitza libre eta 1.264 babestutako etxebizitza jaso dira (BOE eta gizarte etxebizitzak barne).
- Lurraldeka ikusirik, babestutako etxebizitzak eskaintza honela banatzen da: %59 Bizkaian, %37 Gipuzkoan eta gainerako %4a Araban.
- **Alokatzeko** dauden etxebizitzak eskaintzak² (992 unitate) eskaintza osoaren %7a osatzen du. Alokatzeko dauden etxebizitza guztiak partikularrenak dira (jabetza

² Okupazio nagusiko etxebizitzak eskaintza bakarrik izan da kontuan.

inmobiliarioaren agenteek eskaintzen dituzte) eta sustatzaileak eskaintako etxebizitzak 4 besterik ez dira (gizarte etxebizitza berriak dira).

2.1. Taula

ESKANTZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEⁿ

		GUZTIRA	SALGAI				ALOKATZE KO	
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA				ERABILI TAKOA
				Guztira	B.O/Gizarte E	Libreak		
1994	III	12.691	11.670	4.802	1.244	3.558	6.868	1.021
	IV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980
1995	I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019
	II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958
	III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

2.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKANTZA LURRALDE HISTORIKOKA

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E	Libreak		
Araba	1.949	1.857	354	56	298	1.503	92
Gipuzkoa.....	4.504	4.194	1.839	463	1.376	2.355	310
Bizkaia	7.128	6.538	2.120	745	1.375	4.418	590
EAE	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

2.3. Taula

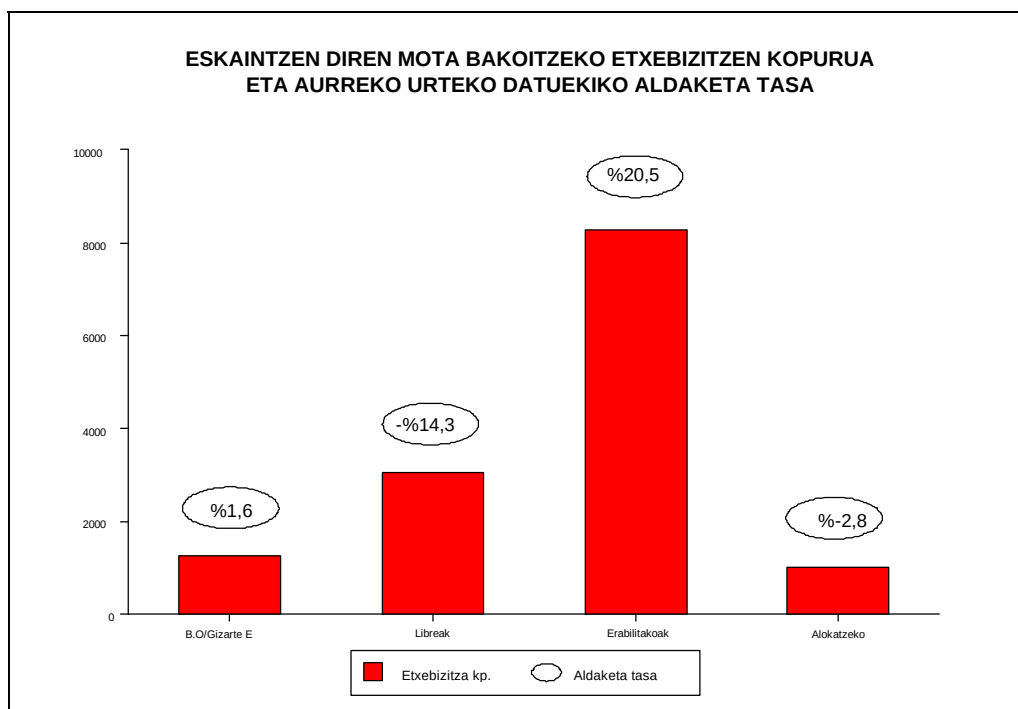
ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA ($\pm$ %)*

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZE KO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
Araba	35,9	36,2	9,6		-7,7	44,5	29,6
Gipuzkoa.....	-11,7	-11,6	-19,5	-27,5	-16,4	-4,3	-12,7
Bizkaia	15,8	17,5	-3,4	23,1	-13,5	31,2	-0,8
EAE	7,0	7,9	-10,2	1,6	-14,3	20,5	-2,8

(*): Aurreko urteko hiruhileko berari dagozkion datuekin alderatuz egon den etxebizitza kopuruaren aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

2.1. Grafikoa



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1995. urteko hirugarren hiruhilekoan Euskal Herriko etxebizitzaren merkatu librean **metro karratuko batezbesteko** prezioa 232.000 pezetakoa da, aurreko urteko hiruhileko berean lortu zen balioa baino %8 gehiago.
- Etxebizitza **berriek eta erabilitakoek** izan duten prezioen bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, etxebizitza libre berrien prezioa erabilitakoena baino %6 garestiagoa dela ikus daiteke, bakoitzari dagozkion balio absolutuak 242.000 ptas/m² y 228.000 ptas/m² direlarik. Duela urtebeteko balioekin alderatuz, lehenengoen %12ko gehikuntza jasan dute eta bigarren eskukoaren gehikuntza berriz xamurragoa izan da (%6).
- **Geografikoki**, Gipuzkoako prezioek jarraitzen dute altuenak izaten, bai etxebizitza berrien eta bai erabilitakoen merkatuan. Azpimarragarria da, hala ere, Arabako prezioek Bizkaikoak erraz gainditzen dituztela, batez ere erabilitako etxeari dagokionez. Honetan eragin handia du lurralde bakoitzean atzemandako eskaintzaren banaketa geografikoak (ikus 6. kapitulua).
- Hala ere, **1994ko hirugarren hiruhileko datuekin alderatuz**, Araba da erabilitako etxebizitzaren prezioetan gehikuntza oso garrantzitsua jasan duen bakarra (%18); EAE jasan duen batezbesteko gehikuntza %6koa izan den bitartean.
- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioari dagokionez, bere balioa 126.000 pezetak/m²koa da. Duela urtebete jasotako balioarekiko %15eko gehikuntza jasan du beraz.

2.4. Taula

EAEn SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN* BILAKAERA

		LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
			B.O./Gizarte E	Libreak	
1994	III	215	110	215	215
	IV	232	105	207	245
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218
	III	232	126	242	228

(*): Milaka pezeta/m².

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

2.5. Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOA

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	239	***	226	241
Gipuzkoa	285	122	273	292
Bizkaia	196	127	215	190
EAE	232	126	242	228

(*): Milaka pezeta/m².

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

(***): Araban atzeman diren babestutako 56 etxebizitzak adosatuak dira. Jarraitu den irizpidea (sarreran aipatu dena) etxebizitza kolektiboen jarraipena egitekoa denez, etxebizitza adosatu hauei dagozkien prezioak ez dira taula honetan jaso eta ez dira batezbesteko prezioak kalkulatzekoan kontuan izaten.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

2.6 Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN ALDAKETA TASA ($\pm\%$)

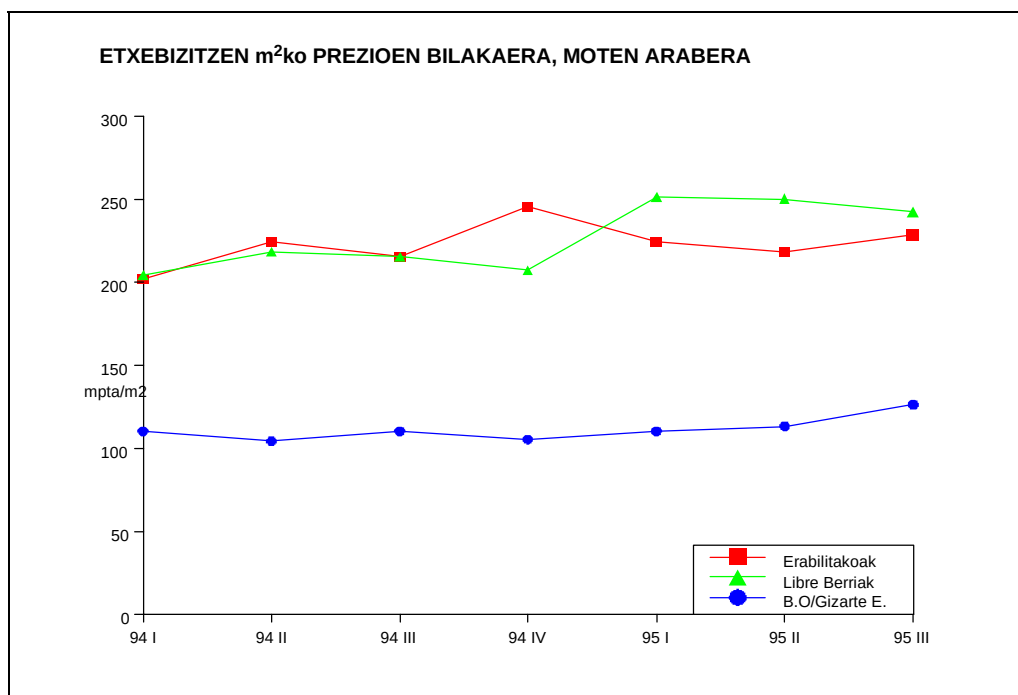
	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E	Libreak	
Araba	17,8		15,3	17,9
Gipuzkoa	10,4	9,4	12,4	8,8
Bizkaia	7,5	17,3	12,8	6,6
EAE	7,9	14,6	12,4	6,3

(*): m^2 ko prezioek aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko izan duten aldaketa.

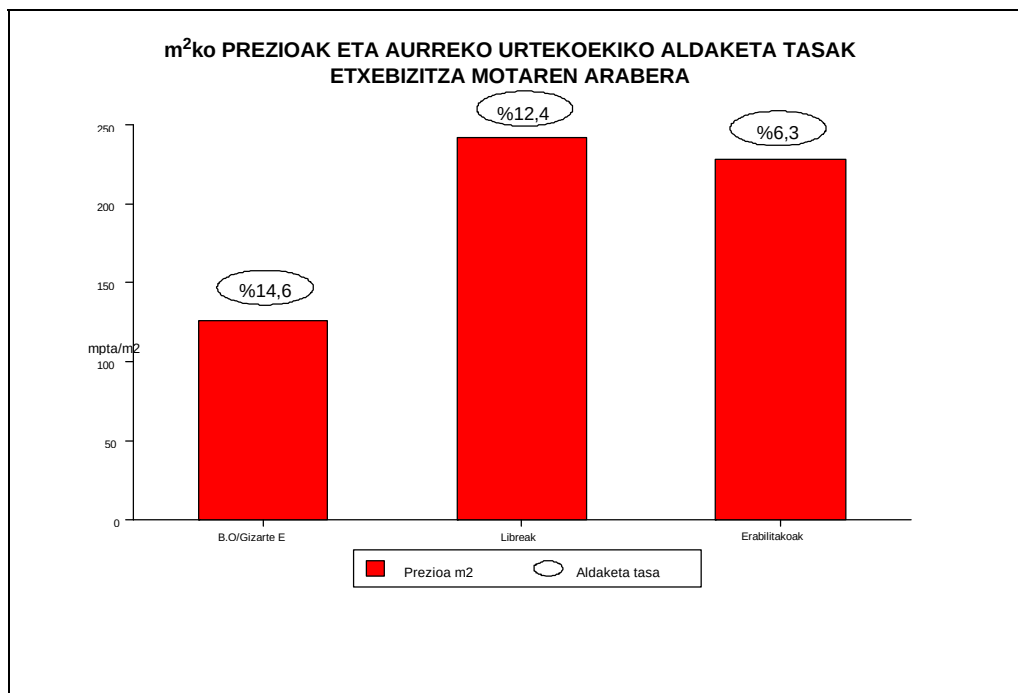
(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

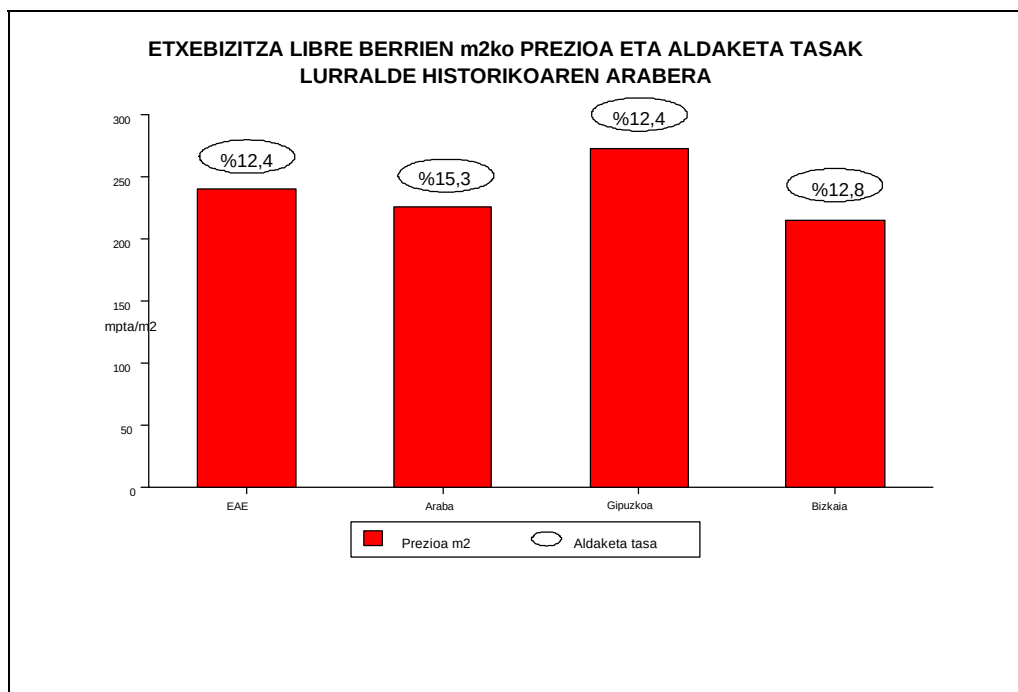
2.2. Grafikoa



2.3. Grafikoa



2.4. Grafikoa



- **Etxebizitzen batezbesteko prezioaren analisia** egin ondoren 21,6 milioi pezetako zenbatekoa lortzen dugu merkatu librerako (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 8,7 milioikoa babestutako etxebizitzentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 22 milioi eta 21,4 milioiko batezbestekoa lortzen da, hurrenez hurren.
- Metro karratuko prezioen analisian antzeman ahal izan dugun bezala, Gipuzkoan aurkitzen dira etxebizitza garestienak. Hala ere, etxebizitza libre berriaren merkatuan atzeman den homogenotasuna erabilitako etxebizitzarenean baino handiagoa dela azpimarratu behar da (Gipuzkoako gehienezkoaren eta Bizkaiko gutxienezkoaren arteko diferentzia 6,6 eta 14,3 milioikoa da, hurrenez hurren).
- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hilean 92.000 pezetakoa da (1994ko hirugarren hiruhilekoan baino %10 gutxiago). Lurraldeka lortutako emaitzen arabera Araba da garestiena (103.000 pta/hilean), hiriburu honetan Gipuzkoa eta Bizkaikoetan baino eskaintza kontzentrazio handiagoa izaten baita

2.7. Taula

EAeko ETXEBIZITZEN PREZIO * ETA ERRENTEN ** BILAKAERA

		LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
			B.O./Gizarte E	Libreak		
1994	III	19	9	19	18	102
	IV	19	8	20	19	89
1995	I	21	8	23	21	86
	II	21	8	23	21	88
	III	22	9	22	21	92

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

(***): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

2.8. Taula ETXEBIZITZEN PREZIOAK * ETA ERRENTAK ** LURRALDE HISTORIKOKA

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	21,8	****	20,3	22,1	103
Gipuzkoa	28,7	7,4	25,4	30,7	95
Bizkaia	17,0	9,2	18,8	16,4	89
EAE	21,6	8,7	22,0	21,4	92

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

(***): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

(****): Araban atzeman diren babestutako 56 etxebizitzak adosatutak dira. Jarraitu den irizpidea (sarreran aipatu dena) etxebizitza *kolektiboen* jarraipena egitekoa denez, etxebizitza adosatu hauei dagozkien prezioak ez dira taula honetan jaso eta ez dira batezbesteko prezioak kalkulatzekoan kontuan izaten. Hala ere, informazioa osatzeko, etxebizitza horien prezioak 13 eta 14,5 milioi pezetako zenbatekoen artean daudela esan behar da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

2.9. Taula ETXEBIZITZEN PREZIO ETA ERRENTEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA (± %)

	LIBREAK GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E	Libreak		
Araba	29,2		3,0	38,1	3,0
Gipuzkoa	30,6	-18,6	15,4	39,5	-10,4
Bizkaia	8,5	10,2	10,6	9,3	-10,1
EAE	16,5	-0,3	12,8	18,9	-9,8

(*): Prezio eta errenten aldaketa aurreko urteko hiruleko *berekoekiko*.

(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

3. Kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak

- 1995. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren³ **sustapenak** 145 izan dira eta hauek 7.004 etxebizitza barne hartzen dituzte. Guztizko honetatik 26 sustapen, etxebizitza berrienak dira (aurrez erregistratu gabeak) eta 1.709 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %24a).
- Jasotako sustapenetatik %87 erregimen librekoak dira (127), %11 babes ofizialekoak (15) eta gainerako %2 gizarte sustapenak dira (3). Sustapen erregimeneko hiru aldagaiek etxebizitza guztien gainean duten pisu erlatiboa %72, %27 eta %1ekoa da, hurrenez hurren.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 48 etxebizitzakoa da. Etxebizitza libreentzat lortutako ratioa 40 da, babestutakoentzat 107 etxebizitza/sustapeneko den bitartean (127 Babes Ofizialekoak eta 12 Gizarte Etxebizitzak). Hiruhileko honetan lehenengo aldiz detektatu diren sustapenei dagokienez, etxebizitza kopuru handia barneratzen duten babes ofizialeko sustapenen hasiera antzeman da.
- Jasotako sustapen guztietatik lau **birgaitutako** etxebizitzak dira eta gainerakoak guztiz berriak diren etxebizitzak. Aipatutako birgaitutako etxebizitzaren sustapenetan, eskaintzan dauden 298 etxebizitza barne hartzen dira eta hauetatik 288 Donostian, 8 Bilbon eta 2 Portugaleten kokatzen dira.

³ Zuzenean sustatzaileak eskaintako etxebizitzaren sustapenak dira.

3.1. Taula

ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZEN* SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen Kp.	145	26
Libreak	127	23
B.O./Gizarte E.	18	3
Sustapenetan berneratutako etxeb.kp .	7.004	1.709
Libreak	5.071	877
B.O./Gizarte E.	1.933	832
Batezbesteko tamaina.....	48	66
Libreak	40	38
B.O./Gizarte E.	107	277

(*) : Sustatzaileen eskaintza zuzena.

Iturria : EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

- Eskaintzan dauden etxebizitzekin egindako sustapenen **eraikuntza faseari** dagokionez, 41 bukatuta daude, 90 eraikitzen ari dira eta gainerako 14 proiektu fasean daude.
- Etxebizitzen **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko"etxebizitzen sustapenak %61 dira (%46 eta %15 hurrenez hurren), "normalak" %39, eta "maila baxuko" akabera dutenak ez dira antzeman.
- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza egoeraren** arabera etxebizitzen banaketak zera azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzen %37a salgai daude. Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 1.808 unitatekoa da.
- Inkesta honetan lehenengo aldiz kaptatutako sustapenak alde batera utziz eta aurrez jasotakoen jarraipen bat eginez lortzen dugun emaitza hau da: azken hiruhilekoan 1995eko ekainean atzemandako salgai zeuden 1.574 etxebizitzetatik 118 saldu dira, hau da, %7.
- Gaur egun salgai dauden etxebizitza guztietatik %27 lehenengo aldiz hiruhileko honetan detektatutako sustapenak dira. Portzentaia hau %19koa zen aurreko hiruhilekoan.

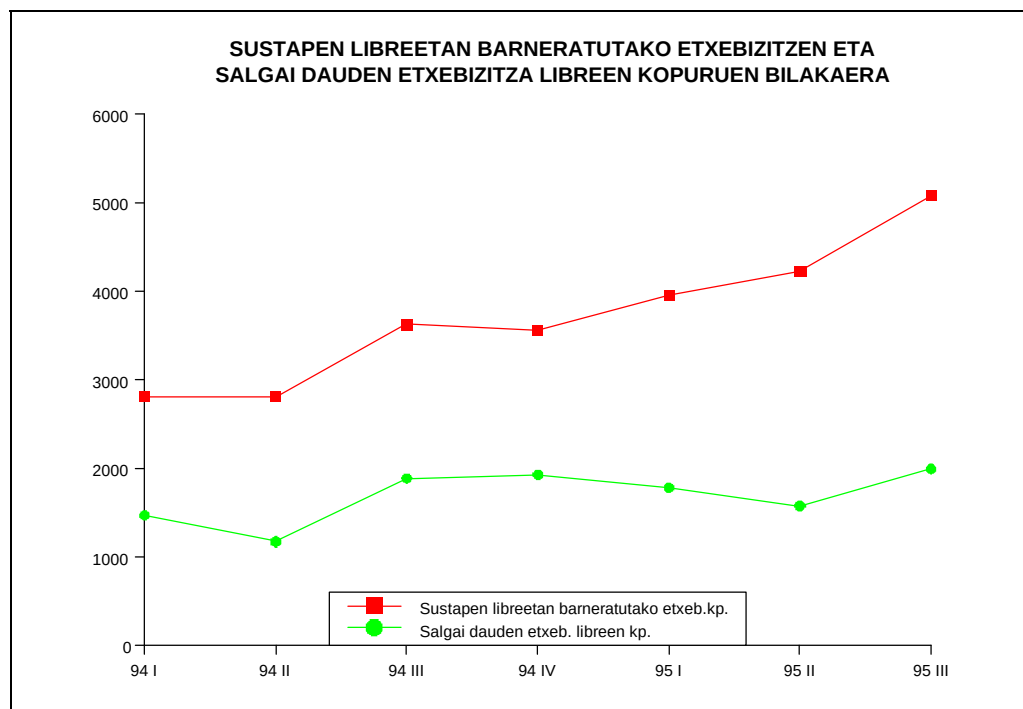
3.2. Taula ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN* BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN/G
1994	III	3.626	1.886	52,0
	IV	3.554	1.928	54,2
1995	I	3.959	1.778	44,9
	II	4.216	1.574	37,4
	III	5.071	1.992	39,3

(*) : Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko3. hiruilekoa.

3.1. Grafikoa



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1995ko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko** kopurua 4.313 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.256 zuzenean sustatzaileak saldutakoak dira eta gainerako 1.057 (gustizkoaren %25a) inmobiliaria edo merkaturatzeko agentzien bidez saltzen dira.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %71 libreak, %28 babes ofizialekoak, eta gainerako %1 gizarte etxebizitzak.
- Lurraldeka, sustapen erregimen desberdinen arabera eskaintza bakoitzaren banaketak, hiruretan libreak nagusitzen badira ere, diferentziak handiak direla islatzen du; Araban etxebizitza librearen eta babestutakoaren sustapenak %85 eta %15 badira hurrenez hurren, Bizkaian %65 eta %35 dira eta Gipuzkoa bien artean dago (%75 eta %25).
- Salgai dauden etxebizitza berrien bolumen globala 1994. urteko hirugarren hiruhilekotik %10 murriztu da. Murrizketa hau agente inbentarioen bidez bideratutako eskaintzaren murrizketak eragin du. Hala ere, bilakaera sustapen erregimenaren arabera dibergentea da, libreak %14eko murrizketa jasan duten bitartean, babestutakoek %2an gehitu dute beren magnitudea.
- Lurraldeka aztertuz, salgai dauden etxebizitza libreen bolumenaren murrizketa hiru Lurraldeentzat amankomuna da, Araban (%8) Gipuzkoan eta Bizkaian baino txikiagoa izan bada ere (%16 eta-%14, hurrenez hurren). Babestutako etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, Bizkaia eta Araba dira salgai dauden mota honetako etxebizitza kopururik handiena erregistratzen dutenak (Arabaren kasuan eskaintza hau nulua izan zen 1994. urtean).
- **Eraikuntza fasean** dauden etxebizitzak merkaturatzeko joerak nagusitzen jarraitzen duela ere ikus dezakegu. Hala, oraindik eraikitzen ari diren eta salgai dauden etxebizitzek guztizkoaren %83a osatzen dute, amaituta dauden %10aren aurrean edo oraindik hasi ez diren %7aren aurrean.

- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %9 familia bakarrekoak edo adosatuak dira. Sustapen hau aurreko urtekoaren berdina mantentzen dela esan daiteke.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko** tamaina 86 m²koa da; babestutakoek 69 m²ko batezbesteko azalera dute eta libreen batezbestekoa 92 m²koa da., 88 m² (Bizkaia) eta 96 m² (Gipuzkoa) zenbatekoen artean.

3.3. Taula

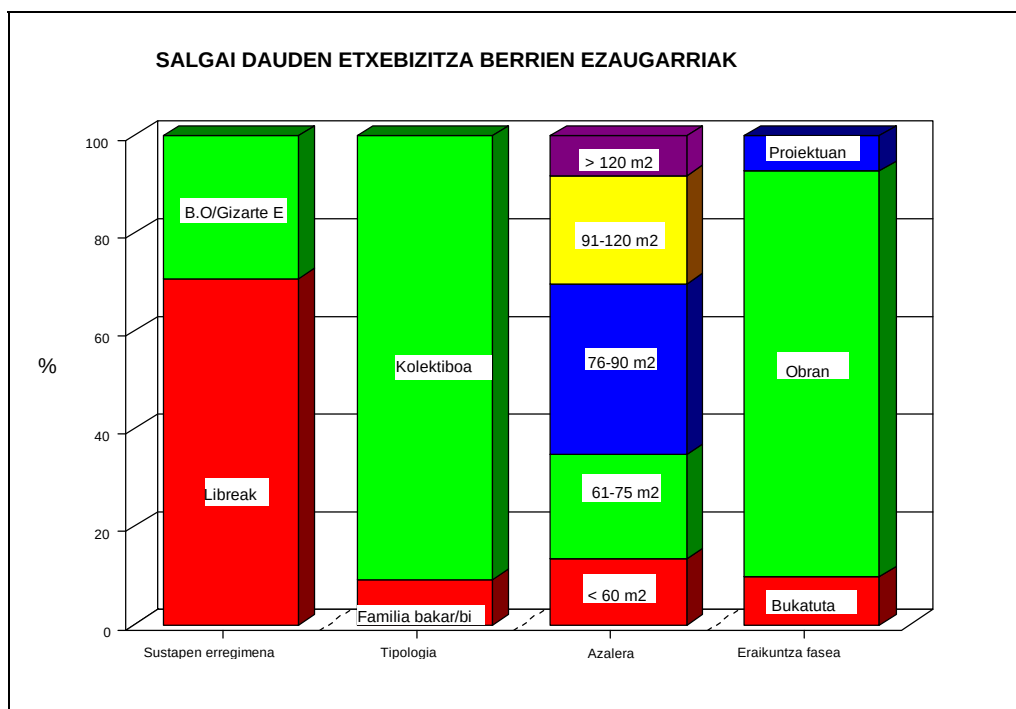
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIAK000

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	4.313	100,0	100,0	100,0	100,0
SUSTAPEN ERREGIMENA					0
Libreak.....	3.049	70,7	74,8	64,8	64,9
B.O./Gizarte E.	1.264	29,3	25,2	35,2	35,1
TIPOLOGIA*					
Familia bakarreko/biko	304	9,3	39,9	11,8	4,1
Koletiboa.....	2.952	90,7	60,1	88,2	95,9
AZALERA					
< 60 m ²	582	13,5	0,8	15,7	13,7
61-75 m ²	918	21,3	18,9	18,9	23,7
76-90 m ²	1.508	35,0	48,9	30,1	36,8
91-120 m ²	956	22,2	15,0	26,0	20,0
> 120 m ²	349	8,1	16,4	9,2	5,7
ERAIKUNTZA FASEA*					
Bukatuta.....	315	9,7	6,1	13,3	6,8
Obran	2.707	83,1	58,9	79,7	88,6
Proiektuan	234	7,2	35,0	7,0	4,6

(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barneratzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

3.2. Grafikoa



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera⁴

- EAEko etxebizitza libre berrien **batezbesteko metro karratuko** prezioa 242.000 pezetakoa da. Honek, 1994ko hirugarren hiruhilekoan zuten prezioarekiko %12ko gehikuntza suposatzen du (215.000 pezeta/m²).
- Etxebizitza babestuari dagokionez, batezbesteko metro karratuko prezioa 126.000 pezetakoa da. Batezbesteko balio hau prezio oso desberdinetatik lortzen da: 127.000 pta/m² babes ofizialeko etxebizitzetan kasuan eta 77.000 pta/m² gizarte etxebizitzetan. Bilakaerari dagokionez, lehenengoen %10eko gehikuntza izan dute, gizarte etxebizitzek izan duten %3 inguruko murrizketaren aurrean.
- 1995eko hirugarren hiruhilerako etxebizitza libre berriaren emaitzazko **batezbesteko prezioa** 22 milioi pezetakoa da eta etxebizitza babestuetan berriz 8,7 milioikoa.

⁴ Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren arabera ponderazio bat eginez kalkulatu dira.

Etxebizitza mota baten eta bestearen pisu espezifikoa kontuan izaten baditugu, eskaintzaren batezbesteko prezio globala 18,4 milioi pezetakoa suertatzen da.

- Prezioen banaketa kontuan izanik, zera ikusiko dugu: babestutako eskaintza guztiek 16 milioi pezetatik beherako balioa duten bitartean, etxebizitza libreen %28a besterik ez dira prezio maila hau gainditzen ez dutenak.
- Lurralde Historiko bakoitzean eskainitako etxebizitza libreen prezioen egituraren arreta jartzen badugu, Gipuzkoaren profila garestia da ikusiko dugu; hemen, eskaintzaren %46ak 25 milioitik gorako prezioa du, baina segmentu baxuenetan (12 milioi pezetatik behera) dauden etxebizitzak ere erregistratu dira (%5).

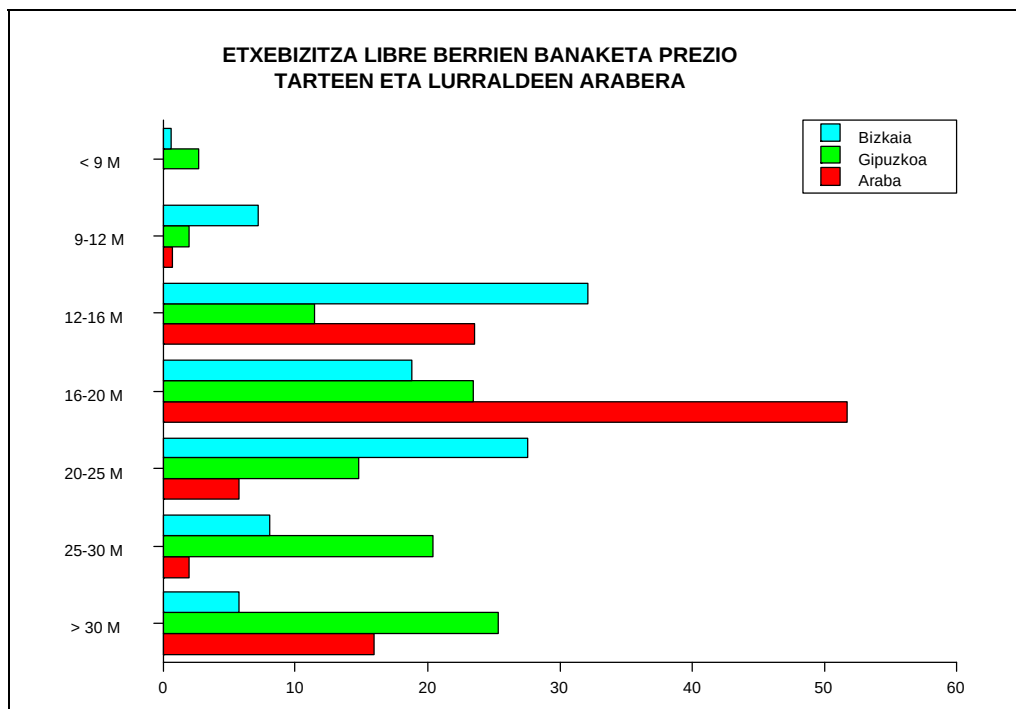
3.4. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PORTZENTAIEN BANAKETA PREZIO TARTEEN ARABERA

	EAE			ETXEBIZITZA LIBREAK		
	Gustira	Libreak	BO./Gizarte E	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 milioi	16,4	1,5	52,5	-	2,7	0,6
9tik 12 milioira.	14,7	4,2	40,0	0,7	2,0	7,2
12tik 16 milioira. ...	17,5	21,9	7,0	23,5	11,4	32,1
16tik 20 milioira. ...	17,2	24,1	0,6	51,7	23,4	18,8
20tik 25 milioira. ...	13,9	19,7	-	5,7	14,8	27,6
25tik 30 milioira. ...	9,2	13,1	-	2,0	20,4	8,1
30 milioitik gora	11,0	15,6	-	16,4	25,3	5,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

3.3. Grafikoa



3.5. Taula

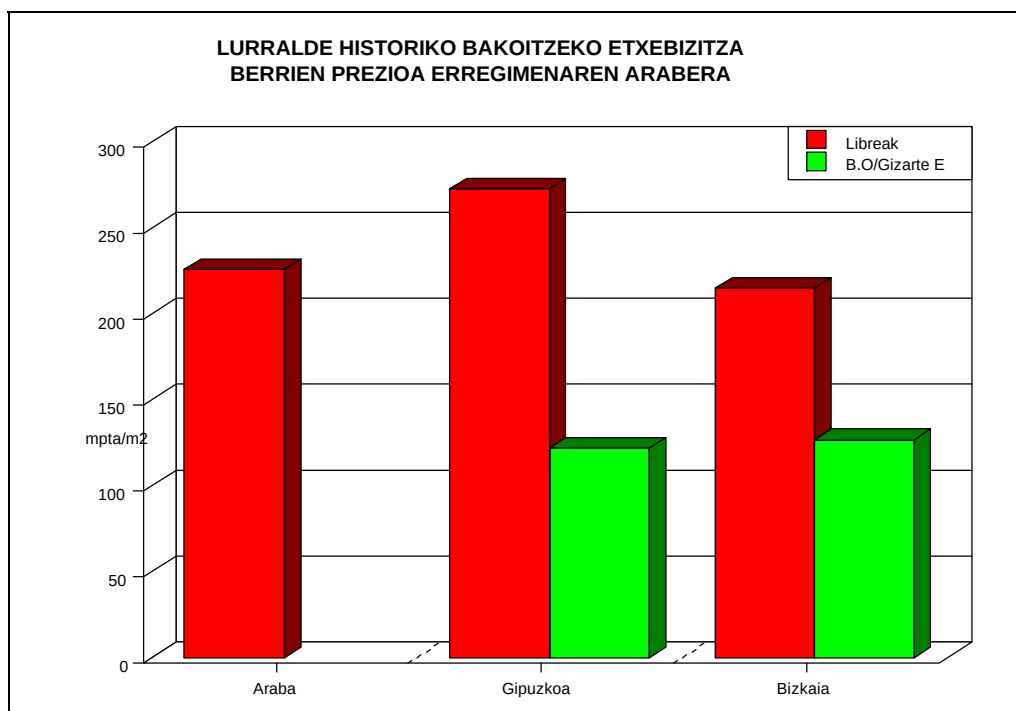
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOAK

	BATEZBESTEKO PR/ETXEBIZITZA (milioi pezeta)			PREZIOA/m ² (milaka pezeta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztira
Araba	*	20,3	20,3	*	226	226
Gipuzkoa.....	7,4	25,4	21,8	122	273	243
Bizkaia	9,2	18,8	15,3	127	215	183
EAE	8,7	22,0	18,4	126	242	211

(*): Araban atzeman diren babestutako etxebizitzak adosatuak dira. Jarraitu den irizpidea (sarreran aipatu dena) etxebizitza *kolektiboen* jarraipena egiteko denez, etxebizitza adosatu hauei dagozkien prezioak ez dira taula honetan jaso eta ez dira batezbesteko prezioak kalkulatzeko kontuan izaten. Hala ere, informazioa osatzeko, etxebizitza horien prezioak 13 eta 14,5 milioi pezetako zenbatekoen artean daudela esan behar da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiru hilekoa

Gráfico 3.4.



- **Akabera** nahiz **eraikuntza mota** eta **azalera** etxebizitzaren prezioan eragina izan dezaketen aldagaiak dira. Etxebizitza libreen segmentuan antzematen den metro karratuko prezioaren eta azaleraren arteko aurkako erlazioa aldatu gabe mantentzen da.

3.6. Taula

METRO KARRATUKO PREZIOAK, ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIEN ARABERA

	EAE (mpta)		
	B.O./Gizarte E	Libreak	Guztiera
ERAIKUNTZA MOTA			
Familia bakarreko/biko.....	120	174	141
Koletiboa	126	247	203
AKABERA*			
Luxuzkoa	-	256	256
Goi-mailakoa.....	-	256	256
Normala.....	125	217	157
Behe-mailakoa.....	-	-	-
AZALERA			
< 60 m ²	133	296	185
61-75 m ²	124	238	189
76-90 m ²	119	231	196
91-120 m ²	-	249	249
> 120 m ²	148	212	212

(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barneratzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1995eko hirugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 8.276 unitatekoa da eta honek, duela urtebete jasotako bolumenak gehikuntza handia jasan duela esan nahi du.
- **Geografikoki**, Arabak eskaintza mota honen %18a biltzen du, Gipuzkoak %29a eta Bizkaiak %53a.
- Balio absolutuetan, Araba eta Bizkaiak eskaintako etxebizitzaren kopuruan gehikuntza handia erregistratu du, Gipuzkoak garrantzi gutxiagoko murrizketa izan duen bitartean.

- Eraikuntzaren **tipologia** kontuan izanik, berriro ere, familia bakarreko/biko etxebizitzaren eta kolektiboen arteko banaketaren egonkortasuna nagusitzen da, bakoitzaren proportzioak %2 eta %98 direlarik.
- 2- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko** azalera 93 m²koa da EAE guztian 60 m² gainditzen ez dituzten etxebizitzaren proportzioa askoz handiagoa da Bizkaian 60 eta 75 m² bitarteko etxebizitzaren antzera. Ondorioz etxebizitza txikiagoen eskaintza handiagoa da lurralde honetan Araban eta Gipuzkoan baino (Bizkaiko eskaintzaren erdiak ez ditu 75 m² gainditzen, beste bi lurraldeetan herena den bitartean).

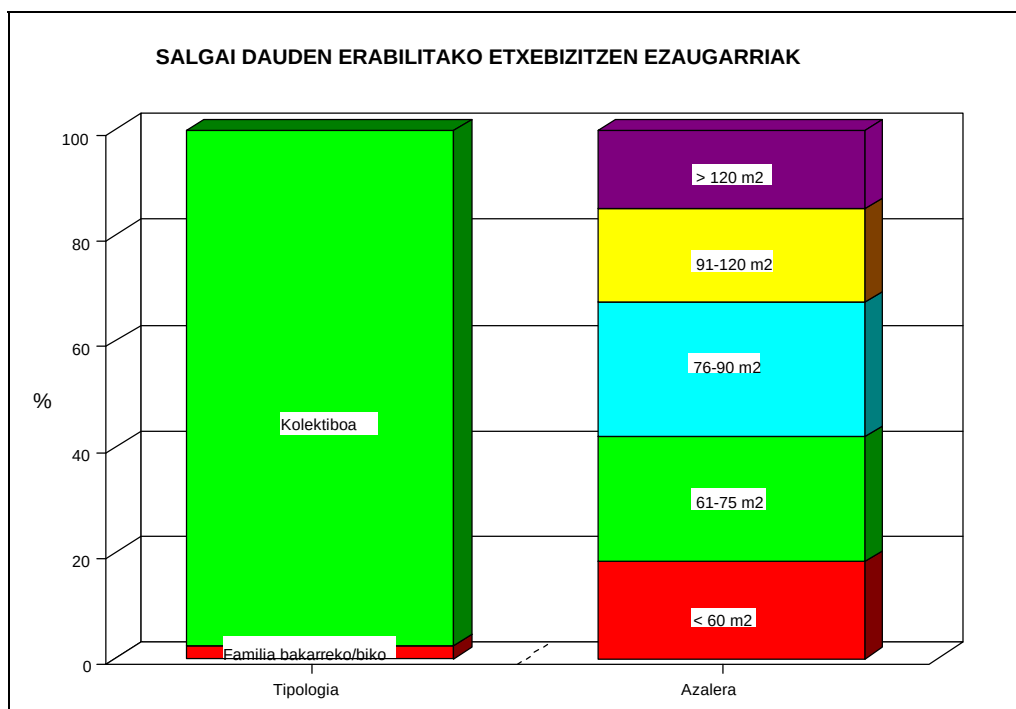
3.7. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	8.276	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Familia bakarreko/biko	198	2,4	1,1	5,0	1,5
Kolektiboa.....	8.078	97,6	98,9	95,0	98,5
AZALERA					
< 60 m ²	1.521	18,4	12,3	14,3	22,6
61-75 m ²	1.956	23,6	20,4	18,6	27,4
76-90 m ²	2.103	25,4	34,9	22,7	23,6
91-120 m ²	1.469	17,8	22,0	21,0	14,6
> 120 m ²	1.227	14,8	10,4	23,3	11,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

3.5. Grafikoa



3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak⁵

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratuko batezbesteko prezioa** 228.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko hirugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %6 gehiago (215.000 pta/m²).
- Lurraldeei dagokienez, Gipuzkoako batezbesteko balioa 292.000 pta/m²koa da, Araban 241.000 pta/m²koa, balio txikiena Bizkaian aurkitzen dugularik; 190.000 pta/m². Aurreko Txostenetan esan den bezala, lurraldeen arteko desberdintasun hauek, hiriburu bakoitzean eskaintzak duen pisu erlatiboaren eraginagatik gertatzen dira.

⁵ Agentzia inmobiliario baten bidez saldutako etxebizitza bat erosten duenak ordaintzen dituen azken prezioak, hasieran ezarritakoak baino %10etik %15era merkeagoak izan ohi direla kontuan izan behar da.

- **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez EAE osorako lortzen dugun balioa 21,4 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 30,7 milioira igo da, Araban 22,1 milioikoa eta Bizkaia 16,4 milioikoa.
- Prezio tartearen arabera egindako erabilitako etxebizitzaren banaketak zera islatzen du; eskainitako etxebizitzaren %57ak 20 milioi pezetatik beherako prezioa du, duela urtebete lortutako proportzioaren oso antzekoa (%60). Era berean, Gipuzkoan 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu handia (%38) ere berriro nabaritzen da, hauetako gehienak hiriburuan kokatuta daudelarik.

3.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN PREZIO TARTEEN **ARABERAKO BANAKETA ETA PREZIOAK**

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
BANAKETA				
< 9 milioi	12,1	3,5	7,8	17,3
9tik 12 milioira	12,3	7,9	9,5	15,2
12tik 16 milioira	17,0	19,6	12,1	18,8
16tik 20 milioira	16,0	22,8	11,0	16,3
20tik 25 milioira	13,3	16,5	13,2	12,3
25tik 30 milioira	9,7	15,4	8,7	8,3
> 30 milioi	19,6	14,2	37,7	11,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
Batezbesteko Prezioa/m ² *	228	241	292	190
Prezioa/etxebizitza **	21,4	22,1	30,7	16,4

(*): Milaka pezeta.

(**): Milioi pezeta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

4. Kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1995eko bigarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko dauden etxebizitzaren bolumena 992 unitatekoa da, epe luzera egonkortasun handiaren seinale. Eskaintza hauetako gehienak partikularretan dute jatorria eta 4 besterik ez dira etxebizitza berrien sustapenei asoziatutako alokatzeko etxebizitzak, kasu hauetan Araban kokaturiko gizarte etxebizitzak direlarik.
- Alokatzeko dauden etxebizitzaren artean detektatutako **lurralde-banaketa** honako hau da: %9 Araban, %31 Gipuzkoan eta gainerako %60 Bizkaian. Antzemandako etxebizitzaren %71a hiriburuetan daude.
- Etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak kolektiboak dira (%99). Tamainaren arabera banaketak ez du aurreko urtearekiko aldaketa handirik islatzen.
- Eskainitako etxebizitza librean multzoan antzemandako batezbesteko **hileroko errenta** 92.000 pezetakoa da eta honek esan nahi du duela urtebete jasotako batezbestekoaren aldean, ia %10eko jaitsiera izan dela. Hiriburuetan antzeman den errenta berriz hilean 102.000 pezetakoa da, hauetatik kanpora batezbestekoa hileko 68.000 pezetara murrizten den bitartean. Lurraldeei dagokienez, Araba agertzen da nagusi, 103.000 pezetako batezbesteko errentarekin, Gipuzkoa (95.000) eta Bizkaiaren aurrean (89.000); Arabako eskaintza guztia hiriburuan izateak eragin handia du emaitza horretan; beste bi lurraldeetan, berriz, ez da horrelakorik gertatzen. Alokatzeko dauden gizarte etxebizitzari dagokienez, batezbesteko errenta hileko 22.000 pezetakoa da.

4.1. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	992	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....					
< 60 m ²	154	15,5	8,7	16,8	15,9
61-75 m ²	245	24,7	13,0	27,7	24,9
76-90 m ²	286	28,8	34,8	31,6	26,4
91-120 m ²	189	19,1	28,3	17,7	18,3
> 120 m ²	118	11,9	15,2	6,1	14,4
HILEKO ERRENTA					
25.000 pta.ra.	5	0,5	4,3	0,3	0,0
25.001-40.000 pta	26	2,6	2,2	6,8	0,5
40.001-75.000 pta	334	33,7	21,7	36,8	33,9
75.001-100.000 pta	334	33,7	38,0	29,4	35,3
100.000 pta.tik gora	293	29,5	33,7	26,8	30,3
Batezbesteko errenta * m/pta.).....	92		103	95	89

(*): Etxebizitza libreak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa..

5. Kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1995eko hirugarren hiruhilekoan izandako **garajeen eskaintza** 9.847 plazakoa izan da.. Ondorioz Gipuzkoaren aldeko banaketa desorekatua lortzen, honek antzemandako eskaintzaren %56a biltzen baitu.
- Sustatzaileen eta agente inmobiliarioen artean antzemandako eskaintzan salmenta erregimenak (9.471 plaza) alokairu erregimenaren gainean (376 plaza) duen nagusitasun osoak konstantea izaten jarraitzen du. Honetan eragina du zalatzarik gabe, salmentaren kasuan alokairuan baino errazago bitartekaritzara jotzen dela.
- Garajeen **salmenta prezioak** 2 milioi inguruan daude eta honek %14ko gehikuntza dakar 1994ko hirugarren hiruhilekoan izandako prezioei dagokienez.
- Lurraldeetako batezbesteko prezioen aldaketa tartea Bizkaiko 1,6 milioen eta Gipuzkoako 2,2 milioien artean dago, Araba lehenengoaren antzeko egoera dagoelarik. Duela urtebeteko balioei dagokienez, hiru lurraldeetan antzemandako gehikuntza eta batez ere Gipuzkoakoa (%10) azpimarratu behar da.
- **Hileko batezbesteko errentei** dagokienez, EAE mailako batezbesteko zifra 11.000 pta/hilean da, Lurraldeetan Arabako 9.000 pta/hilean eta Gipuzkoako 13.000 pta/hileko kopuruen artean dago.

5.1 Taula.

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

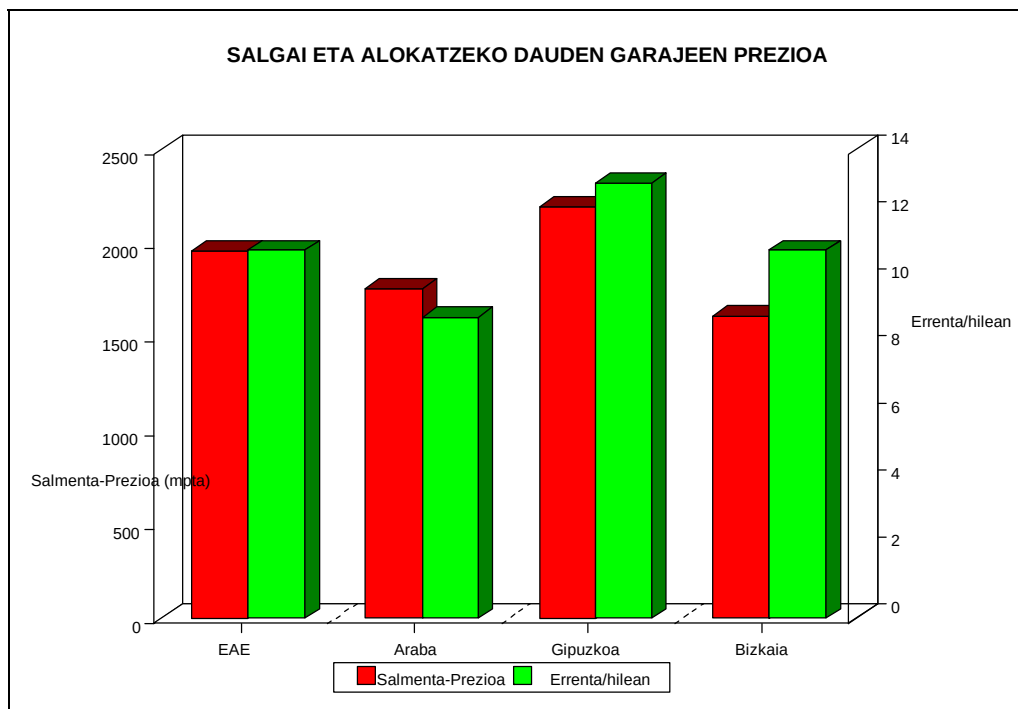
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA*		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta.	±%**		mpta.	±%**
Araba	908	1.760	5,9	164	9	9,8
Gipuzkoa.....	5.434	2.197	10,2	104	13	-26,9
Bizkaia	3.129	1.612	6,7	108	11	26,2
EAE	9.471	1.962	14,3	376	11	-20,7

(*): Milaka pta.

(**): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

5.1. Grafikoa



5.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza lokalen kopurua** 6.742koa da EAE osoan. Jasotako eskaintzaren %40a Bizkaian kokatzen da, %28a Gipuzkoan eta %32a Araban.
- Lokalen eskaintza salmenta eta alokatze modalitateetan honela banatzen da: %60 inguru saltzen dira (4.059) eta %40 alokatzen da (2.683).
- Lokalen **salmenta-prezioek** 235.000 pta/m² batezbestekoa agertzen dute EAE osoan, eta honek 1994ko hirugarren hiruhilekoan ikusitako mailak mantentzea esan nahi du.
- Lurraldeen arabera, Gipuzkoak lehen postua hartzen du berriz ere (285.000 pta/m²) balio absolutuetan baina, alderantziz aurreko zenbatekoekiko egonkortasun handiena azaltzen du; alderantziz Bizkaiak ditu prezio baxuenak baina prezio gehikuntza handiena erregistratu du (%+10).
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 141.000 pta/hilabeteko batezbestekoan finkatu dira, aurreko urtearen hirugarren hiruhilekoan izandako balioaren %18 gutxiago. Gipuzkoak EAeko batezbestekoa %33an gaitzen du Bizkaiak jasan duena baino txikiagoa bada ere (%28).

5.2. Taula

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

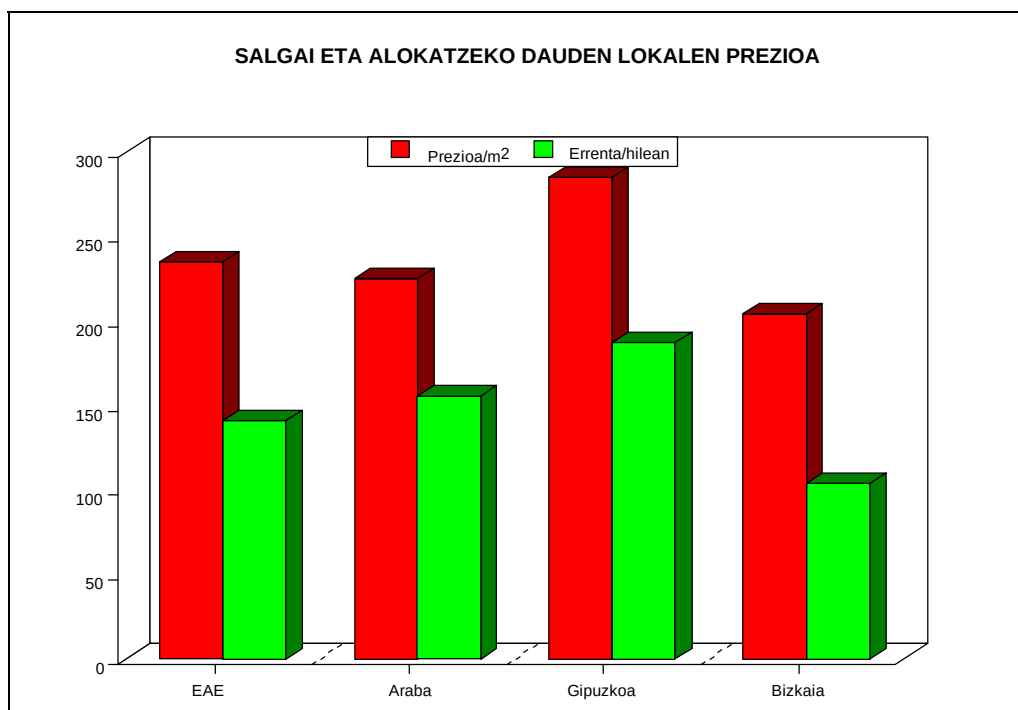
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpta. *	±% **		mpta.	±% **
Araba	1.316	225	5,3	837	156	3,2
Gipuzkoa.....	1.213	285	0,4	659	187	-18,2
Bizkaia	1.530	204	9,9	1.187	104	-28,2
EAE	4.059	235	0,0	2.683	141	-17,8

(*): Milaka pta.

(**): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

5.2. Grafikoa



6. Kapitula

**ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU
GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA⁶

6.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza kopurua

Euskal hiriburuetan erregistratu diren salgai dauden etxebizitza berrien kopurua (2.013 etxeb.) 1994ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoa (1.907 etxeb.) baino zerbait handiago a eta EAEn erregistratutakoaren %47 ordezkatzeko du (duela urtebeteko nahiz aurreko hiruhileko %40aren aurrean) gainerako bere area funtzionaletan erregistratutako %33aren eta gainerako Lurraldeetako %20aren gainetik.

Donostiak etxebizitza berrien kopuru handiena erregistratzen jarraitzen du (1.221 etxeb.), Bilboren (569 etxeb.) eta Gasteizen (223 etxeb.) aurretik garbi. Aurreko urteko kopuruekiko aldaketa handirik ez dago, Bizkaiko hiriburuan aurreko hiruhilekoarekiko eskaintza asko gehitu bada ere.

Beste lurralde eremuetan (1.431 etxebizitza hiriburuetakiko gainerako area funtzionaletan eta 869 etxebizitza gainerako lurraldeetan), aurreko hiruhilekoetako egoerak errepikatzen dira eta Bilboko gainerako area funtzionalean etxebizitza berrien kopuru handia (1.177 etxeb.) erregistratzen den bezala, gainerako hiriburuetakiko area funtzionaletan oso gutxi dira. Alderantziz, Gipuzkoaren gainerako lekuetan eskaintzen diren etxebizitzaren kopurua nahikoa garrantzitsua da (455 etxeb.).

⁶Sarreraren azaldu den bezala, eremu geografikoen arabeko analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuaren area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetakiko area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuaren area funtzionalak ezik ("Lurralde Historikoaren gainerakoa").

6.1. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK **EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

	ETXEBIZITZA KOPURUA	PREZIOA/M ² * (Milaka pta)	ETXEBIZITZA PREZIOA (Mpta)
Araba.....	354	226	20,3
Gipuzkoa	1.839	273	25,4
Bizkaia	2.120	215	18,8
EAE	4.313	242	22,0
Gasteiz.....	223	248	21,5
Donostia	1.221	333	30,2
Bilbao	569	227	19,1
Hiriburuak guzt	2.013	295	26,3
Gasteiz AF. gain.....	61	-	-
Donostia AF. gain.	193	196	22,3
Bilbo AF. gain.	1.177	224	20,4
Hirib. AF. gain.	1.431	219	20,7
Araba gainerakoa.....	70	153	16,5
Gipuzkoa gainerakoa.....	455	191	17,8
Bizkaia gainerakoa	344	181	14,6
Gain. guztira	869	184	16,5

(*): Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

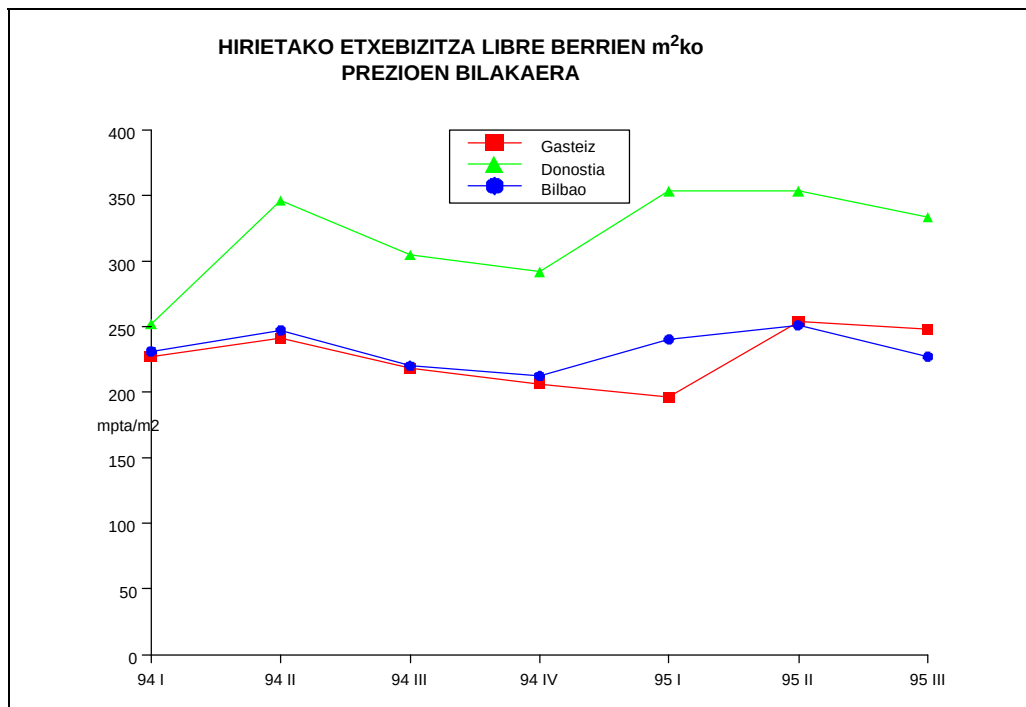
b) Metro karratuko prezioak

Etxebizitza libre berriak lurraldeetako hiriburuetan metro karratuko 295.000 pezetako betezbestekora iristen dira (242.000 pta/m² EAE guztiarentzat), duela urtebete erregistratu zena baino %8 gehiago, aurreko hiruhilekoan erregistratu zena baino baxuagoa bada ere(-%6). Hiriburuetatik kanpo, batezbesteko prezioak 219.000 pta/m² prezioan finkatzen da hiriburuetakoko gainerako areetan eta 184.000 pta/m² prezioan gainerako lurraldeetan.

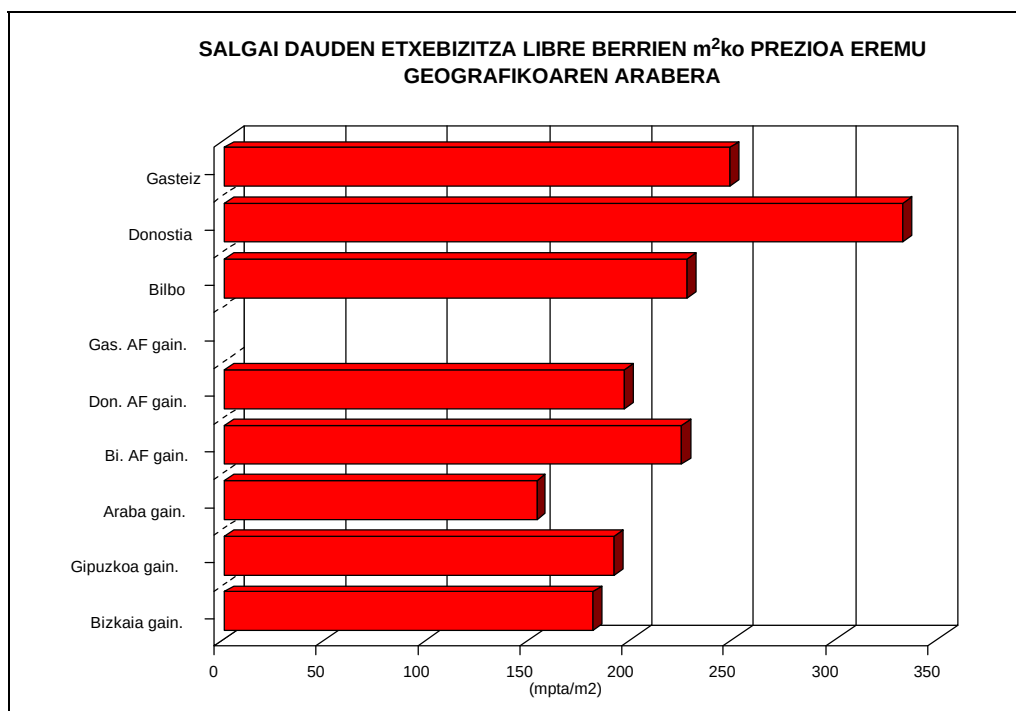
Donostiak betezbesteko prezio altuenak izaten jarraitzen du (333.000 pta/m²), Gasteizek (248.000pta/m²) eta Bilbok (227.000 pta/m²) kopuru moderatuagoak erregistratzen dituzten bitartean. Urteko bilakaera aztertuz, Gasteiz eta Donostian gehikuntza handiak ikus daitezke, Bilbok nahikoa egonkortasun erakusten duen bitartean. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz berriz, Arabako hiriburua da nahikoa egonkortasun azaltzen duena eta beste bietan murrizketa nabari da.

Duela hiru hilabete bezala, hiriburuetako gainerako area funtzionaletako prezio altuenak Bilbon (224.000 pta/m²) antzeman dira, hiriburukoen oso antzekoak. Alderantziz, Donostiako gainerako areako batezbesteko zenbatekoa (196.000 pta/m²) hiriburukoa baino askoz txikiagoa da. Lurraldearen gainerakoan, batezbesteko prezioa 184.000 pta/m² zenbatekoan finkatzen da, Araba zenbateko honetatik beherantz urruntzen jarraitzen duelarik (153.000 pta/m²).

6.1. Grafikoa



6.2. Grafikoa



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 26,3 milioi pezetako batezbestekora iristen dira etxebizitza bakoitzeko EAEko 22 milioiko eta duela hamabi hilabateko batezbestekoaren aldean gaituz. Donostiako etxebizitzaren 30 milioiko prezioak Gasteizkoa (21,5 milioi) eta Bilbokoa (19,1 milioi) erraz gaituzten ditu. Hiriburuaren funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioak 20-221 milioiko batezbestekoetan jarraitzen dute, gainerako Lurraldeetan 17 milioi ingurura jaitsiz

6.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

1995eko hirugarren hiruhilekoan hiriburuetan erregistratu diren salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kopurua (5.371 etxeb.) urtebete lehenagokoa (4.067 etxeb.) eta aurreko hiruhilekoa (4.400 etxeb.) baino altuagoa da. Honela, hiriburuetan mota honetako etxebizitzaren eskaintzaren ia %65a biltzen da, aurreko hiruhiletakoa gainditzen duen proportzioa, alegia.

Etxebizitza berriari dagokionez gertatzen denaren alderantziz, Bilbok erabilitako etxebizitzaren merkatu zabalena du (2.390 etxeb.), Donostiak (1.555 etxeb.) eta Gasteizek (1.426 etxeb.) antzeko bolumenak erregistratzen dituzten bitartean.

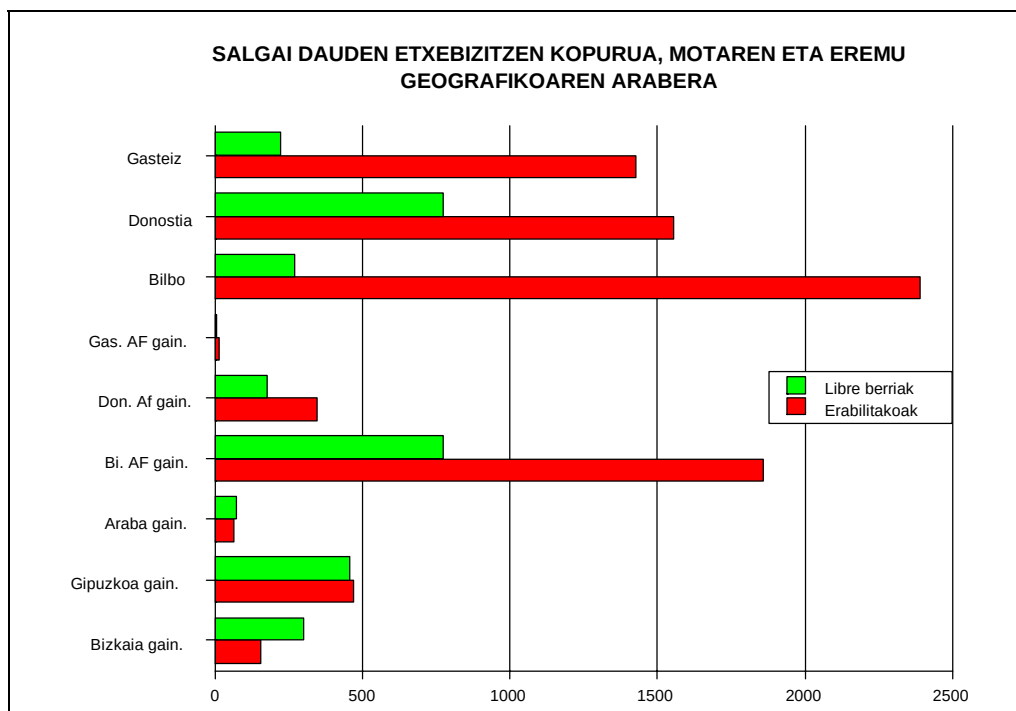
Honen atzera, Bilboren gainerako area funtzionaletan eskaintza askoz zabalagoa da (1.859 etxeb.) beste kasuetan baino. Gainerako lurralde eremuetan, Gipuzkoaren gainerako lurretan soilik erabilitako etxebizitzaren eskaintza esanguratsua du (467 etxeb.).

6.2.Taula SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK **EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

	ETXEB. KOPURUA	PREZIOa/M ² (Milaka pts)	ETXEB. PREZIOA (Mpta)
Araba.....	1.503	241	22,1
Gipuzkoa	2.355	292	30,7
Bizkaia	4.418	190	16,4
EAE	8.276	228	21,4
Gasteiz.....	1.426	245	22,6
Donostia	1.555	351	38,6
Bilbo.....	2.390	193	17,7
Hiriburuak guzt.	5.371	252	24,9
Gasteiz AF. gain.....	15	126	13,4
Donostia AF. gain.	346	185	16,3
Bilbo AF. gain.	1.859	190	15,1
Hirib AF. gain.	2.220	189	15,2
Araba gain.	64	139	11,8
Gipuzkoa gain.	467	162	13,3
Bizkaia gain.....	154	152	12,3
Guztira gain.	685	158	13,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa..

6.3. Grafikoa



b) Metro karratuaren prezioak

Euskal hiriburuetakoko erabilitako etxebizitzaren prezioak 252.000 pta./m² zenbatekora iristen dira, aurreko hiruhilekoan baino altuagoa baina 1994eko hiruhileko berekoaren antzekoa. Batezbesteko prezioa, etxebizitza berriena baino %15 baxuagoa da, bi motako etxebizitzaren prezioak oso antzekoak dituzten Donostian (351.000 pta./m²) eta Gasteizen (245.000 pta./m²) gertatzen ez dena.

Bilbon, hala ere, erabilitako etxebizitza (193.000 pta./m²) berria baino eta beste hiriburuetan baino zerbait merkeagoa da, seguraski, eskaintzen bolumena zabalagoa delako.

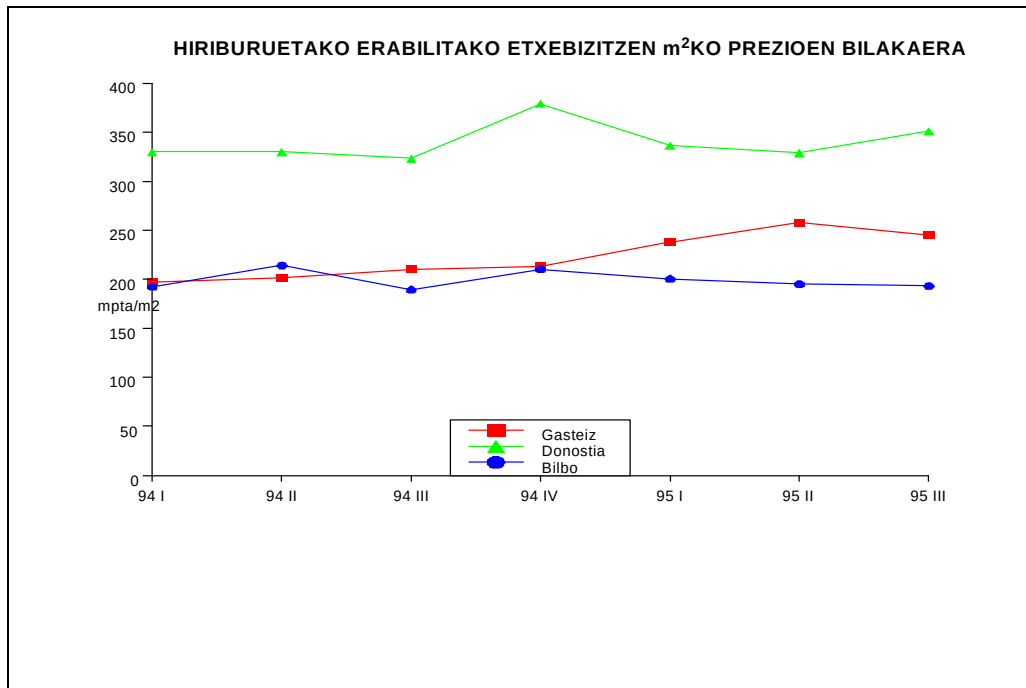
Hiriburuaren gainerako area funtzionaletan batezbesteko prezio ponderatua 189.000 pta./m²ko zenbatekoan finkatzen da eta gainerako lurraldeetan 152.000 pta./m² zenbatekoan. Bi kasuetan garapena nahikoa egonkorra izan da (nolabait beherakoa ere bai) aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Gipuzkoan eta Bizkaian, hiriburutik kanpoko eremu hauetan erregistratu diren

prezioak batezbestekoen antzekoak dira, eskaintza oso murrizta duen Araban nahiko baxuak izan direlarik.

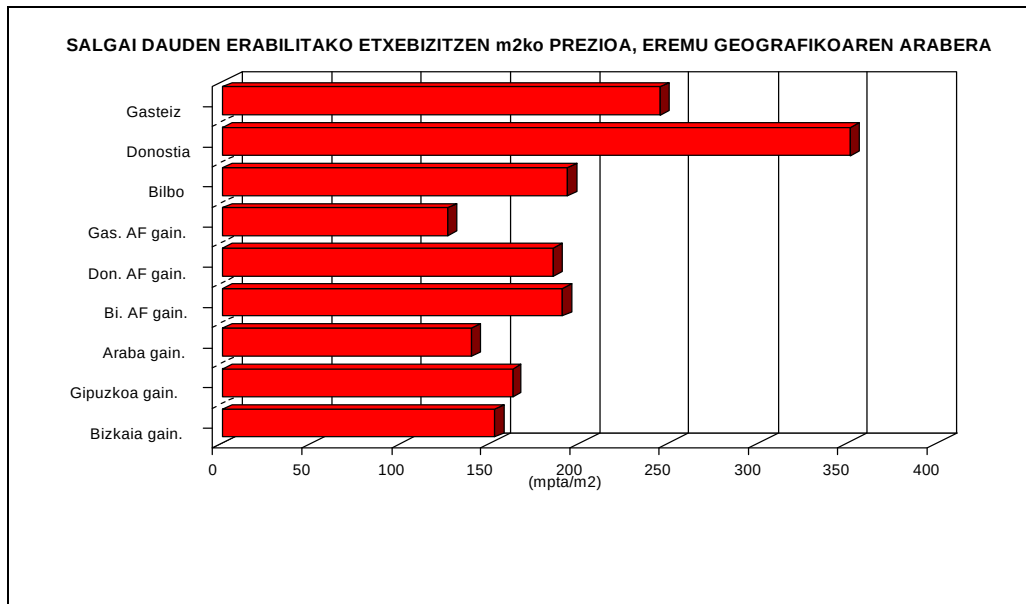
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Euskal hiriburuetan, etxebizitza bakoitzeko prezioak 25 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, joan den urteko 21 milioikoa, eta gainerako eremu espazialekoak baino altuagoak (15,2 milioi hiriburuetako area funtzionaletan eta 13,0 milioi hauetatik kanpo). Donostian etxebizitza bakoitzeko 38,6 milioira iristen da batezbestekoa, etxebizitza berrien prezioa bera ere gaindituz (honen arabera, erabilitakoak baino tamaina txikiagoko etxebizitzak dira, azaleraren prezioak antzekoak baitira). Gasteiz 22,6 milioirekin batezbestekora hurbiltzen da eta Bilbo berriz oso azpitik geratzen da 17,7 milioirekin.

6.4. Grafikoa



6.5. Grafikoa



6.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

Euskal hiriburuek JIAek eskainitako alokatze etxebizitza gehienak biltzen jarraitzen duten (%71, aurreko hiruhiletako antzeko proportzioa) eta Bilbo da merkatu-eremu zabalenaren eskaintza duena (EAEko guztikoaren erditik hurbil).

Gainerako eremuetan, Bilboko area funtzionaleko udalerriek eta Gipuzkoako gainerakoek bakarrik (hiriburuko area ezik) dute gutxienezko bolumen esanguratsuko eskaintza.

6.3. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK
EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA	ERRENTA/HILEAN* (Milaka pta.)
Araba.....	88	103
Gipuzkoa.....	310	95
Bizkaia.....	590	89
EAE.....	988	92
Gasteiz.....	86	104
Donostia.....	180	123
Bilbo.....	439	93
Hirib. guztira.....	705	102
Gasteiz AF. gain.....	-	-
Donostia AF. gain.....	38	64
Bilbo AF. gain.....	129	82
Hirib. AF. gain.....	167	78
Araba gain.....	2	35
Gipuzkoa gain.....	92	54
Bizkaia gain.....	22	54
Gain. guztira.....	116	53

(*): Erregimen libreko etxebizitzak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko
Inkesta.1995eko 3. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak 102.000 pezetakoak izan dira hiru hiriburuetan, 78.000 pezeta beren area funtzionalen gainerakoan, eta 53.000 pezeta gainerako lurralde eremuetan.

Donostiak eta Gasteizek 123.000 pta/hilean eta 104.000 pta/hileko zenbatekoko errentak dituzte; Bilbok, berriz, errenta baxuagoak ditu (93.000 pta./hilean).

7. Kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merktuaren egoeraren kalifikazioa

1995eko hirugarren hiruhilean Euskal merkatu inmobiliarioaren agenteek eta sustatzaileek bere egoerari buruz egiten duten *geldialdiaren* balorazioa mantentzen dute funtsezkoenak diren alderdiei dagozkienez. Balorazioa aurreko hiruhilekoekiko okerrera joan ez bada ere, dinamismo oso baxuko mailetan jarraitzen da.

Dinamismoko indize sintetikoa %26,5ean kokatzen da orain, duela hiru hilabetekoa baino zerbait altuago⁷. Eragile motaren arabera bereiztuz, sustatzaileen artean balorazio objektibo honek nolabait okerrera egiten duen bitartean, jabetza agenteen artean hobera jotzen du.

Atonia orokor hau Lurralde Historiko mailan ohikoa da eta Bizkaiaren kasuan indizeak oraindik okerragoak izaten jarraitzen dute, batez ere etxebizitzaren sustatzaileen iritziz.

⁷ Kapituluaren zehar merkatu inmobiliarioaren alderdi desberdinei buruzko zenbait indize sintetiko erabiltzen da, eta beren balioak, beti, geldialdi, okerraldi edo murrizte egoerekin loturiko gutxienezko %0tik eta dinamismo, hobekuntza edo gehikuntzako egoeretara lotzen den gehienezko %100era bitartean mugitzen dira. Batezbesteko %50eko balioa, egonkortasun, normalitate etabarreko egoera ertainei dagokie.

7.1. Taula

MERKATU INMOBILIARIOEN DINAMISMO INDIZEAK* SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	28,5	28,9	29,7	27,3
	II	32,0	41,0	30,0	30,0
	III	38,0	35,0	41,0	37,0
	IV	37,8	37,5	37,5	38,2
1995	I	35,5	31,3	35,0	37,5
	II	27,9	38,6	25,7	26,9
	III	26,1	31,8	28,3	22,8
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	37,3	31,3	34,6	41,0
	II	36,5	25,0	33,5	41,5
	III	43,5	38,0	44,0	44,0
	IV	42,4	27,5	46,2	42,0
1995	I	30,8	25,0	37,2	26,1
	II	22,8	17,5	29,7	17,6
	III	26,8	25,0	29,7	24,5

(*): 0tik (gehienezko geldialdia) 100era bitartean (gehienezko dinamismoa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

7.1.2. **Salmenten bilakaera eta materializazio epea**

Eragile inmobiliarioek aldarrikatutako salmenten bilakaera indizeak koherenteak dira aurrez egindako azalpenekin, nahikoa orokorra den eta sustatzaileen kasuan (%44,8tik, %35,6ra) JIAen kasuan (%34,5tik %31ra) baino gehiago nabarmentzen den mantzotzea erakusten baitu. Lurraldeka, Gipuzkoan, Bizkaian eta Araban baino indize onuragarriagoak mantentzen dira.

7.2. Taula.

SALMENTEN BILAKAERA INDIZEAK * AURREKO HIRUHILEKOARI DAGOKIONEZ, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	50,0	61,0	43,0	53,0
	III	49,0	50,0	52,0	47,0
	IV	49,4	62,5	41,7	51,5
1995	I	45,8	41,7	51,4	41,7
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
	III	35,6	31,8	43,4	30,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	50,0	35,0	46,5	56,4
	II	44,0	35,0	52,0	37,0
	III	44,0	30,0	55,0	37,0
	IV	49,0	45,0	51,2	47,9
1995	I	28,5	20,0	34,9	24,5
	II	34,5	30,0	40,7	29,8
	III	31,0	20,0	36,0	28,7

(*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra).

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa..

Aurrez esandakoarekin bat etorritz, etxebizitzaren salmentak gauzatzeko JIAek zenbatetsi dituzten epeek nolabaiteko gehikuntza izan dute 3,2 hilabetetik 3,8 hilabetera igaro baitira. Hau hiru lurraldeetan gertatzen da.

Sustatzaile inmobiliarioen kasuan, bestalde, EAEn 1,5 etxe./hilabeteko batezbestekoa duten etxebizitza berrien hileko salmenta erritmoak adierazi dituzte, aurreko hiruhilekoan izandakoaren oso antzekoa.

7.3. Taula

ETXEBIZITZEN EROSKETA EPEAK ETA ERRITMOAK

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
JIA batezb. Etxeb. Salm Epea (hilabeteak)					
1994	I	3,8	4,4	4,0	3,5
	II	4,0	3,0	5,0	4,0
	III	4,0	4,0	4,0	4,0
	IV	3,4	2,7	3,5	3,5
1995	I	3,2	1,6	3,2	3,7
	II	3,2	2,6	2,9	3,5
	III	3,8	2,9	3,8	3,9
SUSTATZ Salmentak/hilean (etxebizitzak)					
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2
	II	1,4	2,0	1,5	1,2
	III	1,5	1,9	1,6	1,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruilekoa.

7.1.3. **Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak**

Eragile inmobiliarioen ustez. merkatuaren geldialdi egoeran faktore desberdinek duten eraginari dagokionez aldaketa esanguratsurik ez dago. Egoera ekonomiko txarra eta lurzorua prezio altuak dira, oraindik ere, arrazoi nagusiak, aurreko hiruhilekoekiko aldaketea handirik gabe. Bi kasuetan, eragin-indizeak %80 eta %90 bitartean kokatzen dira, honi dagokionez adostasun ia osoa esan nahi duena⁸.

⁸ Kasu honetan, eskala -100 (faktore baten gehieneko eragin negatiboa) eta +100en (gehienezko eragin positiboa) artean mugitzen da.

7.4. Taula

FAKTORE DESBERDINEK DUTEN ERAGINAREN BATEZBESTEKO INDIZEAK **MERKATUAREN GAUR EGUNGO DINAMIKAN***

	SUSTATZAILEAK	JIAk
Kostu hipotekarioa.....	-63,8	-57,0
Egoera ekonomikoa	-93,6	-88,0
Etxebizitzen prezioak	-68,1	-82,0
Erosketarako lag. eta pizgarriak	10,6	34,0
Eraikuntzarako lag. eta pizgarriak	-1,1	20,0
Lurzor. eskuragarritasuna	-73,4	-67,0
Lurzoruaren prezioak.....	-93,6	-82,0
Eskaintzaren ezaug. eskariari egok.	8,5	-8,0

(*): -100etik (gehienezko eragin negatiboa) +100era bitartean (gehienezko eragin positiboa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

Bestalde sustatzaileek lurzoruaren erabilgarritasunari ematen dioten lehentasunaren intentsitate handiago eta jabetzaren agenteek etxebizitzaren prezioei ematen diotenarena mantentzen dira. Era berean, biek kostu hipotekarioei esleitzen zioten eragin negatiboa nolabait lehundu dela esan daiteke. Azkenik, JIAek etxebizitzak erosteko (eta eraikitzeko) laguntza eta subentzio politikari sustatzaileek baino eragin positibo handiagoa ematen diotela esan behar da.

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena

Eragileek merkatuaren egungo egoerari buruz egiten duten balorazioa negatiboa bada ere, etorkizuneko salmenten bilakaerari buruzko igurikapenak aldekoak dira. Datorren hiruhilekorako sustatzaileek nahiz JIAek aurrikusten duten indizea, %68koa eta honek nahiko hobekuntza garbia islatzen du. Egia esan, aztertu diren azken hiruhilego hauetan guztietan erregistratu den indizerik altuena da.

Lurraldeka, Bizkaia da perspektiba dinamikoenak (%70aren gainetik) eta bilakaera onuragarriena azaltzen dituen. Gipuzkoa bigarren mailan aurkitzen da eta aldeko seinu honek

indar gutxiena Araban du, batez ere JIAen artean, hauek ez baitute beren salmentak asko gehitzeko itxaropenik.

7.5 Taula.

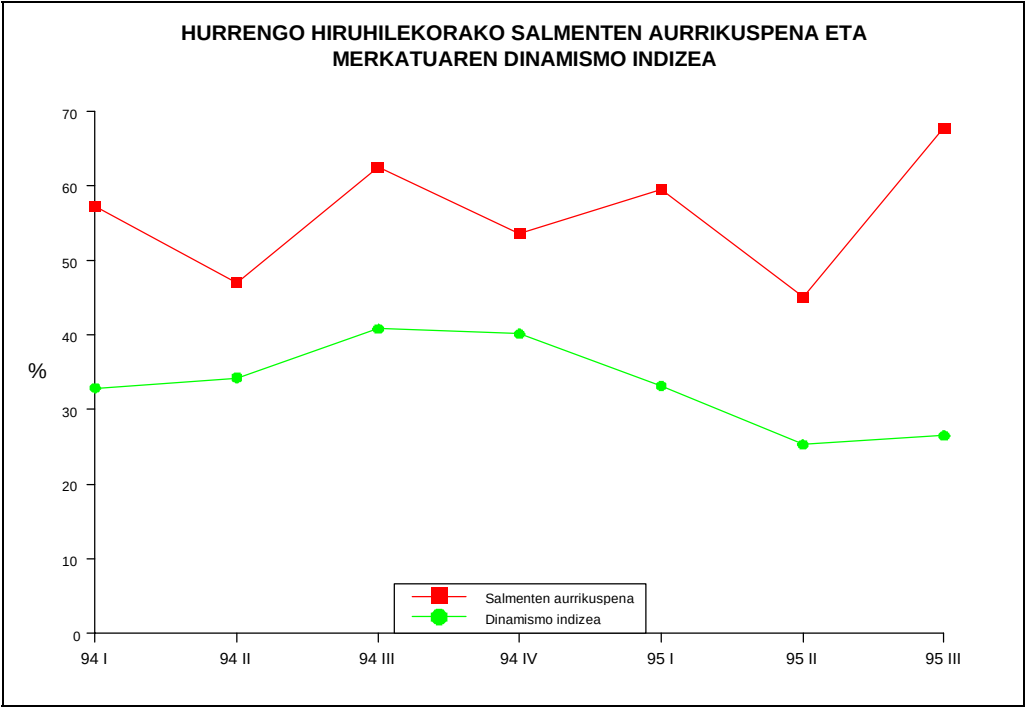
HURRENGO HIRUHILEKORAKO SALMENTEN AURRIKUSPEN INDIZEAK* **SUSTATZAIILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	59,1	65,4	56,8	59,1
	II	53,0	43,0	43,0	66,0
	III	59,0	57,0	48,0	70,0
	IV	57,6	50,0	50,0	69,1
1995	I	60,0	50,0	57,0	65,0
	II	50,0	55,0	46,0	53,0
	III	68,1	59,1	65,8	72,2
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	55,5	40,0	58,2	56,4
	II	41,0	20,0	50,0	36,0
	III	66,0	30,0	67,0	72,0
	IV	49,5	50,0	52,3	46,8
1995	I	59,0	35,0	62,0	61,0
	II	40,0	30,0	49,0	33,0
	III	67,5	35,0	62,8	78,7

(*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

7.1. Grafikoa.



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspenak

Salmenten gehikuntzari buruzko aurrikuspenetan nabaritutako joera aldaketa ez da garbi islatzen 6 eta 12 hilabeterako prezioen aurrikuspenen bilakaera eta joera gorakoa dela nahikoa garbi badago ere (%62-%63ko indizeak), hau aurreko urteko lehenengo hiruhilekoetan(%78-%68) baino motelagoa da. Honela, sustatzaileen eta agente inmobiliarioen prezioen gehikuntzari buruzko aurrikuspenen nolabaiteko lehunketak izango du jarraipena.

Lurraldeka, Araba gainerakoen joeratik kanpo geratzen da, gorako joera indartsueneko aurrikuspenak mantenduz. Bestalde, urtebeterako aurrikuspenak 6 hilabeterakoak baino zerbait altuagoak dira, bereziki JIAen artean.

7.6. Taula

ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK (*)
SEI HILABETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK(+)					
1994	I	55	58	51	57
	II	61	79	54	62
	III	61	67	63	58
	IV	75	91	71	72
1995	I	72	80	74	67
	II	68	82	67	65
	III	62	82	59	59
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	54	70	44	60
	II	56	70	52	55
	III	55	70	56	50
	IV	65	75	62	66
1995	I	78	80	77	78
	II	68	80	66	66
	III	63	80	58	63

(*): Orik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.

(+): 1. hiruhilekoa: sustatzaileen aurrikuspenak hiru hilabetera.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa..

7.7. Taula

ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK(*) **URTEBETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK(+)					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	70	89	67	67
	III	75	80	73	74
	IV	80	100	72	78
1995	I	67	83	64	64
	II	73	91	67	73
	III	65	91	63	61
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	I	63	70	39	74
	II	65	70	56	72
	III	69	75	69	68
	IV	72	70	69	77
1995	I	77	96	71	75
	II	78	85	77	78
	III	72	80	67	75

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.

(+): 1. hiruhilekoa:sustatzaileen aurrikuspenak hiru hilabetera.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena

Hurrengo hiru hilabeteetan eragiketa inmobiliarioei hasiera emateko asmo duten sustatzaileen portzentaia egonkor mantentzen da %24an, aurreko hiruhilekoei dagokienez. Aurrikusitako etxebizitza-kopurua, aldiz, altuagoa da (1.461 etxebizitza, 1.323ren aldean). Lurraldeei dagokienez, berriz, banaketak aldaketa garrantzitsuak jasan ditu: Gipuzkoan aurrikusitako iharduera berria asko gutxitu da (192 etxebizitza besterik ez), Araban (608 etxeb.) eta batez ere Bizakaian (661 etxeb.) gehitu den bitartean.

7.8. Taula

ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA
HURRENGO HIRUHILEKOAN(*)

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	I	24,5	15,4	29,7	22,7
	II	25,0	28,6	22,2	26,3
	III	29,4	53,3	25,0	23,7
	IV	19,8	43,8	11,1	17,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
	II	24,4	9,1	38,9	15,4
	III	23,4	27,3	2,6	17,8
ETXEBIZITZA KOPURUA					
1994	I	2.272	139	1.068	1.065
	II	1.493	633	515	345
	III	2.975	1.055	965	955
	IV	1.138	593	259	286
1995	I	1.059	361	553	145
	II	1.323	438	753	132
	III	1.461	608	192	661

(*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza kopurua.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

EAEko ETXEBIZITZA, GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA 1995

Eraskina

**Taula estatistikoak, area funtzionalen,
hiriburuetakozonon eta udal nagusien arabera**

1995eko Azaroa

TAULEN AURKIBIDEA

Taula

Orrialdea

A.1.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak area funtzionalen arabera	1
A.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak area funtzionalen arabera	2
A.3.	Alokatutako etxebizitzak eta errentak area funtzionalen arabera	3
A.4.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera	4
A.5.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta errentak hiriguneetan, zonen arabera	5
A.6.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera	6
A.7.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udal nagusienetan	7
A.8.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udal nagusienetan ..	8
A.9.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udal nagusienetan	9

A.1. Taula SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ(*) (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	26	155	14,0
Beasain-Zumarraga	86	147	17,7
Bilbo Metropolitarra	1.746	225	20,1
Donostia	1.414	310	28,9
Durango	202	163	13,5
Eibar	81	198	17,0
Gernika-Markina	1	175	21,0
Igorre	27	160	13,0
Biasteri	32	115	16,0
Laudio	38	182	16,9
Arrasate-Bergara	11	148	12,9
Mungia	88	226	17,2
Tolosa	5	110	9,2
Gasteiz	284	248	21,5
Zarautz-Azpeitia	272	205	18,3
GUZTIRA	4.313	242	22,0

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

A.2. Taula SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	19	93	9,1
Beasain-Zumarraga	113	157	11,0
Bilbo Metropolitarra	4.249	192	16,5
Donostia	1.901	324	34,9
Durango	89	153	12,8
Eibar	123	132	9,7
Gernika-Markina	2	64	19,5
Igorre	8	116	9,5
Biasteri	28	117	8,4
Laudio	36	149	13,3
Arrasate-Bergara	58	142	13,4
Mungia	36	191	13,3
Tolosa	43	144	13,1
Gasteiz	1.441	244	22,5
Zarautz-Azpeitia	130	210	18,7
GUZTIRA	8.276	228	21,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

A.3. Taula ALOKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	6	47
Beasain-Zumarraga	20	47
Bilbo Metropolitarra	568	91
Donostia	218	113
Durango	15	56
Eibar	18	45
Laudio	2	35
Arrasate-Bergara	2	60
Mungia	1	60
Tolosa	9	48
Gasteiz	90	104
Zarautz-Azpeitia	43	61
GUZTIRA	992	92

(*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1995eko 3. hiruilekoa.

Cuadro A.4. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ(*) (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	--	--	--
2.Zabaldura	1	--	--
3.Lovaina	44	324	35,3
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	164	222	17,3
6.Ali-Gobeo	--	--	--
GUZTIRA	223	248	21,5
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	8	359	38,3
2. Hirigunea	75	548	41,6
3.Amara	73	282	25,3
4.Antigua	849	308	28,9
5.Gros	43	384	34,7
6. Besteak	173	--	--
GUZTIRA	1.221	333	30,2
BILBO			
1.Deustu-S.Ignacio	79	229	17,5
2.Uribarri	--	--	--
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	--	--	--
5.Alde Zaharra	17	200	13,1
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	--	--	--
8.Basurto	471	229	20,4
GUZTIRA	569	227	19,1

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

A.5. Taula SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
GASTEIZ			
1.Alde Zaharra	92	177	13,1
2.Zabaldura	285	272	33,8
3.Lovaina	441	263	22,3
4.Zaramaga	349	239	19,7
5.Lakua	90	235	18,9
6.Ali-Gobeo	169	212	17,4
GUZTIRA	1.426	245	22,6
DONOSTIA			
1.Alde Zaharra	28	271	23,2
2.Hirigunea	426	476	55,8
3.Amara	262	291	28,7
4.Antigua	480	345	40,5
5.Gros	222	299	28,9
6.Besteak	137	187	15,3
GUZTIRA	1.555	351	38,6
BILBO			
1.Deustu-S.Ignacio	151	202	18,0
2.Uribarri	172	156	11,7
3.Otxarkoaga	71	186	17,8
4.Bolueta	586	166	12,8
5.Alde Zaharra	351	162	11,9
6.Abando	736	249	27,9
7.Rekalde	210	166	12,1
8.Basurto	113	166	13,0
GUZTIRA	2.390	193	17,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

A.6. Taula ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
GASTEIZ		
1.Alde Zaharra	4	72
2.Zabaldura	36	117
3.Lovaina	29	102
4.Zaramaga	14	89
5.Lakua	2	75
6.Ali-Gobeo	1	90
GUZTIRA	86	104
DONOSTIA		
1.Alde Zaharra	11	102
2.Hirigunea	73	146
3.Amara	35	100
4.Antigua	23	133
5.Gros	26	119
6.Besteak	12	64
GUZTIRA	180	123
BILBO		
1.Deustu-S.Ignacio	60	71
2.Uribarri	18	63
3.Otxarkoaga	6	81
4.Bolueta	66	61
5.Alde Zaharra	39	73
6.Abando	230	117
7.Rekalde	13	59
8.Basurto	7	75
GUZTIRA	439	93

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

Cuadro A.7. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² * (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.* (milioi pezeta)
1.Irun	119	206	21,6
2.Errenteria	--	--	--
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	135	198	15,7
5.Getxo	229	270	27,0
6.Portugalete	43	243	19,5
7.Santurtzi	5	--	--
GUZTIRA	531	228	21,4

* Erregimen libreko Etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.

A.8. Taula SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
1.Irun	148	170	14,1
2.Errenteria	36	167	12,8
3.Barakaldo	493	163	10,4
4.Basauri	64	140	10,1
5.Getxo	716	234	20,8
6.Portugalete	116	164	13,0
7.Santurtzi	105	183	11,7
GUZTIRA	1.678	194	15,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa

A.9. Taula ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
1.Irun	19	60
2.Errenteria	3	57
3.Barakaldo	8	59
4.Basauri	6	45
5.Getxo	95	92
6.Portugalete	--	--
7.Santurtzi	3	60
GUZTIRA	134	82

(*) Erregimen libreko Etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 1995eko 3. hiruhilekoa.