

ESKANTZA INMOBILIARIOA
1996ko 1. HIRUHILEKOA

Txostena

1. Kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1996. urtearen 1. 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 inkestatan oinarritu da.

1.1. Taula.

EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba	16	10
Gipuzkoa.....	62	44
Bizkaia.....	53	46
EAE	131	100

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1996ko 1. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (martxoa-apirila) 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.

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 etxebizitzen 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. Erabilitako etxebizitzetara dagokienez azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke batzuetan.

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

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

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

6. kapituluari eremu espazial txikiagoetako etxebizitzaren eskaintza zehazten da, aipatu berri dugun bezala: hiriburuetan, hiriburuaren area funtzionalak, hauek kanpo, eta hiru Lurralde Historikoetan, hiriburuaren area funtzionalak kanpo.

7. kapituluari euskal merkatu inbularioaren 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

	1995	1995	1996
	4. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	2.673	2.684	3.827
. Prezioa/m ² * - EAE.....	251	251	250
. Prezioa/m ² * - Gasteiz.....	253	196	289
. Prezioa/m ² * - Donostia	369	353	360
. Prezioa/m ² * - Bilbo.....	281	240	266
. Eskaintzen diren sustapen kp:	129	107	172
Guztira.....	14	37	69
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua.....			
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	8.669	6.554	9.072
. Prezioa/m ² *	229	224	236
3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA..			
. Etxeb. kp.	976	1.019	1.070
. Errenta/hilean*	92	86	90
4. MERKATUKO INDIZEAK			
. Dinamismo indizea **	23,9	33,2	31,8
. Salmenten aurrikuspen ind. (hur. hiruhil.) **	55,5	59,5	65,1
. Prezioen aurrikuspen ind. (6 hilabetera) **	60,0	75,0	60,0
. Hurrengo hiruhil. hasteko etxeb. aurrikusp.	1.304	1.059	1.813

(*): Milaka pezeta.

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2. Kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA KOPURUA

- 1996ko lehenengo hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 15.830 unitatekoa da, hau da, duela urtebete (I-95) jaso zen bolumena baino %37 gehiago eta duela hiru hilabete jasotakoa baino %15 gehiago. Honek eskaintzaren gehikuntza garrantzitsu bat esan nahi du printzipioz¹.
- **Salgai dauden etxebizitzek** berriz eskaintza osoaren %93a osatzen dute eta guztira 14.760 unitate dira, hauetatik 5.688 (%39a) berriak dira eta 9.072 (gainerako %61a) erabilitakoak, orain dela urtebetekoen antzeko proportzioak.
- Aurreko urteko hiruhileko berean antzemandako egoerarekiko **bilakaerari** dagokionez, salgai dauden etxebizitza berrien (1.600 unitate, hauetatik 500 babestutako etxebizitzak eta 1.100 libreak) nahiz erabilitako etxebizitzak (2.400 etxebizitza) bolumenetan gehikuntza handiak eta proportzionalki antzekoak (+%40 gutxi gora-behera) islatzen dira. Honek bi merkatuen dinamismo-mailaren arteko elkarrenergina bistan jartzen du.
- **Lurraldeei** dagokienez, aipatu dugun eskaintako etxebizitzak bolumenaren gehikuntza bereziki altua da Araban, bai etxebizitza berriei eta bai erabilitakoei dagokienez. Duela hiru hilabete ere gauza bera gertatu zen.
- Bestalde, Bizkaian eta bereziki Gipuzkoan antzemandako etxebizitzak eskaintzaren gehikuntza moderatuagoa baina beti ere garrantzitsua izan da.

¹Gehikuntza honen arrazoiak bat, etxebizitza berrien eskaintza hobeto estalita egotea izan daiteke neurri batean. Hobekuntza hau sustatzaileei egindako inkestaren metodologiari dagokionez izandako aldaketetatik erator daiteke eta ondorioz, eskaintzak izan duen egiazko gehikuntza zehazki finkatzea zaila gertatzen da (eraikuntza ihardueraren gehikuntza).

- **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 3.827 etxebizitza libreak eta 1.861 babestutakoak (BOEak eta gizarte etxebizitzak barne).
- Lurraldeka ikusirik, **babestutako etxebizitzaren** eskaintzari dagokionez (%51a Bizkaian, %39a Gipuzkoan eta gainerako %10a Araban) urte batetik bestera hiru kasuetan gehikuntza izan dute, Gipuzkoan beste bi lurraldeetan baino zerbait txikiagoa izan bada ere.
- **Alokatzeko**² dauden etxebizitzaren eskaintzak (1.070 unitate) aurreko urtekoaren antzeko bolumenean jarraitzen du eta ondorioz, guztizkoaren pisu erlatiboak jaisten jarraitzen du (%6,7).

2.1. Taula

ESKAITZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
1994 Batezb.	12.778	11.750	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 Batezb.	12.668	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
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
IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976
1996 I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070

Itrurria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

² Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan. Partikularren artean zuzenean alokatutako etxebizitzaren eskaintza ez da barneratu.

2.2. Taula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZA LURRALDE HISTORIKOKA

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Gzitira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
Araba	2.569	2.421	586	179	407	1.835	148
Gipuzkoa	4.985	4.691	2.452	727	1.725	2.239	294
Bizkaia.....	8.276	7.648	2.650	955	1.695	4.998	628
EAE.....	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2.3. Taula

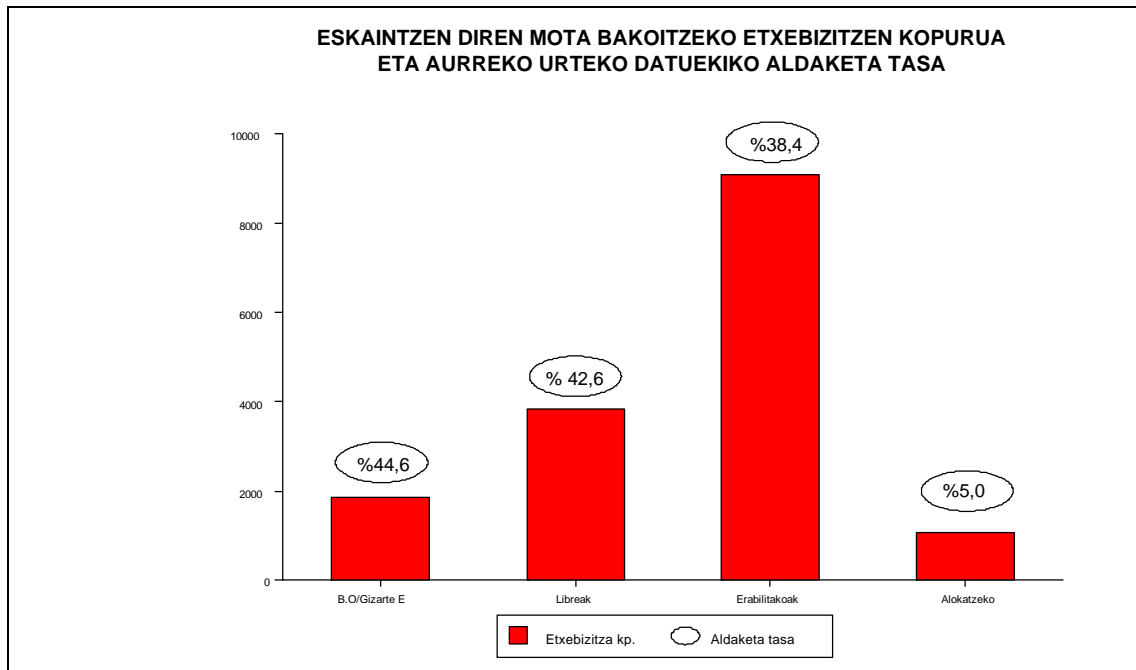
ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA (\pm %)*

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILI TAKOA	
			Guztira	B.O/Gizarte E.	Libreak		
Araba.....	85,5	88,7	147,3	86,5	188,7	75,4	45,1
Gipuzkoa.....	17,4	21,2	31,2	19,8	36,7	11,8	-21,4
Bizkaia	40,0	42,4	42,1	63,5	32,3	42,6	15,7
EAE.....	37,1	40,2	43,2	44,6	42,6	38,4	5,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2.1. Grafikoa



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1996. urteko lehenengo hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabilitakoak) **metro karratuko batezbesteko prezioa** 240.000 pezetakoa izan da, duela urtebete lortutakoa baino %3,6 gehiago.
- Baina hori bai, etxebizitza **berriek eta erabilitakoek** izan duten prezioen bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, lehenengoek batezbesteko prezioa 1995eko lehenengo hiruhilekoan (eta aurreko ia urte osokoan) lortutako batezbesteko prezioetik oso hurbil mantentzen duten bitartean (250.000 pezeta/m²), erabilitakoek nolabaiteko gehikuntza izan dute (236.000 pezeta/m², +%5,4).
- **Lurraldeka**, azpimarragarriena Arabako etxebizitza berrien prezioak izan duen gehikuntza da. Hauen batezbestekoa 276.000 pezeta/m² preziora iritsi da, aurreko

urteko hiruhileko berarekin alderatuz moderatu egin den Gipuzkoako batezbesteko prezioaren gaintetik (253.000 pezeta/m²). Honen arrazoia, alde batetik Arabako lurraldean (nagusiki Gasteizen) hiruhileko honetan jaso diren etxebizitza berri ugarien prezio altua eta bestetik, Gipuzkoako etxebizitza berrien eskaintza Donostian neurri txikiagoan biltzea izan daitezke.

- Erabilitako etxebizitzetara dagokienez, hauek mantendu egiten dituzte prezioak Gipuzkoan (279.000 pezeta/m²)³ eta Arabako berriak baino polikiago gehitzen dira (258.000 pezeta/m²). Bizkaian batezbesteko prezioak antzera gehitu dira (+%9), etxebizitza berriei (240.000 pezeta/m²) nahiz erabilitakoei (209.000 pezeta/m²) dagokienez.

2.4. Taula

EAEEn SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN* BILAKAERA

		LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
			B.O./Gizarte E.	Libreak	
1994	Batezb.	215	107	211	222
1995	Batezb.	231	117	249	225
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218
	III	232	126	242	228
	IV	234	118	251	229
1996	I	240	122	250	236

(*): Milaka pezeta/m².

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

³Gipuzkoako erabilitako etxebizitzetara batezbesteko prezioak berriena gaintzen badu, hauen hiriburuetakoa kontzentrazio erlatiboa handiagoa delako da neurri batean (%60, %34ren ordez). Bertan prezioak probintziakoak baino altuagoak dira (ikus 6. kapitulua).

2.5. Taula

LURRALDE HISTORIKO BAKOITZEAN SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOA

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E.	Libreak	
Araba	261	108	276	258
Gipuzkoa	268	138	253	279
Bizkaia	217	112	240	209
EAE	240	122	250	236

(*): Milaka pezeta/m².

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2.6. Taula

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

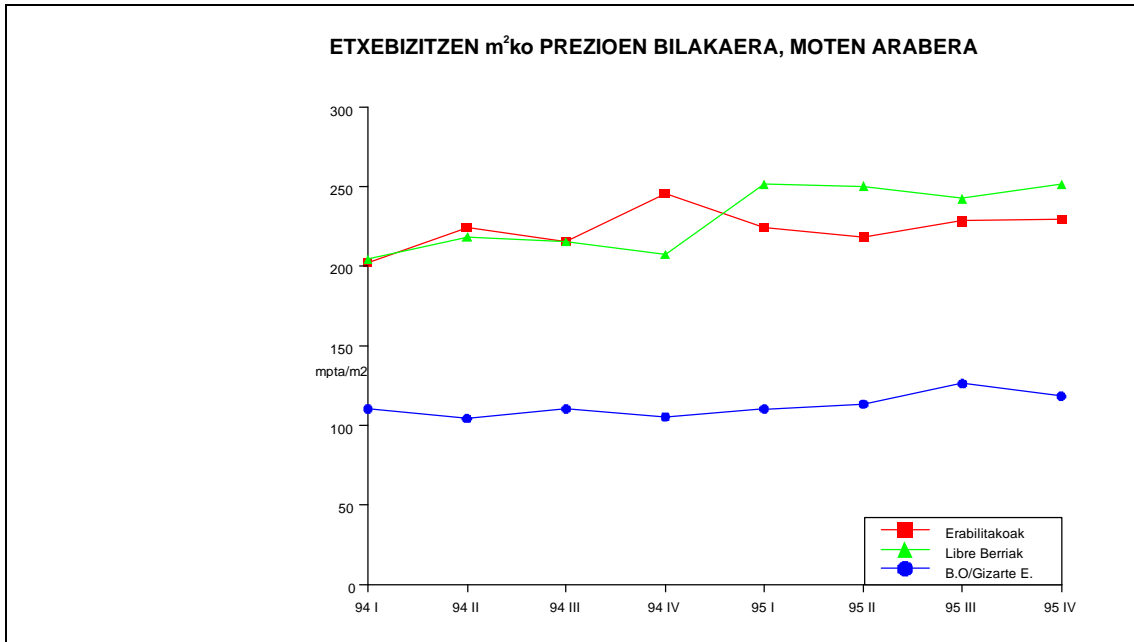
	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITAKOA
		B.O./Gizarte E.	Libreak	
Araba	15,4	33,3	62,4	10,3
Gipuzkoa	-5,4	10,4	-12,5	0,0
Bizkaia	9,1	10,9	9,1	9,4
EAE	3,6	10,9	-0,4	5,4

(*): m² ko prezioek aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko izan duten aldaketa.

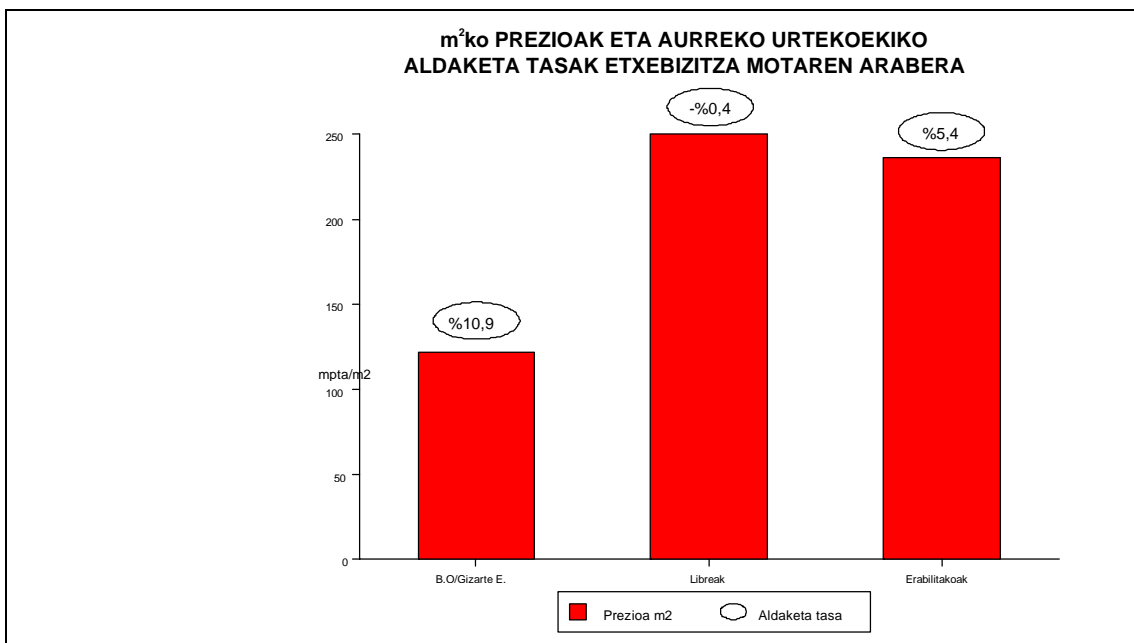
(**): Etxebizitza libre berriak eta erabilitako etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

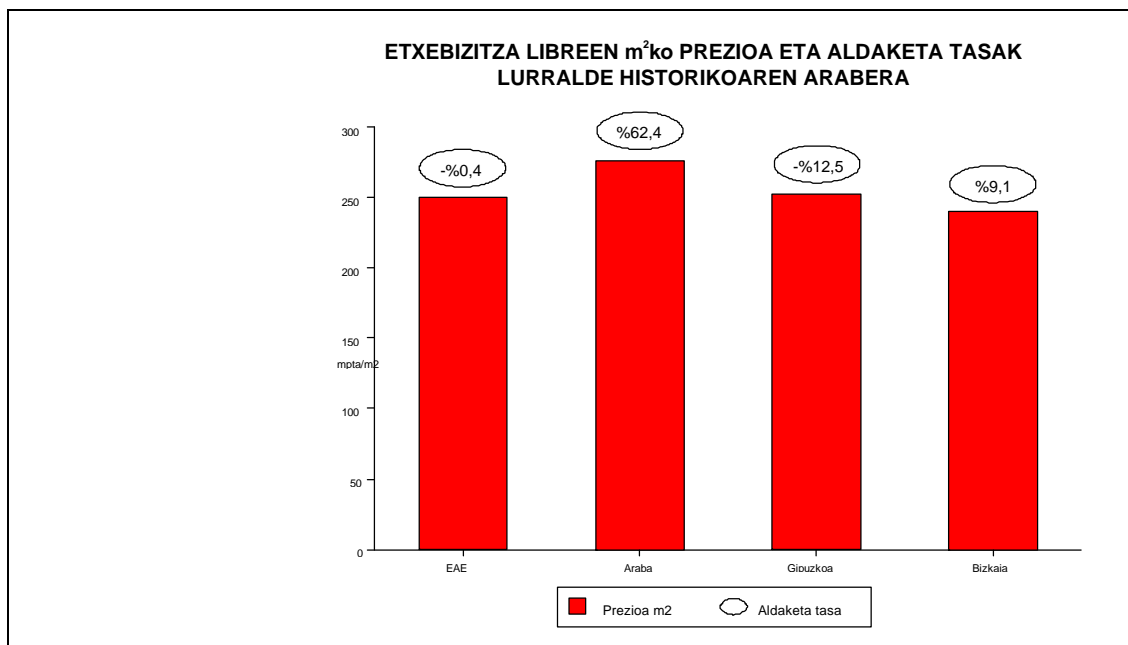
2.2. Grafikoa



2.3. Grafikoa



2.4. Grafikoa



- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 122.000 pezeta/m² da, beraz 1995eko mailei dagokionez +%11ko gehikuntza izan du.
- **Etxebizitzaren batezbesteko prezioari** dagokionez, merkatu librerako 1,6 milioikoa da (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 9,2 milioi babestutako etxeentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 22,2 milioi (aurreko urtekoa baino -%1,3 gutxiago) eta 21,4 milioi (+%2,4 gehiago) batezbestekoak lortzen dira.
- Arabako etxebizitza berrien metro karratuko prezioa handiagoa bada ere, Gipuzkoako etxebizitzaren prezioak handiagoa izaten jarraitzen du (23,4 milioi, 22,5 milioiren aurrean), etxebizitzaren batezbesteko azalera erabilgarria ere handiagoa delako.

- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzaren errenta** hileko 90.000 pezetakoa da, 1995eko lehenengo hiruhilekoan antzeman zena baino %4,7 gehiago. Lurraldeko lortutako emaitzen arabera altuenak Araban dira (96.000 pezeta/hilean), jaisteko joera nabari bada ere.

2.7. Taula

EAEko ETXEBIZITZEN PREZIO* ETA ERRENTEN** BILAKAERA

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E.	Libreak		
1994 Batezb.	19,0	8,0	20,0	19,0	97
1995 Batezb.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995 I	21,4	7,8	22,5	20,9	86
II	21,2	7,8	23,4	20,5	88
III	21,6	8,7	22,0	21,4	92
IV	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996 I	21,6	9,2	22,2	21,4	90

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2.8. Taula

ETXEBIZITZEN PREZIOAK* ETA ERRENTAK** LURRALDE HISTORIKOKA

	LIBREA GUZTIRA***	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E.	Libreak		
Araba	22,7	8,4	22,5	22,8	96
Gipuzkoa	25,5	10,7	23,4	27,1	92
Bizkaia	19,1	8,3	20,9	18,5	88
EAE	21,6	9,2	22,2	21,4	90

(*): Milioi pezeta.

(**): Milaka pezeta/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

2.9. Taula

ETXEBIZITZEN PREZIO ETA ERRENTEN ALDAKETA TASA LURRALDE HISTORIKOKA (\pm %)*

	LIBREA GUZTIRA**	BERRIA		ERABILITA KOA	LIBREAK ALOKATZEKO
		B.O./Gizarte E.	Libreak		
Araba	1,6	29,2	31,6	-1,3	-5,9
Gipuzkoa	-4,7	27,4	-11,7	0,7	4,5
Bizkaia	8,8	13,7	9,4	8,8	7,3
EAE	1,3	17,9	-1,3	2,4	4,7

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. *1996ko 1. 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 orokorrak⁴

- 1996. urteko lehenengo hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 195 izan dira (1995eko lehenengo hiruhilekoan baino %95 gehiago) bertan 8.846 etxebizitza barneratzen direlarik. Guztizko honetatik, 79 sustapen berriak dira (aurrez erregistratu gabeak) eta (salgai daudenen eta saldu direnen artean) 3.060 etxebizitza barneratzen dituzte (guztizkoaren %35).
- Jasotako sustapenetatik %88 erregimen librekoak dira (172), %9 babes ofizialekoak (18) eta gainerako %3 gizarte sustapenak (6). Mota guztietan sustapenen kopuruak asko gehitu dira aurreko hiruhilekoekin alderatuz.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 45 etxebizitzakoa da. Etxebizitza libreentzat lortutako ratioa 37 da, babestutakoentzat 106 etxebizitza/sustapeneko den bitartean (126 Babes Ofizialekoak eta 35 Gizarte Etxebizitzak). Hiruhileko honetan lehenengo aldiz detektatu diren sustapenei dagokienez, azpimarragarriak dira 882 etxebizitza biltzen dituzten babestutako 10 sustapenak.

⁴Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileei egindako inkestetan lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziarako oinarritzko unitate gisa erabiltzen du. Zuzenean sustatzaileak eskaintako etxebizitzaren sustapenak dira.

- Jasotako sustapen guztietatik lau besterik ez dira lehendik zeuden etxebizitzien **birgaikuntzak** eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzanean. Aipatutako birgaikuntzazko sustapenek, eskaintzan dauden 26 etxebizitza barneratzen dituzte eta ondorioz merkatuko segmentu minoritario bihurtzen da.

3.1. Taula

ZUZENEAN SUSTATZAILEEK ESKAINTZEN DITUZTEN ETXEBIZITZEN SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen Kp.	195	79
Libreak	172	69
B.O./Gizarte E.	23	10
Sustepenetan barneratutako etxeb. kp	8.846	3.060
Libreak	6.402	2.178
B.O./Gizarte E.	2.444	882
Sustapenen batezbesteko tamaina (etxeb.kp.)	45	39
Libreak	37	32
B.O./Gizarte E.	106	88

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

- Eskaintzan dauden etxebizitzekin egindako sustapenen **eraikuntza faseari** dagokionez, 43 bukatuta daude, 132 eraikitzen ari dira eta gainerako 20ak proiektu fasean daude, honek eraikuntza prozesuan daudenen gehikuntza garrantzitsua islatzen duelarik.
- Etxebizitzien **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko" etxebizitzien sustapenak dira %54 (%41 eta %13 hurrenez hurren), "normalak" %45,6 eta maila "baxuko" bezala sailkatu diren sustapenak berriz ez dira %1 era iristen.
- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza egoeraren** araberako etxebizitzien banaketak zera azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzien

%38a salgai daude. Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.445 unitatekoa da. Guztizko honetatik, erdia baino gehiago hiruhileko honetan erregistratutako sustapen berriak dira.

- Azken hauek alde batera utziz eta aurrez jasotako etxebizitza libreen jarraipen bat eginez lortzen dugun emaitza hau da: azken hiruhilekoan 1995eko abenduan atzemandako salgai dauden etxebizitzak %30a saldu da. Aurreko hiruhilekoan jasotakoarekiko gehikuntza handia izan da beraz.

3.2. Taula

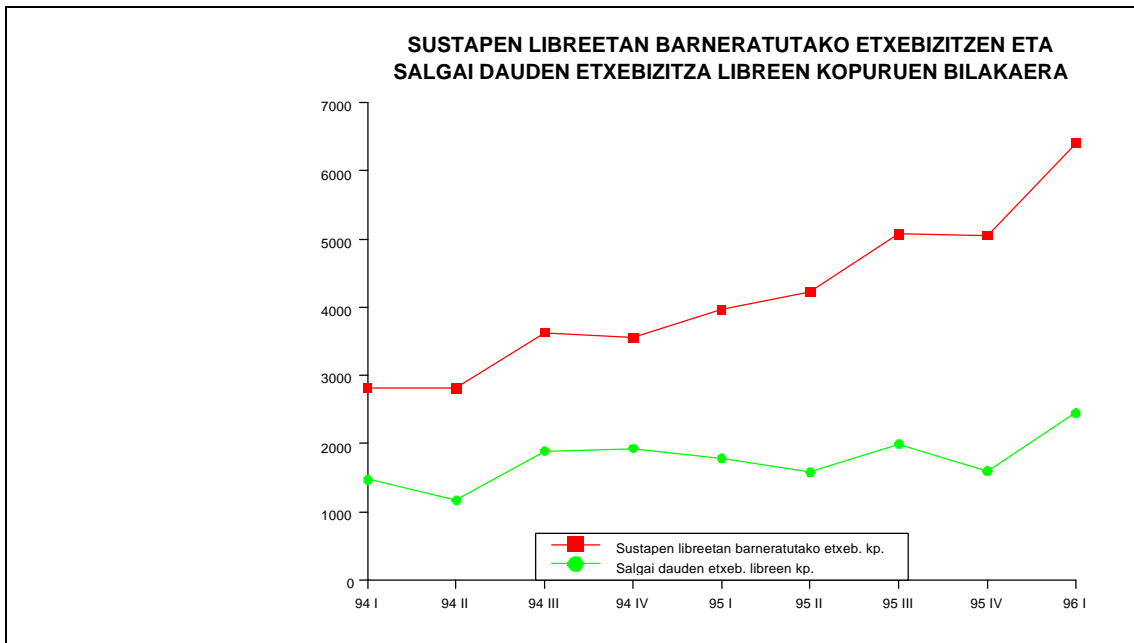
ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN * BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN/G
1994 (Urteko batezb.)		3.199	1.612	50,0
1995 (Urteko batezb.)		4.573	1.734	38,0
1995	I			
	II	3.959	1.778	44,9
	III	4.216	1.574	37,4
	IV	5.071	1.992	39,3
		5.044	1.591	31,6
1996	I			
		6.402	2.445	38,2

(*) : Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.1. Grafikoa



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1996. urteko lehenengo hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** 5.688 unitatekoa da. Guztizko honetatik 4.306 zuzenean sustatzaileak saldutakoak dira (2.445 libreak eta 1.861 babesitutakoak) eta gainerako 1.382 (guztizkoaren %24a) inmobiliaria edo merkaturatzeko agentzien bidez saltzen dira.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %67 libreak, %30 babes ofizialeakoak eta gainerako %3a gizarte etxebizitzak.

- Salgai dauden etxebizitza berrien bolumen globala asko hazi da 1995. urteko lehenengo hiruhilekoarekiko; zehazki +%43. Gehikuntza hau babestutako etxebizitzetan eta libreetan gertatu denaren oso antzekoa da.
- **Lurraldeka**, bi segmentu hauetan, hau da, libreetan eta babestutako etxebizitzetan bolumenaren gehikuntza handiena Araban kokatu da, lehenengo kasuan askoz nabarmenagoa bada ere⁵. Horrela, Arabako lurraldea da eskaintza librearen berrikuntza indize handiena jaso duena, hau da, hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzeman diren etxebizitza eskaintzen proportziorik handiena guztizkoaren %64koa da, Gipuzkoan %48 eta Bizkaian %32 den bitartean.
- Sustapen erregimenaren araberako lurralde bakoitzeko eskaintzen banaketari dagokionez, gainerako lurraldeekin alderatuta, babestutako etxebizitzaren pisu erlatiboa Bizkaian handiagoa dela nabaritzen da.
- **Eraikuntza fasean** dauden etxebizitzak merkaturatzeko joerak nagusitzen jarraitzen badu ere, proiektu fasean eskaintzen diren etxebizitzaren pisua handiagoa dela bereziki nabarmena da, honek ihardueraren dinamizazioa iragartzen duelarik. Horrela, oraindik eraikitzen ari diren salgai dauden etxebizitzak guztizkoaren %78 dira baina hauen %15a oraindik hasteko daude eta %7a bakarrik daude bukatuta.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %7 familia bakarrekoak edo adosatua dira, aurreko urtekoaren antzeko proportzioa.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 85 m²koa da; babestutakoek 69 m²ko batezbesteko azalera dute eta libreen batezbestekoa 89 m²koa da, 82 m²ko gutxienezkoaren (Araba) eta 94 m²ko gehienezkoaren artean (Gipuzkoa).

⁵Hala ere, 2. kapituluaren esan den bezala, sustatzaileen lagina estaltzeko metodoaren hobekuntzak jaso diren gehikuntzetan eragin garrantzitsua du.

3.3. Taula

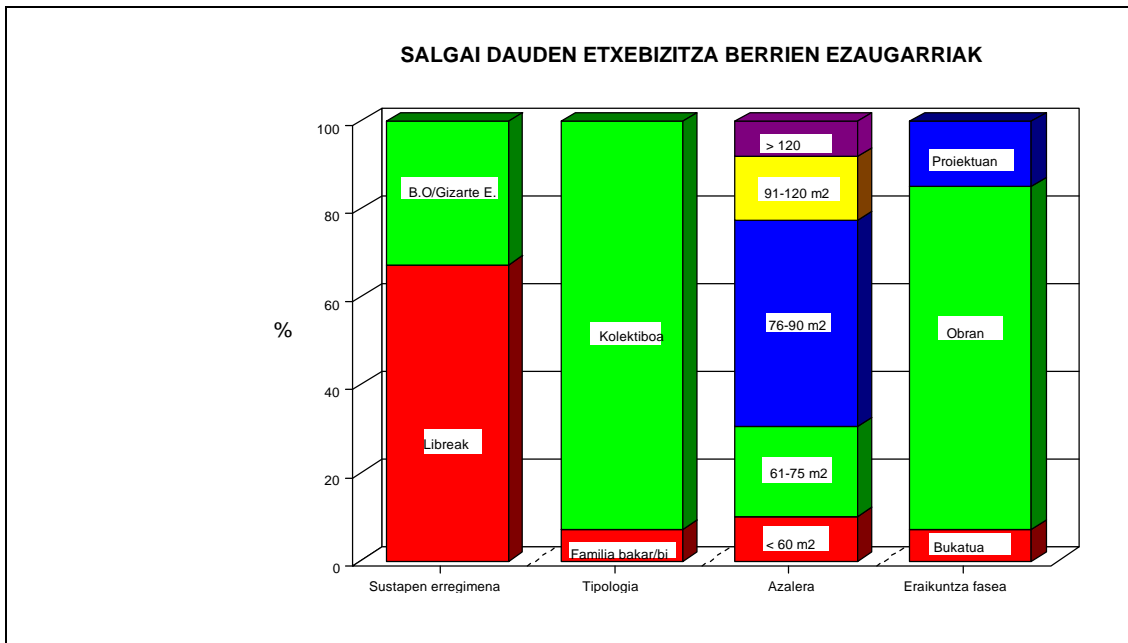
SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA.....	5.688	100,0	100,0	100,0	100,0
SUSTAPEN ERREGIMENA					
Libreak	3.827	67,3	69,5	70,4	64,0
B.O./Gizarte E.	1.861	32,7	30,5	29,6	36,0
TIPOLOGIA*					
Familia bakarreko/biko	310	7,2	2,0	7,3	8,0
Kolektiboa.....	3.996	92,8	98,0	92,7	92,0
AZALERA					
< 60 m ²	569	10,0	2,6	7,5	13,9
61-75 m ²	1.167	20,5	28,2	11,4	27,3
76-90 m ²	2.669	46,9	56,7	52,8	39,3
91-120 m ²	829	14,6	11,1	19,3	11,0
> 120 m ²	454	8,0	1,5	9,0	8,5
ERAIKUNTZA FASEA*					
Bukatuta.....	309	7,2	6,0	7,9	6,8
Obran	3.363	78,1	94,0	66,2	85,9
Proiektuan	634	14,7	-	25,9	7,3

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.2. Grafikoa



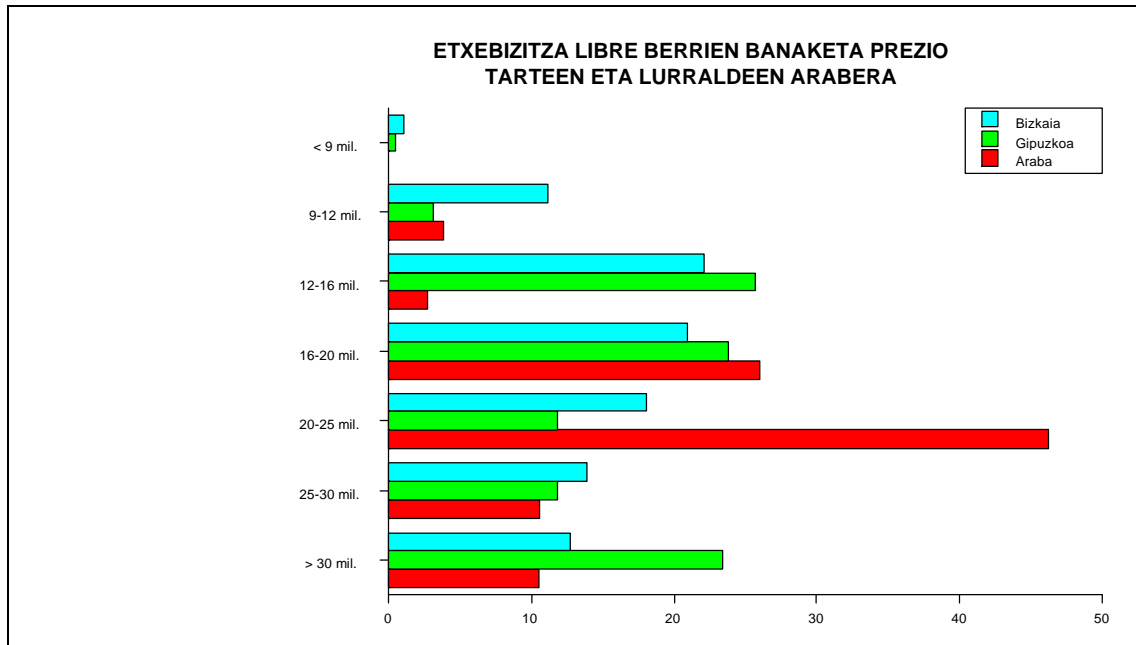
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera⁶

- EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratuko** prezioa 250.000 pezetakoa da. Honek, 1995eko lehenengo hiruhilekoan antzemandako prezioak (251.000 pezeta/m²) mantendu direla esan nahi du. Hala ere, lurraldeetan gertatu diren aldaketa oso desberdinen da eta hiruhileko honetan antzeman diren etxebizitza berriek duten garrantzi handiarekin loturik dagoen Arabako prezioen gehikuntza handia (nagusiki hiriburuan kokatzen dena) eragiten dute.
- Etxebizitza babestuari dagokionez batezbesteko metro karratuko prezioa 122.000 pezetakoa da. Batezbesteko balio hau prezio oso desberdinetatik lortzen da: 126.000

⁶ Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren arabera ponderazio bat eginez kalkulatu dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.3. Grafikoa



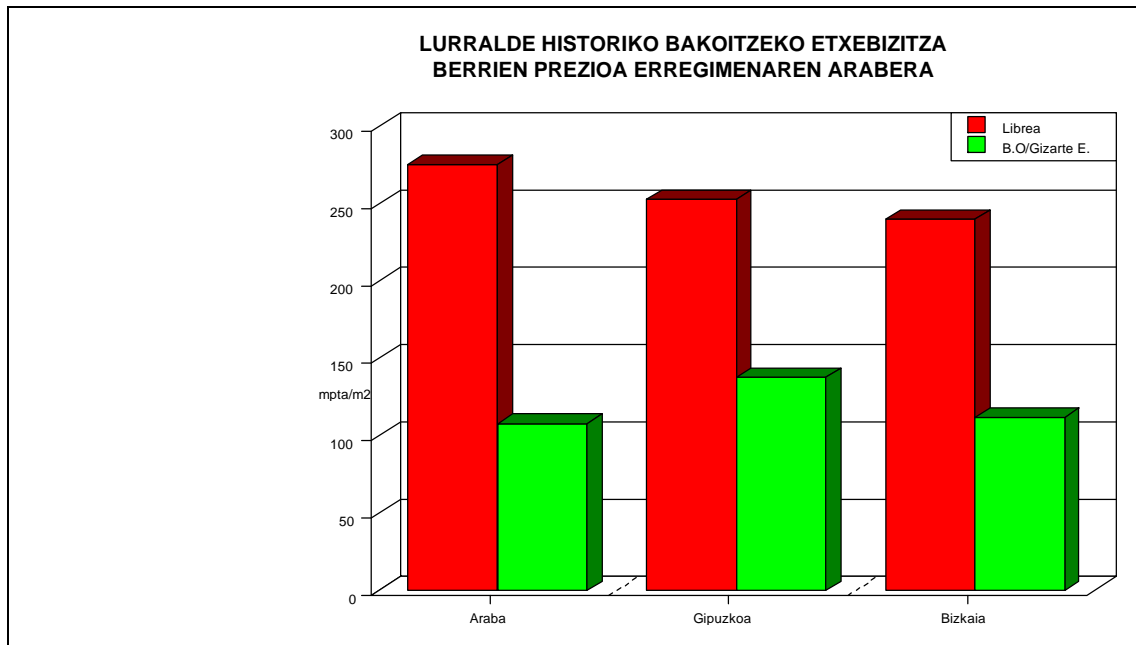
3.5. Taula

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	8,4	22,5	18,2	108	276	225
Gipuzkoa.....	10,7	23,4	19,6	138	253	219
Bizkaia	8,3	20,9	16,4	112	240	194
EAE	9,2	22,2	17,9	122	250	208

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.4. Grafikoa



- **Etxebizitzak beren ezaugarrien arabera** desberdintzen baditugu, kolektiboen (239.000 pezeta/m²), luxuzko akabera dutenen (276.000 pezeta/m², "behe-mailako" akabera dutenen 183.000 pezeta/m² prezioaren aurrean) eta, azkenik, 75 m² baino gutxiago dituztenen (268.000 pezeta/m²) gehienezko prezioak lortzen dira.

3.6. Taula

METRO KARRATUKO PREZIOAK, ETXEBIZITZA BERRIEN EZAUGARRIEN ARABERA

	EAE (mpta)		
	B .O./Gizarte E.	Libreak	Guztira
ERAIKUNTZA MOTA			
Familia bakarreko/biko.....	128	177	161
Kolektiboa	122	239	188
AKABERA *			
Luxuzkoa.....	-	276	276
Goi-mailakoa.....	-	243	243
Normala.....	122	208	152
Behe-mailakoa.....	-	183	183
AZALERA ERABILGARRIA			
< 60 m ²	128	266	202
61-75 m ²	117	268	198
76-90 m ²	123	234	190
91-120 m ²	179	255	254
> 120 m ²	162	229	229

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1996ko lehenengo hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzen kopurua** 9.072 unitatekoa da eta honek, etxebizitzen eskaintzari buruzko inkesta egiten hasi ginenetik jaso den handiena da. Honek, duela urtebete jaso zen bolumenaren gehikuntza handia esan nahi du (+%38). Gehikuntza hau, etxebizitza berrien merkatuan antzeman denaren antzekoa da (bereziki erregimen librekoetan) eta prozesuaren ondorio logiko bat izan daiteke: etxebizitza berrien eraikuntza eta salmentarekin batera, etxebizitza hobea erosten duten banakako edo familien erabilitako etxebizitza salgai jartzea dator, neurri batean edo bestean.

- **Geografikoki**, Arabak eskaintza mota honen %20a biltzen du, Gipuzkoak %25a eta Bizkaiak %55a.
- Balio absolutuetan, hiru lurraldeek eskaintzaren gehikuntza izan dute baina Araban bereziki garrantzitsua izan da; Bizkaian ere gehikuntza nahiko garrantzitsua izan da baina Arabakoarekin alderatuta txikia.
- Eraikuntzaren **tipologia** kontuan izanik, berriro ere, familia bakarreko/biko etxebizitzaren eta kolektiboaren arteko banaketaren egonkortasuna nagusitzen da, hiruhileko honetako bakoitzaren proportzioak %3 eta %97 direlarik.
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko azalera erabilgarria** 91 m²koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 86 m², hurrenez hurren Arabako eta Gipuzkoako batezbestekoak baino 8 eta 10 m² gutxiago. Honekin bat etorritik, 60 m² baino gutxiagoko etxebizitzaren proportzioa Arabaren eta Gipuzkoaren bikoitza da Bizkaian (Bizkaian %34, %12 eta %14aren ordeztu).

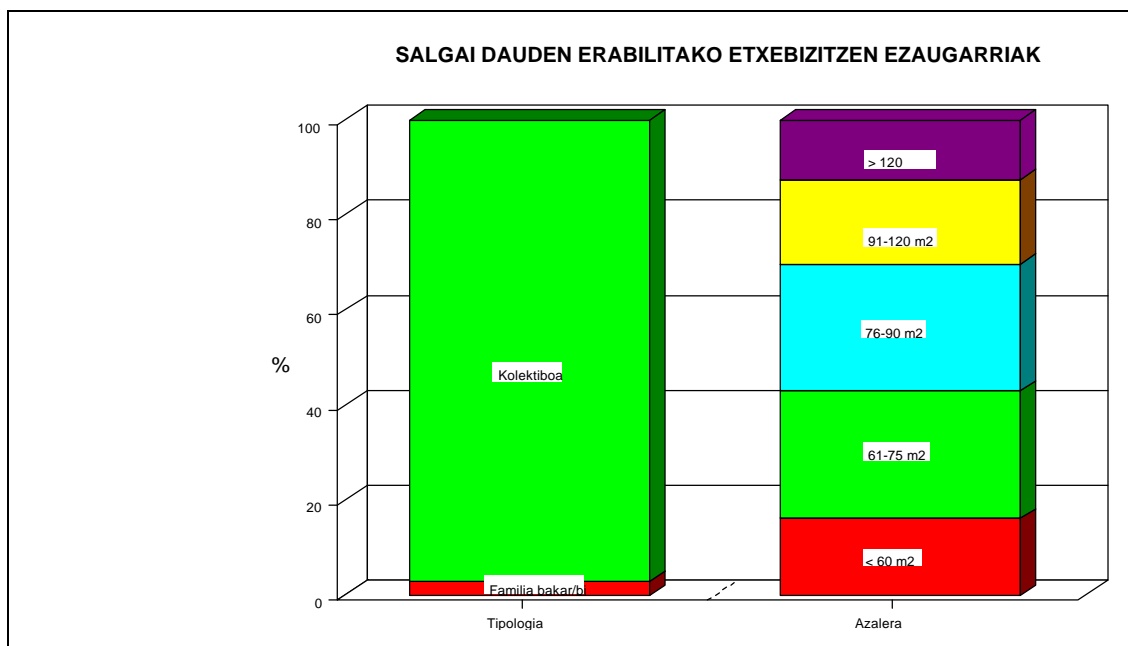
3.7. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	9.072	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Familia bakarreko/biko	272	3,0	3,2	5,8	1,7
Kolektiboa.....	8.800	97,0	96,8	94,2	98,3
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	1.510	16,0	12,1	14,2	33,5
61-75 m ²	2.418	26,7	23,8	21,9	16,9
76-90 m ²	2.412	26,6	32,6	23,0	17,8
91-120 m ²	1.599	17,6	19,2	19,9	15,5
> 120 m ²	1.133	12,5	10,7	21,0	16,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.5. Grafikoa



3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak⁷

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 236.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko lehenengo hiruhilekoan jasotako prezioa baino +%5 gehiago (224.000 pezeta/m²).
- Lurraldei dagokienez, Gipuzkoako batezbesteko balioa 279.000 pezeta/m²koa da, Araban 258.000 pezeta/m²koa, balio txikiena Bizkaian aurkitzen dugularik; 209.000 pezeta/m². Aurreko txostenetan esan den bezaa, lurraldeen arteko desberdintasun hauek, hiriburu bakoitzean eskaintzak duen pisu erlatiboaren eraginagatik gertatzen dira.

⁷ 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 27,1 milioira igotzen da, Araban 22,8 milioikoa da eta Bizkaian 18,5 milioikoa.
- Prezio tarteen arabera egindako erabilitako etxebizitzaren banaketak zera egiaztatzen du: 12 milioitik beherako etxebizitzaren eskaintza guztizkoaren ia heren batekoa da Bizkaian, Gipuzkoan %15 baino gutxiagokoa den bitartean. Arabaren kasuan portzentaia hau oraindik txikiagoa da (%7) baina emaitza hau, Gipuzkoa eta Bizkaiaren aldean bertako hiriburuak duen pisu handiak eragin dezake.

3.8. Taula

SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN PREZIO TARTEEN ARABERAKO BANAKETA ETA PREZIOAK

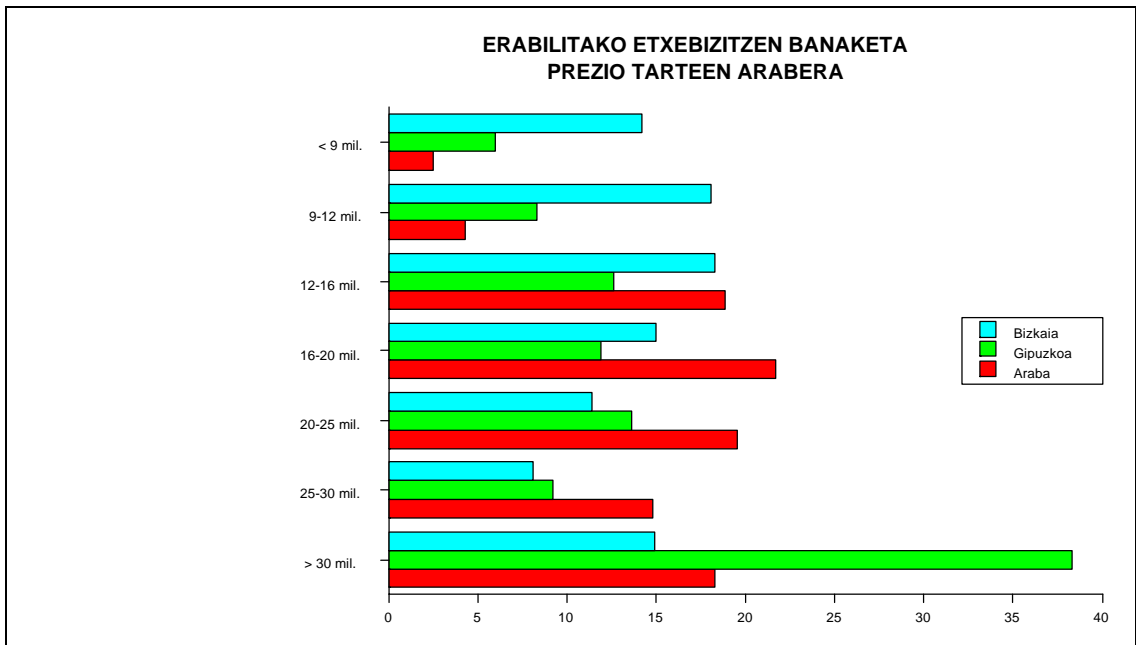
	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
BANAKETA				
< 9 milioi	10,0	2,5	6,0	14,2
9tik 12 milioira	13,2	4,3	8,3	18,1
12tik 16 milioira	17,4	18,9	12,6	18,3
16tik 20 milioira	15,9	21,7	11,9	15,0
20tik 25 milioira	14,0	19,5	13,6	11,4
25etik 30 milioira.....	10,0	14,8	9,2	8,1
> 30 milioi	19,6	18,3	38,3	14,9
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
Batezbesteko Prezioa/m ² *	236	258	279	209
Prezioa/etxebizitza **	21,4	22,8	27,1	18,5

(*): Milaka pezeta.

(**): Milioi pezeta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

3.6. Grafikoa



4. Kapituluia

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1996ko lehenengo hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko dauden egoitza nagusi izatera destinatutako etxebizitzaren **kopurua** 1.070 unitatekoa da, epe luzera egonkortasun handiaren seinale. Eskaintza hau guztia partikularrek erabilitako etxebizitzena da (JIAen bitartekaritzarekin).
- Alokatzeko dauden etxebizitzaren artean antzemandako **lurralde-banaketa** honako hau da: %14 Araban, %27 Gipuzkoan eta gainerako %59a Bizkaian. Alokatzeko dauden etxebizitzaren lurralde-banaketa erabilitako etxebizitzarenarekin alderatzen bada, Araban gutxiago direla ikusiko da.
- Etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak eraikin kolektiboetan kokaturik daude eta **tamainarekiko** duten banaketa aurreko urtekoaren oso antzekoa da. Hauen erdia baino gehiago 61 eta 90 m²ko azalera erabilgarria dutenak dira, %30a handiagoak dira eta %20a baino zerbait gutxiago txikiagoak dira.
- Eskainitako etxebizitzaren (**libreen**) multzoan antzemandako batezbesteko **hileko errenta** 90.000 pezetakoa da eta honek, duela urtebete jasotako batezbestekoaren aldean ia %5eko igoera izan dela esan nahi du, aurreko hiruhilekoa baino zerbait baxuagoa bada ere. Lurraldeei dagokienez, Arabako 96.000 pezeta/m² gehienezkoaren eta Bizkaiko 88.000 pezeta/m² gutxienezkoaren artean daude. Ondorioz, errentetan nahiko bilakaera egonkorra eta salmenta prezioetan baino lurralde diferentzia moderatuagoak nabaritzen dira.

4.1. Taula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE		ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Kp	%	%	%	%
GUZTIRA	1.070	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....					
< 60 m ²	181	16,9	14,9	17,3	17,2
61-75 m ²	245	22,9	10,1	18,4	28,0
76-90 m ²	327	30,6	33,1	36,1	27,4
91-120 m ²	181	16,9	29,1	20,1	12,6
> 120 m ²	136	12,7	12,8	8,2	14,8
HILEKO ERRENTA					
25.000 pezetara.	2	0,2	0,0	0,3	0,2
25.001-40.000 pezeta.....	15	1,4	0,0	4,1	0,5
40.001-75.000 pezeta.....	335	31,3	20,3	35,4	32,0
75.001-100.000 pezeta.....	431	40,3	45,3	32,7	42,7
100.000 pezetatik gora.....	287	26,8	34,5	27,6	24,7
Batezbesteko errenta* (m/pezeta.)	90		96	92	88

(*): Etxebizitza libreak

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

5. Kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

5.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1996ko lehenengo hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 12.214 plazakoa da, gutxi gora-behera aurreko urtean baino %40 gehiago eta hiruhileko honetako inkestak jaso duen etxebizitza kopuruaren gehikuntzaren proportzio berekoa.
- Sustatzaileen eta agente inmobiliarioen artean antzemandako eskaintzan, salmenta erregimenak (11.718 plaza) alokairu erregimenaren gainean (496 plaza) duen nagusitasun osoak konstantea izaten jarraitzen du. Honetan, partikularren arteko alokairuen merkatu informalak duen nagusitasunak eragina du zalantzarik gabe.
- Garajeen **salmenta prezioak** 1,9 milioi inguruan daude eta honek aurreko urtean jaso ziren balioak mantendu direla islatzen du (+%1,6).
- Ez da hau gertatzen Arabaren kasuan, bertan batezbesteko prezioa asko igo baita (+%10). Hala ere, prezio garestienak Gipuzkoakoak dira (2,2 milioi pezeta).
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 11.000 pezetakoa da (1995eko lehenengo hiruhilekoan eskatutakoaren berdina). Lurralde mailan Arabako 9.000 pezeta/hilean eta Gipuzkoako 13.000 pezeta/hilean errenten artekoa da.

5.1. Taula

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

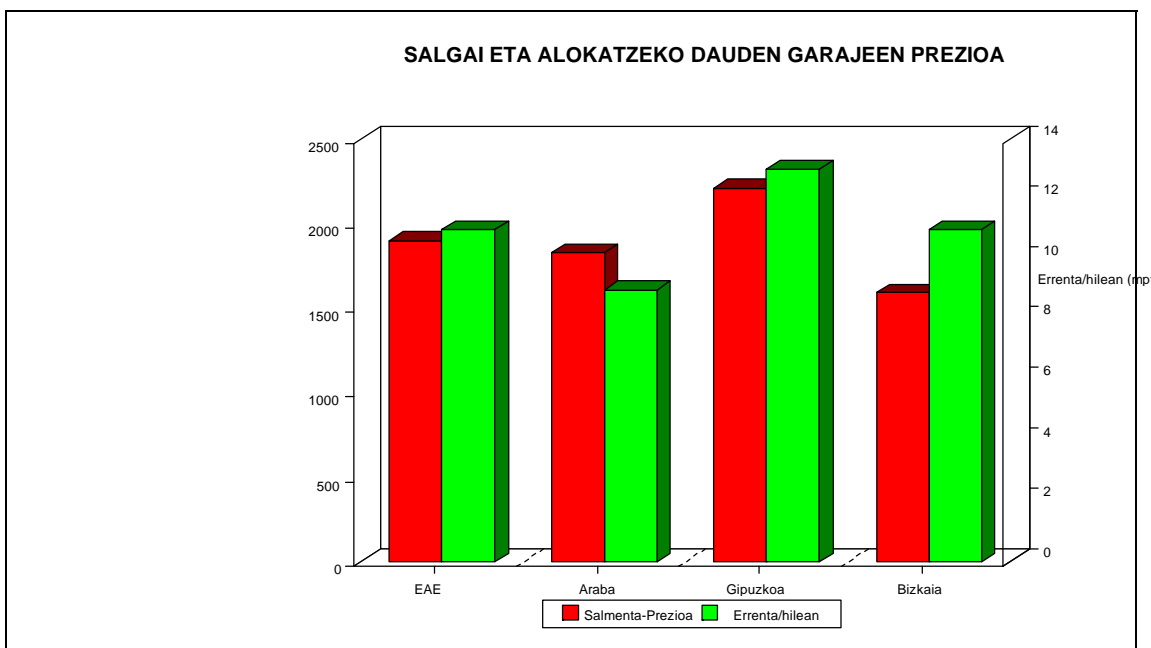
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA*		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta	±% **		mpezeta	±% **
Araba	1.504	1.826	10,2	174	9	12,5
Gipuzkoa.....	5.230	2.211	2,1	82	13	-13,3
Bizkaia	4.984	1.591	-0,3	240	11	-8,3
EAE	11.718	1.898	1,6	496	11	0,0

(*): Milaka pezeta.

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

5.1. Grafikoa



5.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza lokalen kopurua** 7.282 unitatekoa da EAE osoan (aurreko urtean baino %24 gehiago). Lurralde-banaketari dagokionez, aurreko hiruhilekoekiko egonkor jarraitzen du: eskaintzaren %40a Bizkaian kokatzen da, %26a Gipuzkoan eta %34a Araban.
- Lokalen eskaintza salmenta eta alokatze modalitateetan honela banatzen da; %59 inguru saltzen dira eta gainerako %41 alokatu egiten dira, azken hauen pisu erlatiboa azken hiruhilekoetan gehitzen ari delarik.
- Lokalen **salmeta prezioek** 235.000 pezeta/m²ko batezbestekoa agertzen dute. Honek 1996ko lehenengo hiruhilekoan jasotako prezioekiko murrizketa moderatua (-%3,7) suposatzen du (aurreko hiruhilekoan jaso ziren gehikuntzekin kontrastean).
- Murrizketa Gipuzkoan zehazten da (-%7,5), baina hala ere batezbesteko preziorik altuena izaten jarraitzen du (282.000 pezeta/m²), pixkanaka-pixkanaka hazten ari den antzeko maila duten (221.000-211.000 pezeta/m²) Araba eta Bizkaiaren gainetik.
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 147.000 pezeta/hileko batezbestekoan finkatu dira, duela hamabi hilabete jasotako balioaren -%9 gutxiago eta aurreko hiruhilekoan nabaritu zen gutxitzeko joerarekin jarraituz. Hemen ere Gipuzkoak finkatzen du gehienezkoa 189.000 pezeta/hileko balioarekin, Bizkaian (117.000 pezeta/m²) nabariagoa den moderazio joera jarraitzen bada ere.

5.2. Taula

SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

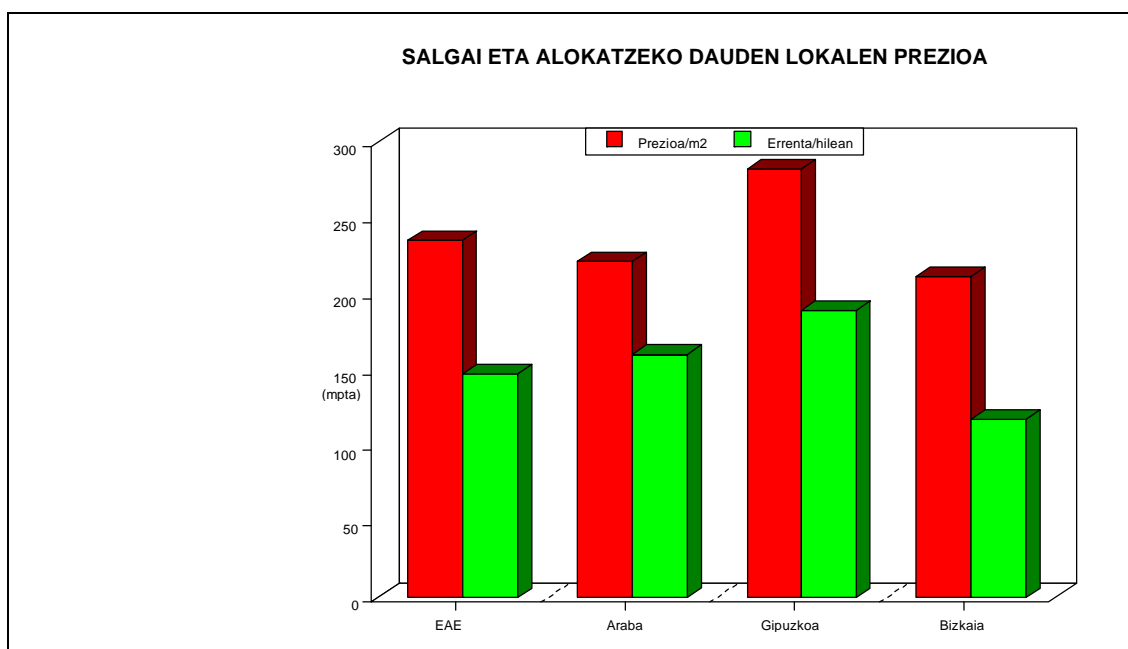
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp	PREZIOA		Kp	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta *	±% **		mpezeta	±% **
Araba	1.478	221	3,8	1.012	160	6,7
Gipuzkoa.....	1.256	282	-7,5	621	189	-7,8
Bizkaia	1.584	211	1,9	1.331	117	-14,6
EAE	4.318	235	-3,7	2.964	147	-9,3

(*): Milaka pezeta.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

5.2. Grafikoa



6. Kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA⁸

6.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza kopurua

- Hiruhileko honetan inkestak jaso dituen etxebizitzaren gehikuntza orokorraren ildoan jarraituz, euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza berrien kopurua (2.177 etxeb.) duela hiru hilabetekoaren nahiz duela urtebetekoaren aldean nahiko handia da (1.600-1650 etxeb.), EAEko guztizkoan duen pisu erlatiboa (%38) orduan baino zerbait txikiagoa bada ere (%41). Alderantziz, gainerako Lurraldeetan (%24, 1.369 etxeb., 1995. urtearen hasierako 901 etxebizitzaren ordez) eta hiriburuen gainerako area funtzionaletan (%38, 2.142 etxeb. 1.458 etxebizitzaren ordez) jasotako eskaintza proportzionalki gehitu da.
- Hiriburuetan, azpimarragarria da Bilbok lortu duen salgai dauden etxebizitza berrien bolumena (877 etxeb.), Donostia berarena baino handiagoa (832 etxeb.), bere eskaintzaren joera gutxitzekoa bada ere. Gasteizen ere nahikoa gehitu dira (468 etxeb.).
- Lurralde eremu txikiagoei dagokienez, aurreko hiruhilekoetako egoerak errepikatzen dira eta Bilboren gainerako area funtzionalean etxebizitza berrien kopurua gero eta handiagoa da (1.413 etxeb.) beste hiriburuen area funtzionaletan kopuruak txikiagoak eta gehikuntza moderatuagoak diren bitartean. Era berean, Gipuzkoaren gainerako lekuetan eskaintzen diren etxebizitza berrien kopurua oso garrantzitsua izateaz gain hazten ari da (1.011 etxeb.), Bizkaian eta Araban eskaintza egonkorragoa den bitartean.

⁸ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen araberrako analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuen area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetako area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuen area funtzionalak ezik ("Lurralde Historikoaren gainerakoa").

6.1. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA	PREZIOA/m ² * (mpezeta)	ETXEBIZITZA PREZIO* (Mpezeta)
Araba	586	276	8,4
Gipuzkoa	2.452	253	10,7
Bizkaia.....	2.650	240	8,3
EAE	5.688	250	9,2
Gasteiz.....	468	289	23,4
Donostia.....	832	360	33,3
Bilbo	877	266	23,3
Hiriburuak guzt.....	2.177	306	27,0
Gasteiz AF. gain.	72	-	-
Donostia AF. gain.....	657	205	19,7
Bilbo AF. gain.	1.413	245	21,5
Hiriburuak AF. gain.....	2.142	232	20,9
Araba gainerakoa.....	46	173	15,3
Gipuzkoa gainerakoa	1.011	200	18,1
Bizkaia gainerakoa	312	166	14,0
Gain. guztira	1.369	190	17,0

(*): Sustapen libreko etxebizitzak.

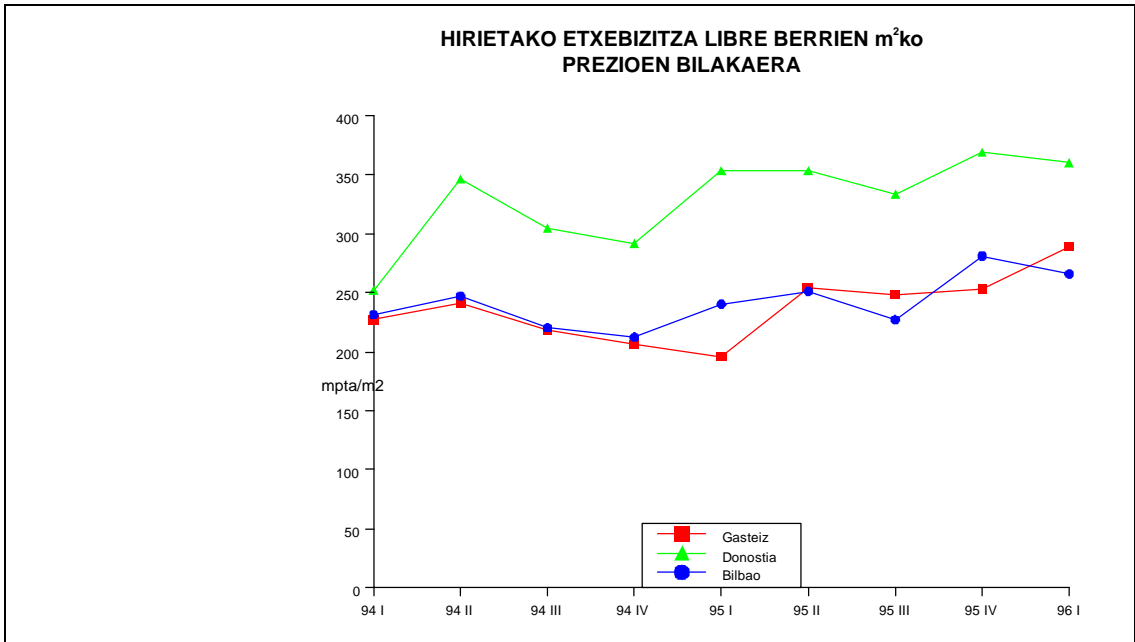
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiru hilabetea.

b) Metro karratuko prezioak

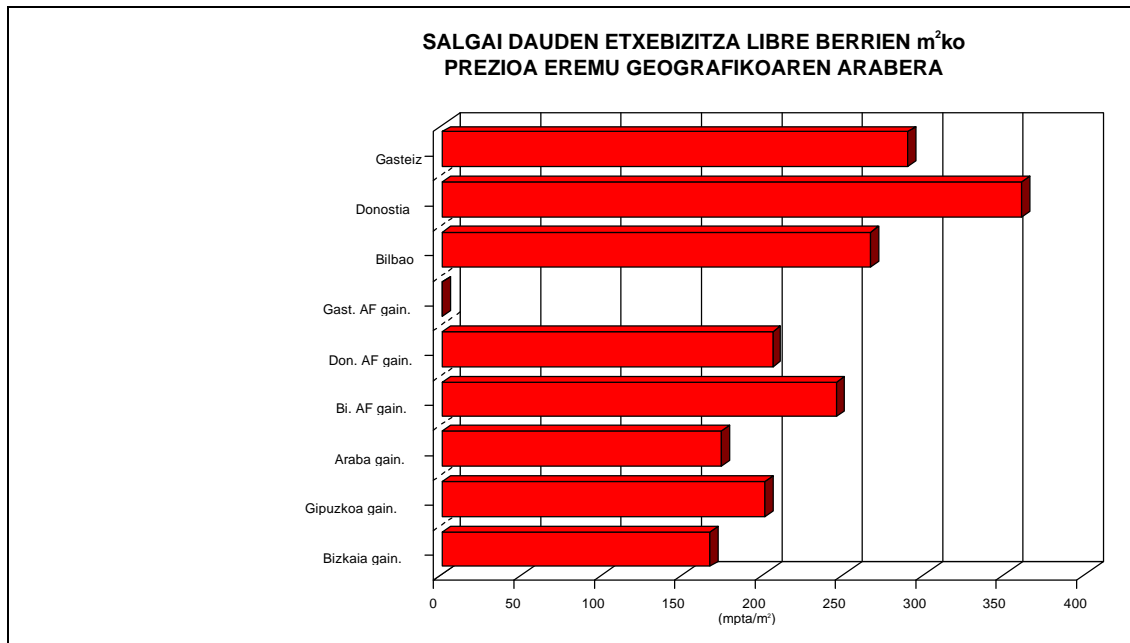
- EAE guztiko etxebizitza berrien prezioen bilakaeran nabaritu den neurrikotasuna lurralde eremu txikiagoetan ere nabari daiteke. Lurraldeen hiriburuetan 306.000 pezeta/m² erabilgarri batezbestekoa lortzen da, duela hiruhilabetekoa (326.000 pezeta/m²) eta duela urtebetekoa (311.000 pezeta/m²) baino baxuagoa.
- Donostiak prezio altuagoak izaten jarraitzen du (360.000 pezeta/m²), Gasteizek (289.000 pezeta/m²) gorako joera garbia jarraitzen du eta Bilbon igoera ez da hain nabarmena (266.000 pezeta/m²), duela hiru hilabeteko prezioa baino baxuagoa baina duela urtebetekoa baino altuagoa).

- Hiriburuen gainerako area funtzionaletan, prezio altuenak Bilboak izaten jarraitzen dute (245.000 pezeta/m²) eta hiriburukoek baino gorako joera garbiagoa jarraitzen dute. Donostiaren arearen gainerakoan batezbesteko prezioa (205.000 pezeta/m²) Donostia hiriburukoa baino askoz txikiagoa izaten jarraitzen du, hemen ere nahiko egonkorak azaltzen badira ere. Gainerako Lurraldeetan, prezioak 190.000 pezeta/m² inguruan kokatzen dira, aurreko hiruhilekoetakoen antzeko batezbestekoa.

6.1. Grafikoa



6.2. Grafikoa



c) **Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 27 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, 1995eko azken hiruhileko batezbestekoa baino 30 milioi gutxiago baina duela hamabi hilabetekoaren oso antzekoak. Donostiako etxebizitza 33,3 milioiko prezioak, antzekoak izaten jarraitzen duten Gasteizkoak eta Bilbokoak (23 milioi pezeta) erraz gainditzen ditu. Hiriburuen area funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 19-21 milioiko batezbestekoetan jarraitzen dute eta gainerako lurraldeetan 17 milioi ingurura jaisten dira.

6.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

- Hiruhileko honetan euskal hiriburuetan jaso diren salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kopuruak (6.121 etxeb.) eskaintza mota honen hazkundera markatzen jarraitzen du, bai urtearen ikuspuntutik (4.340 etxeb. 1995. urtearen hasieran) eta bai hiruhilekoari dagokionez (5.724 etxeb. urtearen amaieran). Hala ere, erabilitako etxebizitzak hiriburuetan pilatzeari dagokion maila (%67) aurreko hiruhiletakoen antzekoa da.

6.2. Taula

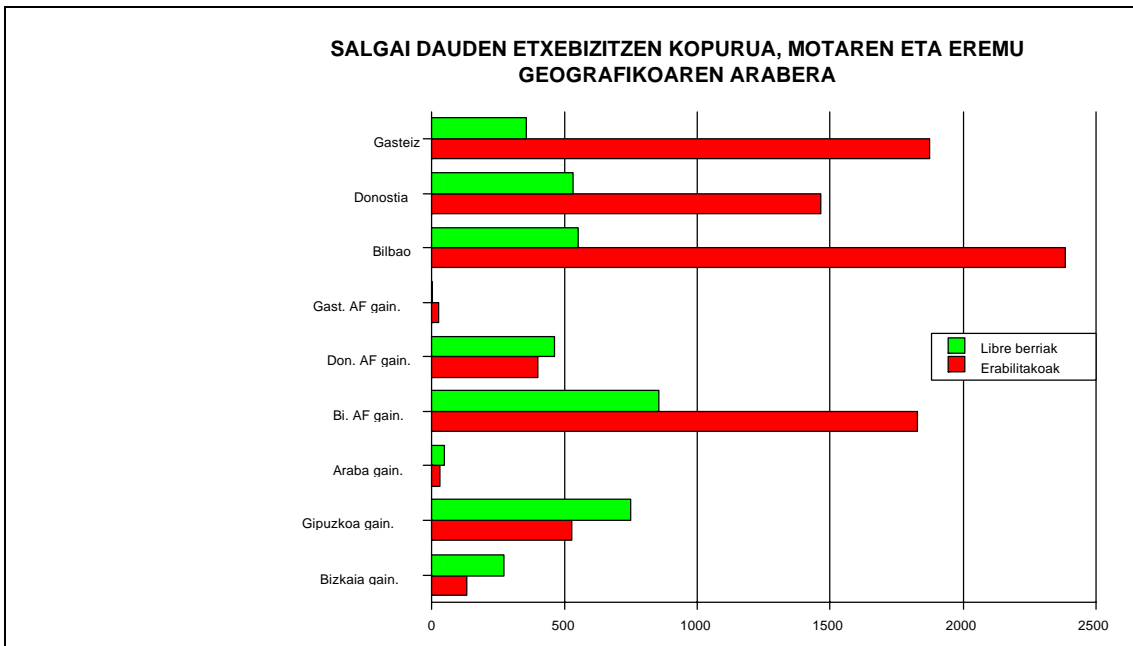
SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK **EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA**

	ETXEBIZITZA KOPURUA	PREZIOA/m ² (mpezeta)	ETXEBIZITZA PREZIOA (Mpezeta)
Araba.....	1.835	258	22,8
Gipuzkoa.....	2.239	279	27,1
Bizkaia.....	4.998	209	18,5
EAE.....	9.072	236	22,4
Gasteiz.....	1.784	261	23,1
Donostia.....	1.343	339	34,7
Bilbo.....	2.994	220	19,9
Hiriburuak guzt.	6.121	257	23,8
Gasteiz AF. gain.	26	145	13,4
Donostia AF. gain.	403	196	17,2
Bilbo AF. gain.	1.878	194	17,3
Hiriburuak AF. gain.	2.307	194	17,3
Araba gain.	25	157	12,6
Gipuzkoa gain.	507	181	14,1
Bizkaia gain.	112	140	13,0
Guztira gain.	644	173	13,9

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko I. hiruhilekoa.

- Eskaintzaren gehikuntza nagusia Bilbon izan da (2.994 etxeb.) eta Gasteizen aurreko hiruhilekoarekiko egonkor mantendu da (1.784 etxeb.), kopurua duela urtebetekoa baino askoz handiagoa bada ere. Donostiak, berriz, salgai dauden erabilitako etxebizitzaren bolumenean (1.343 etxeb.) ez du aldaketa handirik izan azken hamabi hilabeteetan.
- Eskaintza oso egonkorra da hiriburuen gainerako area funtzionaletan (Bilbon biltzen da, 1.878 etxeb.) nahiz dagozkien Lurraldeetan (Gipuzkoaren gainerakoan 507 etxebizitza).

6.3. Grafikoa



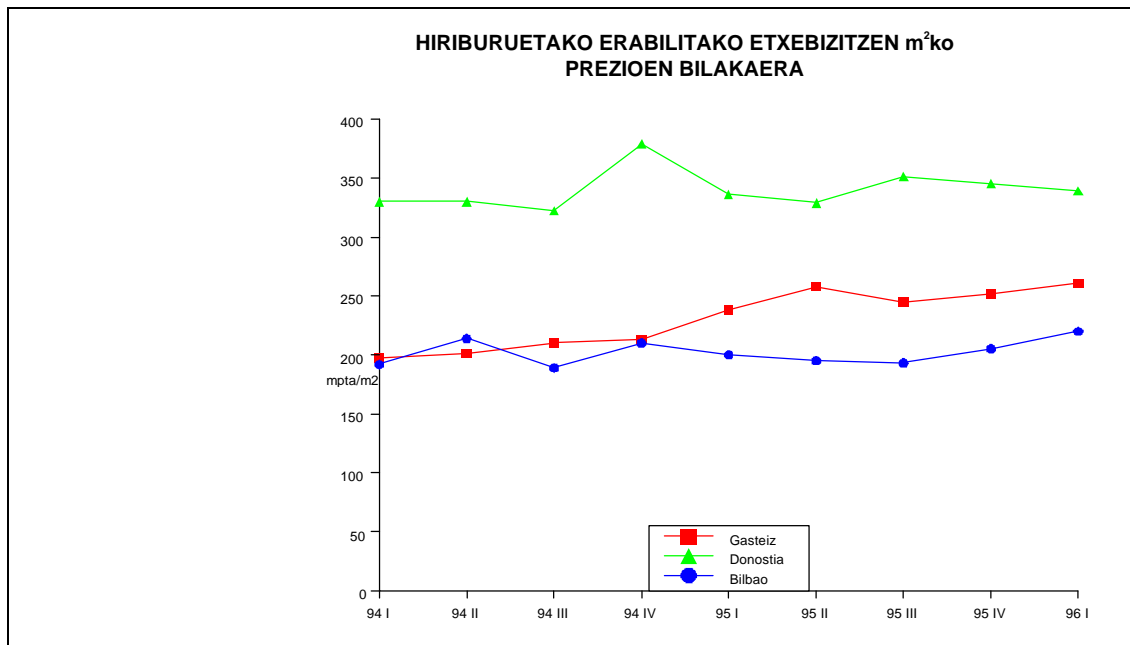
b) Metro karratuaren prezioak

- Euskal hiriburuetakako erabilitako etxebizitzaren prezioak azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko 257.000 pezetara iristen dira, 1995eko azken hiruhileko prezioaren (254.000 pezeta/m²) eta urte bereko lehenengo hiruhileko prezioaren (249.000 pezeta/m²) oso antzekoa. Donostian (339.000 pezeta/m²) nahiz Bilbon (220.000 pezeta/m²) prezioak bi epeetara nahiko egonkorrak diren bitartean, Gasteizen (261.000 pezeta/m²) etengabeko igoera jasaten ari dira.
- Bestalde, Donostiako eta Gasteizko erabilitako etxebizitzaren prezioak etxebizitza berrienak baino %5-10 baxuagoak diren bitartean, Bilbon %20 inguru merkeagoak dira.
- Hiriburuen gainerako area funtzionaletan batezbesteko prezio ponderatua 194.000 pezeta/m² zenbatekoan finkatzen da eta gainerako lurraldeetan 173.000 pezeta/m² zenbatekoan. Bi kasuetan duela hiru hilabete eta duela urtebete baino altuagoak dira. Bilboren eta Donostiaren area funtzionaletan prezioak batezbestekoen antzekoak dira eta Gipuzkoaren gainerako lekuetan beste Lurraldeen gainerako lekuetan baino garestiagoak dira.

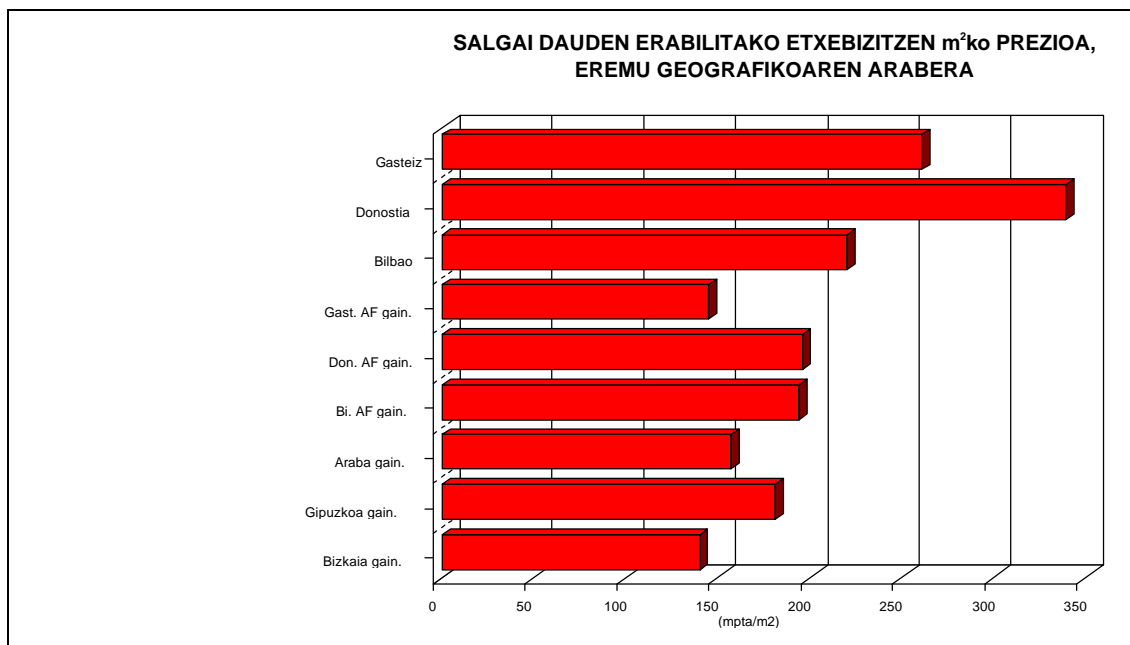
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- Euskal hiriburuetan, erabilitako etxebizitza bakoitzeko prezioak 23,8 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, duela hiru hilabete eta duela urtebetekoei dagokienez egonkorrak. Gainerako eremu espazialeetan berriz igotzeko joera dago (17,3 milioi hiriburuetakako area funtzionaletan eta 13,9 milioi hauetatik kanpo). Donostian etxebizitza bakoitzeko 34,7 milioira iristen da batezbestekoa, etxebizitza unitario berrien prezioa bera ere gaintuz (tamaina faktorearen eragina). Gasteiz ere 23,1 milioirekin etxebizitza berrien mailara hurbiltzen da, Bilbo 19,9 milioirekin oso azpitik geratzen den bitartean.

6.4. Grafikoa



6.5. Grafikoa



6.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza kopurua

- Inkestan parte hartu duten JIAen jasotako alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzak dinamika nahiko egonkorrean jarraitzen du aurreko hiruhilekoekin alderatuz; hiriburuetan 752 etxebizitza biltzen dira, guztizkoaren %70, eta Bilbo da merkatu zabalena duena (407 etxebizitza).
- Gainerako eremuetan, Bilboren 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* (mpezeta)
Araba.....	148	96
Gipuzkoa	294	92
Bizkaia	628	88
EAE.....	1.070	90
Gasteiz.....	148	96
Donostia	183	114
Bilbo.....	421	94
Hirib. guztira	752	99
Gasteiz AF. gain.....	4	-
Donostia AF. gain.	46	63
Bilbo AF. gain.....	183	80
Hirib. AF. gain.	229	76
Araba gain.	-	-
Gipuzkoa gain	67	50
Bizkaia gain.....	22	52
Gain. guztira.....	89	51

(*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- Hileko errentak 99.000 pezetakoak izan dira hiru hiriburuetan (95.000 pezeta duela urtebete), 76.000 pezeta beren area funtzionalen gainerakoan, eta 51.000 pezeta gainerako lurralde eremuetan.
- Donostiak hileko 114.000 pezetako batezbesteko errentak ditu, Gasteizek 96.000 pezetakoak (bi kasuetan duela urtebete baino zerbait baxuagoak) eta Bilbok 94.000 pezetakoak (altuagoak).

7. Kapitulu

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- Euskal merkatu inmobiliarioaren agenteek eta sustatzaileek 1996ko lehenengo hiruhileko egoerari buruz egin duten balorazioaren arabera, aurreko hiruhilekoekiko nolabait hobetu egin da (%31,8, 1995. urtearen amaierako %23,9aren ordezt), honen kalifikazio globalak *geldialdi nahiko garrantzitsuko* egoeran jarraitzen badu ere.
- Hobekuntza hau bereziki garbia izan da sustatzaile inmobiliarioentzat (indizea hamar puntuz hobetu da portzentaian, 1994ko batezbesteko %34 mailaraino), baina JIAentzat dinamika ez da hain onuragarria izan (%29,5).
- Lurralde Historikoka Arabak du indize sintetikorik altuena, batez ere bertako JIAek egindako balorazioaren eraginez. Gipuzkoan berriz, sustatzaileak dira optimistenak azaltzen direnak, Bizkaian bi taldeak maila baxuagoetan kokatzen diren bitartean.

7.1. Taula

**MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMISMO INDIZEAK* SUSTATZAILEEN ETA JIAen
ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batezb.	28,5	32,2	28,2	28,1
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
	IV	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	I	34,0	32,8	36,3	31,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batezb.	25,9	23,1	30,1	25,1
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
	IV	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	I	29,5	40,0	31,8	25,0
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batezb.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batezb.	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	I	33,2	28,2	36,1	31,8
	II	25,4	28,1	27,7	22,3
	III	26,5	28,4	29,0	23,7
	IV	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	I	31,8	36,4	34,1	28,3

(*): Otik (gehienezko geldialdia) 100era bitartean (gehienezko dinamismoa) mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio epea

- Indize sintetikoaren hobekuntzak ez du eragile inmobiliarioek aitortzen dituzten salmenta indizeen bilakaerarekin lotura garbirik. Hauek aurreko hiruhilekoarekiko nolabaiteko murrizketa joera jarraitzen dute (bestalde aipatu den *geldialdi nahiko garrantzitsuko egoerarekiko* koherentea bada ere). JIAen kasuan (%42) nahiz sustatzaileen kasuan (%46,2), indizeak 1995eko amaieran jaso zirenen inguruan egoten jarraitzen du. Gipuzkoako sustatzaileek antzeman dute hobekuntzarik garbiena, Bizkaiaren kasuan salmenta indizeak okertu egin dira bai sustatzaileen (Arabana ere bai) eta bai JIAen kasuan.

7.2. Taula

MERKATU INMOBILIARIOEN DINAMISMO INDIZEAK* SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batezb.	49,5	57,8	45,6	50,5
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
	IV	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	I	46,2	31,3	52,4	43,4
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batezb.	46,8	36,3	51,2	44,6
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
	IV	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

- Salmenten bilakaerarekin bat etorri, erritmoek eta haien materializazio epeek aurreko hiruhilekoan jaso zirenen antzeko mailetan egoten jarraitzen dute. Sustatzaileek hilean saldutako etxebizitzaren kopurua 2,5 etxebizitzako batezbestekoa finkatzen dute.
- JIAren kasuan, etxebizitza bat saltzeko batezbesteko epea 3,6 hilabetekoa da, hau da, duela hiru hilabeteko indize bera.

7.3. Taula

ETXEBIZITZEN SALMENTA EPEAK ETA ERRITMOAK

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK- Salmentak/hilean (etxebizitzak)					
1994	Urteko batezbestekoa	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	Urteko batezbestekoa	--	--	--	--
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
	IV	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	I	2,5	3,0	2,7	2,2
JIAk-Batezb. salmenta epea (hilabeteak)					
1994	Urteko batezbestekoa	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Urteko batezbestekoa	3,5	2,3	3,4	3,8
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
	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	I	3,6	1,8	4,0	3,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreei buruz eragile inbiliarieok dituzten iritzi guztiek aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa onuragarriak islatzen dituzte, negatiboki baloratzen diren eraginak dituzten faktoreek nagusitzen jarraitzen badute ere. Mailegu hipotekarioen kostua gehien hobetu den aldagaia da (-%51tik -%14era)⁹.

7.4. Taula

FAKTORE DESBEDINEK MERKATUAREN GAUR EGUNGO DINAMIKAN*
DUTEN ERAGINAREN BATEZBESTEKO INDIZEAK

	1995-IV	1996-I
Kostu hipotekarioa.....	-51,6	-14,4
Egoera ekonomikoa	-95,4	-79,9
Etxebizitzen prezioak	-77,7	-63,4
Erosketarako lag. eta pizgarriak	+22,7	+30,9
Eraikuntzarako lag. eta pizgarriak	+3,8	+4,9
Lurzor. eskuragarritasuna	-71,5	-66,2
Lurzoruaren prezioak.....	-86,4	-85,9
Eskaintza motaren eskariarekiko egokitzapena	-0,7	+1,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. *1996ko I. hiruhilekoa.*

- Neurri txikiagoan bada ere, egoera ekonomiko orokorraren (-%79) eta etxebizitzen prezioen (-%63) eragin negatiboak ere lehundu egin dira. Lurzoru eraikigarriari (-%66) buruzko faktoreen balorazio negatiboan egonkortasun gehiago nabari da, bai beren erabilkortasun mugatu orokorrari dagokionez eta bai beren prezio altuei dagokionez (-%86). Etxebizitzak erosteko pizgarriei eta laguntzei dagokienez berriz, balorazio positiboena duten faktoreak dira (+%31).

⁹ Kasu honetan, eskala -100 (faktore baten gehienezko eragin negatiboa) eta +100en (gehienezko eragin positiboa) artean mugitzen da.

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena

- Datorren hiruhilekoan salmentek izango duten bilakaerari buruz eragileek egin dituzten aurrikuspenek hobekuntza nahiko garbia iragartzen dute, bai sustatzaileen kasuan (%62,6, aurreko hiruhileko %58,9 maila larri gainditzen badu ere) eta batez ere eragile inmobiliarioen kasuan (%52tik %67,5era). Honela 1995eko hirugarren hiruhilekoan salmenten dinamismoari buruz adierazi ziren itxaropenak berreskuratzen dira.

7.5. Taula

HURRENGO HIRUHILEKO SALMENTEN AURRIKUSPEN INDIZEAK*
SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batezb.	59,3	55,6	56,0	63,2
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
	IV	58,9	58,3	55,1	62,5
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batezb.	54,6	36,3	57,7	55,4
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
	IV	52,0	45,0	56,8	48,9
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5

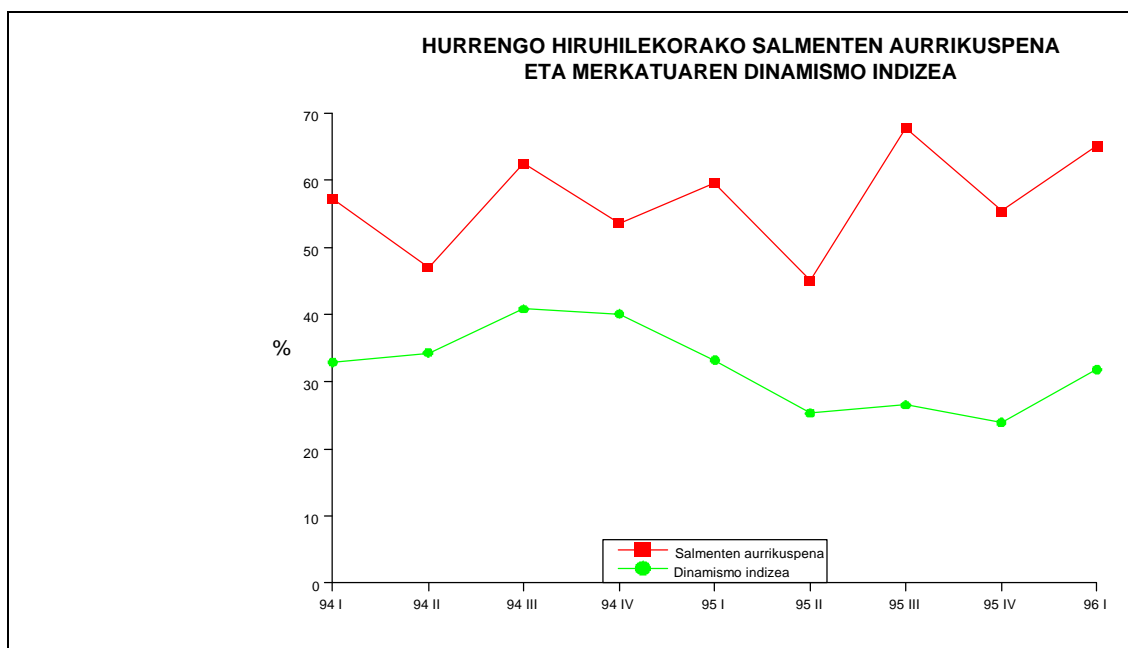
(*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

- Lurraldeka, Bizkaiko eta Arabako sustatzaileek dituzte perspektiba optimistenak (ia %70 bi kasuetan), Gipuzkoakoek, aurreko hiruhilekoetatik hurbilago dagoen mailan (%55,6), oso azpitik egoten jarraitzen duten bitartean. Ez da gauza bera gertatzen

Gipuzkoako JIAekin, Bizkaikoen antzera beren salmentak asko gehitzeko itzaropena baitute (%69 bi kasuetan).

7.1. Grafikoa



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspenak

- Prezioen bilakaerari dagokionez, aurrikuspenak nahiko desberdinak dira 6 eta 12 hilabetera. Datorren sei hilekoari dagozkion eragileen aurrikuspenek gehikuntza moderatua iragartzen dute (%61,5 sustatzaileentzat eta %58,5 JIAentzat), duela hiru hilabete adierazitakoaren ildo berean.

- Urtebetera berriz, aurrikuspenek igoera nabariagoak iragartzen dituzte (%70-%71), aurreko hiruhilekoarekin alderatuz Bizkaian bereziki nabarmena den inpresioa.

7.6. Taula

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batezb.	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	I	72,0	80,0	74,0	67,0
	II	68,0	82,0	67,0	65,0
	III	62,0	82,0	59,0	59,0
	IV	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	I	61,5	78,1	59,7	58,5
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batezb.	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	I	78,0	80,0	77,0	78,0
	II	68,0	80,0	66,0	66,0
	III	63,0	80,0	58,0	63,0
	IV	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	I	58,5	65,0	53,4	62,0

(*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

7.7. Taula

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batezb.	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	I	67,0	83,0	64,0	64,0
	II	73,0	91,0	67,0	73,0
	III	65,0	91,0	63,0	61,0
	IV	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batezb.	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	I	77,0	96,0	71,0	75,0
	II	78,0	85,0	77,0	78,0
	III	72,0	80,0	67,0	75,0
	IV	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

7.2.3. **Sustapen berrien hasierako aurrikuspenak**

- Hurrengo hiru hilabeteetan eragiketa inmobiliarioak hasteko asmoa duten sustatzaileen portzentaia (%16,1) egonkor mantentzen da, duela hiru hilabeteko maila berean. Ondorioz aurreko hiruhileko batezbestekoen azpitik egoten jarraitzen du. Aurrikusitako etxebizitza kopurua, aldiz, askoz altuagoa da (1.813 etxebizitza, 1.304 etxebizitzaren ordez). Hau egiaztatzen bada, eskaintzaren kontzentrazio garrantzitsua eragingo du. Lurralde-banaketak ideia hau berresten du, Bizkaian aurrikusitako etxebizitzaren bi heren biltzen baitira (1.222 etxebizitza, aurreko edozein hiruhilekoko zenbatekoen oso gaintetik).

7.8. Taula

ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA
HURRENGO HIRUHILEKOAN (*)

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK (%)					
1994	Urteko batezb.	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Urteko batezb.	22,2	25,8	29,2	14,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
	II	24,4	9,1	38,9	15,4
	III	23,4	27,3	28,9	17,8
	IV	16,8	25,0	20,5	11,4
1996	I	16,1	12,5	16,2	17,0
ETXEBIZITZA KOPURUA					
1994	Urteko batezb.	1.970	605	702	663
1995	Urteko batezb.	1.287	462	477	348
1995	I	1.059	361	553	145
	II	1.323	438	753	132
	III	1.461	608	192	661
	IV	1.304	441	408	455
1996	I	1.813	359	232	1.222

(*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza kopurua.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

Eraskinak

**TAULA ESTATISTIKOAK, AREA
FUNZIONALEN, HIRIBURUETAKO ZONEN
ETA UDAL NAGUSIENEN ARABERA**

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

	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.(*) (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	37	166	15,2
Beasain-Zumarraga	205	180	15,9
Bilbo Metropolitarra	2.290	254	22,3
Donostia	1.489	294	27,5
Durango	194	154	12,2
Eibar	84	197	17,7
Gernika-Markina	1	175	21,0
Igorre	24	-	-
Biasteri	3	-	-
Laudio	43	173	15,3
Arrasate-Bergara	121	172	14,5
Mungia	56	206	19,6
Tolosa	44	262	28,6
Gasteiz	540	289	23,4
Zarautz-Azpeitia	557	210	19,0
GUZTIRA	5.688	250	22,2

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

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

	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	7	135	12,0
Beasain-Zumarraga	127	165	12,3
Bilbo Metropolitarra	4.872	211	18,7
Donostia	1.746	308	30,9
Durango	43	138	12,2
Eibar	120	140	9,8
Igorre	5	100	8,0
Biasteri	4	157	10,8
Laudio	21	157	12,7
Arrasate-Bergara	44	191	13,1
Mungia	57	146	14,3
Tolosa	49	160	12,6
Gasteiz	1.810	260	23,0
Zarautz-Azpeitia	167	224	19,2
GUZTIRA	9.072	236	21,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta 1996ko 1. hiruhilekoa.

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

	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	5	42
Beasain-Zumarraga	26	48
Bilbo Metropolitarra	604	89
Donostia	229	104
Durango	17	55
Eibar	18	47
Laudio		
Arrasate-Bergara	1	70
Mungia		
Tolosa	8	49
Gasteiz	148	96
Zarautz-Azpeitia	14	58
GUZTIRA	1.070	90

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1996ko 1. hiruhilekoa.

A.4. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (*) (milioi pezeta)
GASTEIZ	468	289	23,4
1.Alde Zaharra	-	-	-
2.Zabaldura	-	-	-
3.Lovaina	24	341	33,2
4.Zaramaga	31	322	30,5
5.Lakua	412	281	21,9
6.Ali-Gobeo	1	-	-
DONOSTIA	832	360	33,3
1.Alde Zaharra	5	600	66,0
2.Hirigunea	80	520	39,2
3.Amara	22	277	25,4
4.Antiguo	571	333	32,5
5.Gros	67	379	33,3
6.Besteak	87	231	27,4
BILBO	877	266	23,3
1.Deustu-S.Ignacio	177	218	17,3
2.Uribarri	35	245	25,9
3.Otxarkoaga	-	-	-
4.Bolueta	25	-	-
5.Alde Zaharra	92	230	17,7
6.Abando	157	363	34,5
7.Rekalde	-	-	-
8.Basurto	391	237	20,5

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

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

	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
GASTEIZ	1.784	261	23,1
1.Alde Zaharra	88	187	12,3
2.Zabaldura	396	292	31,5
3.Lovaina	514	283	25,1
4.Zaramaga	422	248	19,5
5.Lakua	118	239	19,4
6.Ali-Gobeo	246	227	18,2
DONOSTIA	1.343	339	34,7
1.Alde Zaharra	37	335	30,8
2.Hirigunea	363	433	47,7
3.Amara	205	292	26,8
4.Antiguo	381	336	37,0
5.Gros	251	303	27,3
6.Besteak	106	194	15,0
BILBO	2.994	220	19,5
1.Deustu-S.Ignacio	250	223	17,8
2.Uribarri	247	187	13,1
3.Otxarkoaga	46	189	15,4
4.Bolueta	523	186	14,5
5.Alde Zaharra	443	158	13,3
6.Abando	1.075	280	28,7
7.Rekalde	319	198	13,4
8.Basurto	91	204	16,8

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

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

	ETXEBIZITZAK	EERENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
GASTEIZ	148	96
1.Alde Zaharra	3	60
2.Zabaldura	63	109
3.Lovaina	51	92
4.Zaramaga	20	85
5.Lakua	4	75
6.Ali-Gobeo	7	76
DONOSTIA	183	114
1.Alde Zaharra	7	101
2.Hirigunea	73	126
3.Amara	47	95
4.Antiguo	31	128
5.Gros	17	116
6.Besteak	8	69
BILBO	421	94
1.Deustu-S.Ignacio	57	98
2.Uribarri	35	85
3.Otxarkoaga	9	85
4.Bolueta	38	63
5.Alde Zaharra	40	83
6.Abando	214	105
7.Rekalde	10	61
8.Basurto	18	73

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiru-hilekoa.

A.7. Taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M ² * (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ.* (milioi pezeta)
1.Irun	143	220	19,1
2.Errenteria	153	193	17,7
3.Barakaldo	55	281	24,7
4.Basauri	92	192	15,7
5.Getxo	296	288	26,3
6.Portugalete	12	236	18,4
7.Santurtzi	63	-	-
GUZTIRA	814	250	22,3

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturra: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. 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	179	182	14,9
2.Errenteria	9	178	13,4
3.Barakaldo	272	157	9,9
4.Basauri	122	150	10,0
5.Getxo	775	243	25,3
6.Portugalete	99	178	13,3
7.Santurtzi	221	165	11,5
GUZTIRA	1.677	201	17,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

A.9. Taula**ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
1.Irun	18	66
2.Errenteria	-	53
3.Barakaldo	16	-
4.Basauri	10	50
5.Getxo	115	91
6.Portugalete	2	60
7.Santurtzi	11	57
GUZTIRA	172	80

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 1. hiruhilekoa.

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	17
3.1.	ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI.....	18
3.1.1.	Eskaintzan dauden etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak.....	18
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa.....	21
3.1.3.	Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	24
3.2.	SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK.....	28
3.2.1.	Kuantifikazioa eta ezaugarriak.....	28
3.2.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzen prezioak.....	30
4.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	33
5.	GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	36
5.1.	GARAJEEN ESKAINTZA.....	37
5.2.	MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA	39
6.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKO TXIKIAGOEN ARABERA.....	41
6.1.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	42
6.2.	ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	46
6.3.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	50

Orrialdea

7.	MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA	52
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA	53
7.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	53
7.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio epeak.....	55
7.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	57
7.2.	PERSPEKTIBAK	58
7.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurrikuspena	58
7.2.2.	Prezioen bilakaera eta materializazio epeak.....	59
7.2.3.	Sustapen berrien hasierako aurrikuspena.....	61
Eraskinak	Taula estatistikoak, area funtzionalen, hiriburuetakozonaren eta udal nagusien arabera	63

TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
1.1. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa	2
1.2. Etxebizitzen eskaintzaren indikatzaileen laburpena. Merkatu librea	5
2.1. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn	8
2.2. Etxebizitzen eskaintza Lurralde Historikoka	9
2.3. Eskaintako etxebizitzaren aldaketa tasa Lurralde Historikoka ($\pm\%$)	9
2.4. EAEn salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioaren bilakaera.....	11
2.5. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioa.....	12
2.6. Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitzaren metro karratuko prezioaren bilakaera ($\pm\%$)	12
2.7. EAEn etxebizitzaren prezio eta errenten bilakaera	15
2.8. Etxebizitzaren prezioak eta errentak Lurralde Historikoka.....	15
2.9. Etxebizitzaren prezio eta errenten aldaketa tasa Lurralde Historikoka ($\pm\%$).....	16
3.1. Zuzenean sustatzaileek eskaintzen dituzten etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.....	19
3.2. Erregimen libreko sustapenetan barneratutako etxebizitzaren bilakaera	20
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak	23
3.4. Salgai dauden etxebizitzaren berrien portzentzaien banaketa prezio tartean arabera.....	25
3.5. Salgai dauden etxebizitzaren berrien prezioak	26
3.6. Metro karratuko prezioak, etxebizitzaren berrien ezaugarrien arabera	28

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
3.7. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	29
3.8. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezio tarteen arabera eta prezioak	31
4.1. Alokatzeko dauden etxebizitzaren ezaugarriak	35
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	38
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza lokalen eskaintza eta prezioak.....	40
6.1. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak, eremu geografiko txikiagoen arabera.....	43
6.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografiko txikiagoen arabera	46
6.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografiko txikiagoen arabera.....	50
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo indizeak, sustatzaileen eta JIAen arabera	54
7.2. Salmenten bilakaera indizeak aurreko hiruhilekoari dagokionez, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	55
7.3. Etxebizitzaren erosketaren epeak eta erritmoak	56
7.4. Faktore desberdinek merkatuaren gaur egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.....	57
7.5. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspen indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera	58
7.6. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	60
7.7. Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera	61
7.8. Etxebizitzaren sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan ..	62
A.1. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak area funtzionalen arabera	64
A.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak area funtzionalen arabera.....	65

Taula**Orrialdea**

A.3.	Alokatutako etxebizitzak eta errentak area funtzionalen arabera.....	66
A.4.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	67
A.5.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta errentak hiriguneetan, zonen arabera	68
A.6.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.....	69
A.7.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udal nagusienetan.....	70
A.8.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udal nagusienetan.....	71
A.9.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udal nagusienetan.....	72

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orrialdea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa tasa	10
2.2. Etxebizitzaren m^2 ko prezioen bilakaera, moten arabera	13
2.3. m^2 ko prezioak eta aurreko urteko aldaketa tasak, etxebizitzaren motaren arabera.....	13
2.4. Etxebizitzaren libre berrien m^2 ko prezioak eta aldaketa tasak Lurralde Historikoen arabera	14
3.1. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren kopuruen bilakaera	21
3.2. Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak	24
3.3. Etxebizitzaren libre berrien banaketa prezio tarteen eta lurraldeen arabera.....	26
3.4. Lurralde Historiko bakoitzeko etxebizitzaren berrien prezioaren erregimenaren arabera.....	27
3.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	30
3.6. Erabilitako etxebizitzaren banaketa prezio tarteen arabera	32
5.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioak	38
5.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioak.....	40
6.1. Hiriburuetako etxebizitzaren libre berrien m^2 ko prezioen bilakaera.....	44
6.2. Salgai dauden etxebizitzaren libre berrien m^2 ko prezioaren eremu geografikoaren arabera.....	45
6.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera.....	47
6.4. Hiriburuetako erabilitako etxebizitzaren m^2 ko prezioen bilakaera	49
6.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m^2 ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	49
7.1. Hurrengo hiru hilabeterako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo indizea	59