

# **ESKANTZA INMOBILIARIOA**

**1996ko 3. hiruhilekoa**

# **1. Kapitulu**

**SARRERA**

## 1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1996. urtearen hirugarren hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da.

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, hiruhileko honetan etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaile taldeei nahiz jabetza inmobiliarioaren agentei egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 129 identifikatu ditu (salgai bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); kontsultatu diren agente inmobiliarioak 125<sup>1</sup> izan dira. 1.1. Taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

### 1.1. Taula

#### EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba.....	18	12
Gipuzkoa.....	62	51
Bizkaia.....	49	62
EAE.....	129	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
1996ko 3. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (iraila) eskaintzeko zituen etxebizitza, garaje eta lokalak kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira noski 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.

<sup>1</sup> Jabetza Inmobiliarioaren Agenteen lagina 125era gehitu zen 1996ko bigarren hiruhilekoan; estatistika hauen hasieratik (1994) ordurarte inkestatzen ziren JIAk 100 izaten ziren.

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

Denborazko bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza-kp. edo prezioak) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko izan dituen aldaketak islatzen dira bereziki, beti ere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.

Etxebizitzaren 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. Etxebizitzaren batezbesteko prezioetan eragina du baita eskaintzen diren etxebizitzaren batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzaren kostuaren prezio-jaiste orokor gisa derrigorrez ulertu behar, prezio txikiagoko etxebizitzaren presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioa bezala baizik.

Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzaren “saskia”ren osakeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa ekiditeko, aurreko hiruhilekoan hasi zenarekin jarraitzeko, *eredu-etxebizitza* deitu den “produktu” homogenoago baten jarraipena barneratzen da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Zoritxarrez etxebizitzaren kokaguneak duen eragina kontrolatu edo isolatzeko modurik ez dago eta hau, zalantzarik gabe, prezioaren konfigurazioan garrantzi gehien duen faktorea da. Horretarako, kokagunearen araberako errenta homogenoak dituzten area geografikoak identifikatu eta hauetako bakoitzeko etxebizitza-motaren prezioaren jarraipen bat egin beharko litzateke, adierazgarritasun nahikoa izateko ondorioz laginek bete beharko dituzten eskakizun guztiekin.

arabera eskaintzaren osakeran izandako aldaketek batezbesteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

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 saltzaileak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke batzuetan.

Emaitzazko Txostena, Sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapituluatan 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. Baina hori bai, aurreko edizioetan ez bezala, hemendik aurrera 2. kapitulua sintetizatu egiten da, hau da, bertan Autonomi Elkarte mailan bildutako emaitzak bakarrik jasoko dira eta Lurralde Historikoei dagokien analisia ondorengo dagozkion kapituluetan egingo da.

3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustaketan ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak aztertzen ditu. Esan berri den bezala, bi kasuetan, Lurraldeei dagozkien xehetasunak ematen dira.

4. kapituluak, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.

5. kapituluak ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza zehazten da: hiriburuetan, hiriburuen area funtzionaletan, hauek kanpo, eta hiru Lurralde Historikoetan, hiriburuen area funtzionalak kanpo (Eraskin batean espazioei buruzko datu gehiago aurki daitezke). 6. kapituluak berriz garaje eta lokaletan jaso diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.

Azkenik, 7. kapituluan 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.

Ondoren, 1.2. taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sistematikoa aurkezten zaigu.

## 1.2. Taula

### ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILEEN LABURPENA. MERKATU LIBREA

	1995	1996	
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
<b>1. ETXEBIZITZA BERRIA</b>			
. Salgai dauden etxebizitza-kp.....	3.049	3.599	3.531
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Eredu-etxeb.** EAE .....	212	211	206
. Prezioa/m <sup>2</sup> *- EAE guztira .....	242	247	249
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Gasteiz.....	248	298	298
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Donostia.....	333	326	358
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Bilbo .....	227	274	272
. Eskaintzen diren sustapen-kp.:			
Guztira.....	127	176	186
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua .....	23	28	31
<b>2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA (***)</b>			
. Salgai dauden etxebizitza-kp.....	8.276	11.271	11.752
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-EAE .....	228	235	249
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Gasteiz.....	245	260	262
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Donostia .....	351	338	337
. Prezioa/m <sup>2</sup> *-Bilbo.....	193	220	212
<b>3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA</b>			
. Etxebizitza-kp. ....	992	1.168	1.218
. Errenta/hilean *-EAE .....	92	90	87
. Errenta/hilean *-Gasteiz .....	104	97	94
. Errenta/hilean *-Donostia .....	123	111	118
. Errenta/hilean *-Bilbo .....	93	95	87
<b>4. MERKATUKO INDIZEAK</b>			
. Dinamismo-indizea **** .....	26,5	30,8	32,4
. Salmenten aurrikuspen-ind. (hur. hiruhil.) **** .....	67,8	48,5	35,8
. Prezioen aurrikuspen-ind. (6 hilabetera) **** .....	62,5	51,6	55,3
. Hurrengo hiruhil. eskaintzeko etxeb. aurrikusp. (babest.+librea) .....	1.461	1.063	2.048

(\*): Milaka pezeta.

(\*\*): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena.

(\*\*\*): 1995. urteko eta 1996.urteko emaitzak alderatzerakoan, azken honetan (II-96 hiruhilekotik aurrera) inkesta egin zitzaizen JIAen kopurua 25 unitatez gehitu zela kontuan izan behar da. Baina hori bai, duela urtebete JIAen lagina osatzen zutenen eskaintza besterik kontuan izaten ez bada, eskaintzen diren etxebizitzak 9.403 direla ikusiko dugu eta honek, erabilitako etxebizitzaren eskaintzaren gehikuntza globala esan nahi du edozein kasutan.

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

## **2. Kapituluia**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK**



## 2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

### 2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- 1996ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 18.219 unitatekoa da.
- **Salgai dauden etxebizitzak** berriz eskaintza osoaren %93a osatzen dute eta guztira 17.001 unitate dira, hauetatik 5.249 (%31) berriak dira eta 11.752 (gainerako %69a) erabilitakoak.
- Duela urtebete atzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, eskaintako etxebizitzetan %16ko gehikuntza jasotzen dugu, hiruhileko honetan inkesta egin zaien JIAen kopuruaren gehikuntzarekin lotutako distortsio-efektua isolatu ondoren<sup>3</sup>. Salgai dauden etxebizitza berriak eta erabilitakoak, bakoitza bere aldetik ikusiz, bi segmentuetan gehikuntza handiak atzeman dira<sup>4</sup> (+%22 eta +%14 hurrenez hurren).
- **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 3.531 etxebizitza libreak eta 1.718 babestutakoak (BOEak eta gizarte-etxebizitzak barne), hau da, hurrenez hurren %67 eta %33ko pisu erlatiboak. Duela urtebete jasotako emaitzekin alderatuz, babestutakoen nahiz libreen eskaintzak, aurreko urtekoekiko gehikuntza handiak jasan dituztela ikus daiteke (+%35,9, aurreko +%15,8ren ondoan) bereziki babestuei dagokienez.

#### 2.1. Taula

#### ESKAINTZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn

---

<sup>3</sup> Eskaintzaren aldaketa-tasa, duela urtebeteko laginean nahiz aurtengoan parte hartu duten JIAen etxebizitza-bolumena kontuan izanik eta ondorioz lehenengo aldiz hiruhileko honetan barneratu diren agente berriak kanpo utziz kalkulatu da.

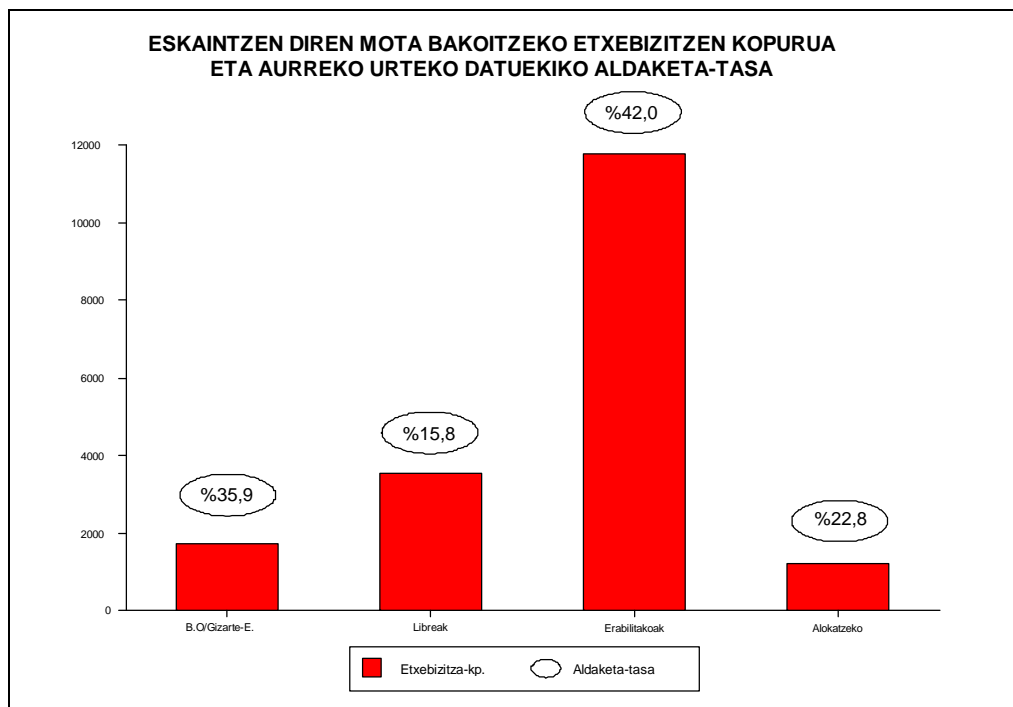
<sup>4</sup> Eskaintzen diren etxebizitza berrien kopuruaren aldaketa-tasan ere, 1996ko lehen hiruhilekoan barneratu diren aldaketa metodologikoetatik eratorritako sustaketa-ihardueraren estalduran izan diren hobekuntzen eragina jasan du (gorantz). Hala ere, kasu honetan inpaktuaren zenbatekoa ezin da zehazki isolatu.

		GUZTIRA	SALGAI				ALOKATZEKO	
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA				ERABILITA KOA
				Guztira	B.O/Gizarte.E.	Libreak		
1994	Batezb.	12.778	11.750	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batezb.	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1995	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
	II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168
	III	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218

(\*): 1996ko bigarren hiruhilekoan inkesta egin zaien JIAen lagina 125ekoa da, duela urtebeteko 100en ordeaz. Aurreko lagina osatzen zuten 100 JIAen eskaintza besterik kontuan izaten ez bada (lehenengo aldiz inkestatu diren JIAk kanpo utziz) egungo eskaintza 9.534 etxebizitzakoa da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## 2.1. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- **Alokatzeko**<sup>5</sup> dauden etxebizitzaren eskaintzari dagokionez 1.218 unitate atzeman dira, eskaintza osoaren %6,7. Duela urtebeteko eskaintzarekin alderatuz mota honetako etxebizitzek +%4ko gehikuntza izan dute<sup>6</sup>.

## 2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1996. urteko hirugarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabilitakoak) **metro karratuko batezbesteko prezioa** 233.000 pezetakoa izan da, duela urtebete lortutakoa baino % 0,5 gehiago.
- Etxebizitza **berrien eta erabilitakoen** prezioek izan duten bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, lehenengo prezioa ia %3 igo den bitartean (249.000 pezeta/m<sup>2</sup>) erabilitakoek 1995eko hirugarren hiruhileko maila berean jarraitzen dutela ikus daiteke (228.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 113.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, baina babes ofizialekoak gizarte-etxebizitzetatik bananduz, lehenengo prezioa 119.000 pezeta/m<sup>2</sup> iritsi da bigarrenengoena 86.000 pezeta/m<sup>2</sup> den bitartean. Aurreko urtekoarekin alderatuz, bilakaera -%6 eta +%12 izan da hurrenez hurren.
- **Eredu-etxebizitzari** dagokionez (ikus sarrera), hiruhileko honetan metro karratuko 206.000 pezetako preziora iristen da, erregimen libreko etxebizitza berrien eskaintzan lortutako batezbesteko balioa baino %17 gutxiago. Bere bilakaerak duela urtebeteko *eredu-prezioari* dagokionez -%2,8ko aldaketa jasotzen du (212.000 pezeta/m<sup>2</sup>).

---

<sup>5</sup> Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan. Partikularren artean zuzenean alokatutako etxebizitzaren eskaintza ez da barneratu.

<sup>6</sup> Berrero ere, aurrez azaldutako prozedura bera aplikatu da aldaketa-tasa kalkulatzeko.

## 2.2. Taula

### EAEen SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN BILAKAERA

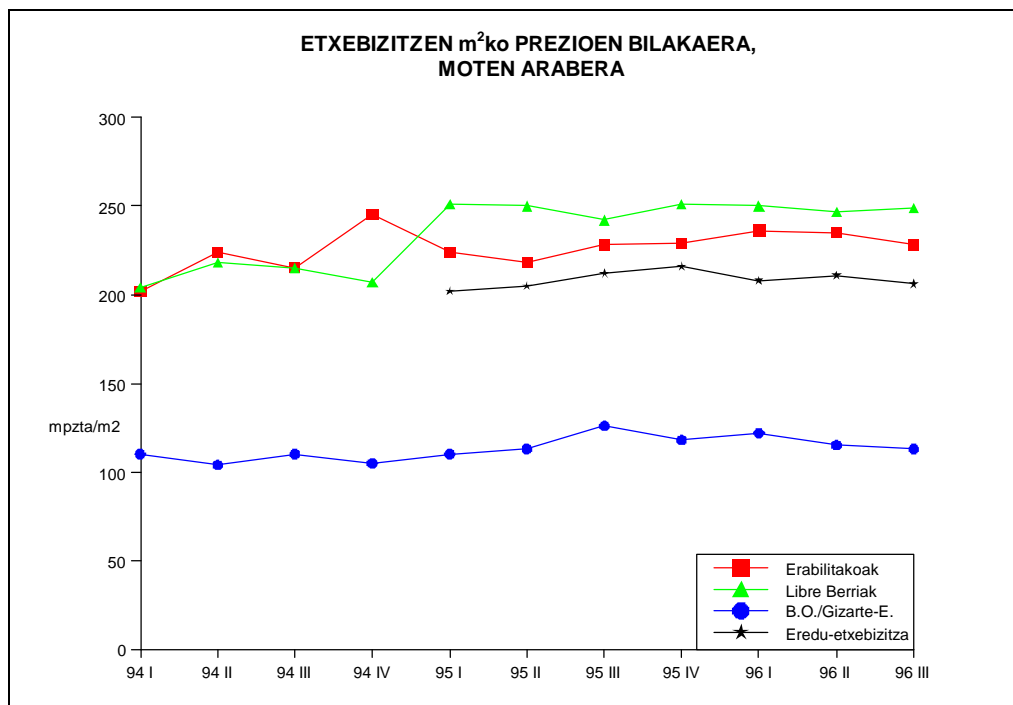
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA(**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ERABILITAKO ETXEBIZITZA
		B.O./GIZARTE. E.	LIBREAK		
			GUZTIRA	EREDU- ETXEBIZITZA	
1994 Batezb.	215	107	211	185	221
1995 Batezb.	231	117	249	209	225
1995 III	232	126	242	212	228
1995 IV	234	118	251	216	229
1996 I	240	122	250	208	236
1996 II	238	115	247	211	235
1996 III	233	113	249	206	228

(\*) Milaka pezeta/m<sup>2</sup>.

(\*\*) Etxebizitza libre berrien eta erabilitakoen batezbesteko prezioa.

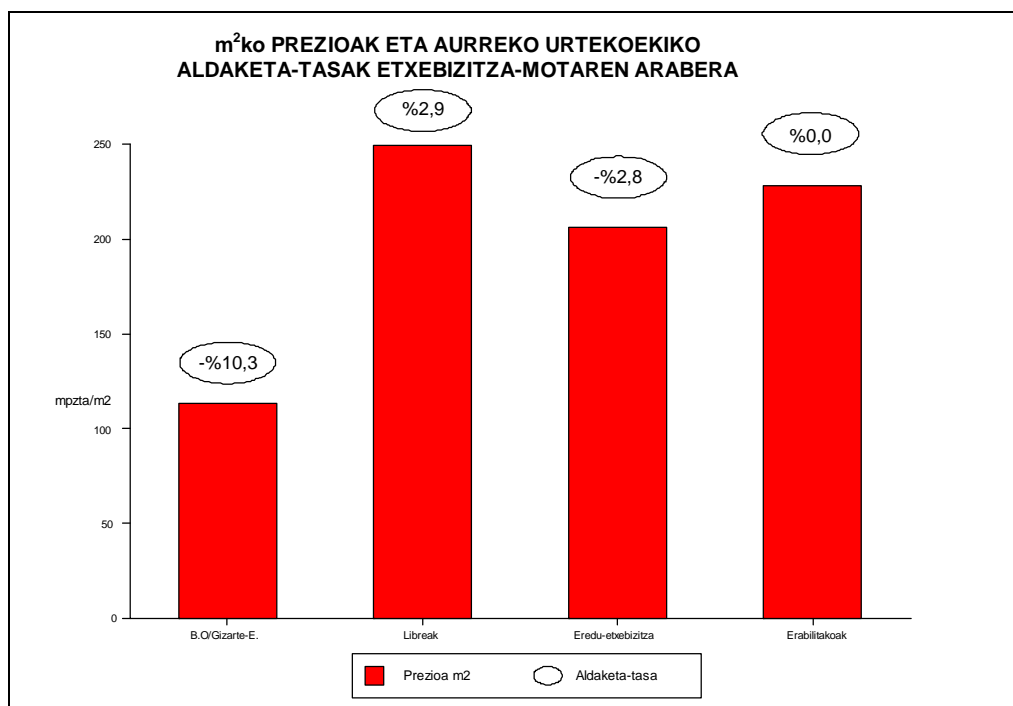
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## 2.2. Grafikoa



## 2.3. Grafikoa

¡Error! Argumento de modificador desconocido.



- **Etxebizitzen batezbesteko prezioari** dagokionez, merkatu librerako 20,8 milioikoa da (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 8,2 milioi babestutako etxebizitzentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 22,3 milioi (aurreko urtekoa baino +1,4% gehiago) eta 20,3 milioi (-%5,1) batezbestekoak lortzen dira.
- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hileko 87.000 pezetakoa da, 1995eko hirugarren hiruhilekoan atzeman zena baino -%5,4 gutxiago.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 2.3. Taula

#### EAE<sub>n</sub> ESKAINTZEN DIREN ETXEBIZITZEN PREZIOAREN ETA ERRENTAREN BILAKAERA

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA(***)	ETXEBIZITZA BERRIA(*)		ERABILITAKO ETXEBIZITZA(*)	ETXEBIZITZA LIBREAK ALOKATZEKO (**)
			B.O./GIZARTE-E.	LIBREAK		
1994	Batezb.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batezb.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	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
	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87

(\*) Milioi pezeta etxebizitzako.

(\*\*) Milaka pezeta/hilean.

(\*\*\*) Etxebizitza libre berrien eta erabilitakoen prezioak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

### **3. Kapitulu**

## **SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZ ESKAINZA**

### 3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

#### 3.1. ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI

##### 3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak<sup>7</sup>

- 1996. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 205 dira (duela urtebete baino %41 gehiago) eta hauetan 8.500 etxebizitza barneratzen direlarik. Guztizko honetatik 32 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz atzeman dira (aurreko urtean 26) eta (salgai daudenen eta saldu direnen artean) 815 etxebizitza barneratzen dituzte (guztizkoaren %10a).
- Jasotako sustapenetatik 186 erregimen librekoak (1995ko hirugarren hiruhilekoan baino %46 gehiago), 11 babes ofizialekoak (duela urtebete 15) eta 8 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 3) dira.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 41 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 36 erregimen libreko eta 90 babestutako dira. Hiruhileko honetan lehenengo aldiz atzeman diren sustapen libreen batezbesteko tamaina, sustapeneko 26 etxebizitzakoa da, sustapen libreek batuta baino askoz baxuagoa; tamainaren arabera sustapen libreen banaketari dagokionez, laginean sartu berri direnen artean 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenen pisu erlatiboa gehitu dela atzeman daiteke.
- Jasotako sustapen guztietatik 5, lehendik zeuden etxebizitzaren **birgaikuntzak** dira eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzenez.

---

<sup>7</sup> Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziako unitate gisa erabiltzen du.



**3.1. Taula**

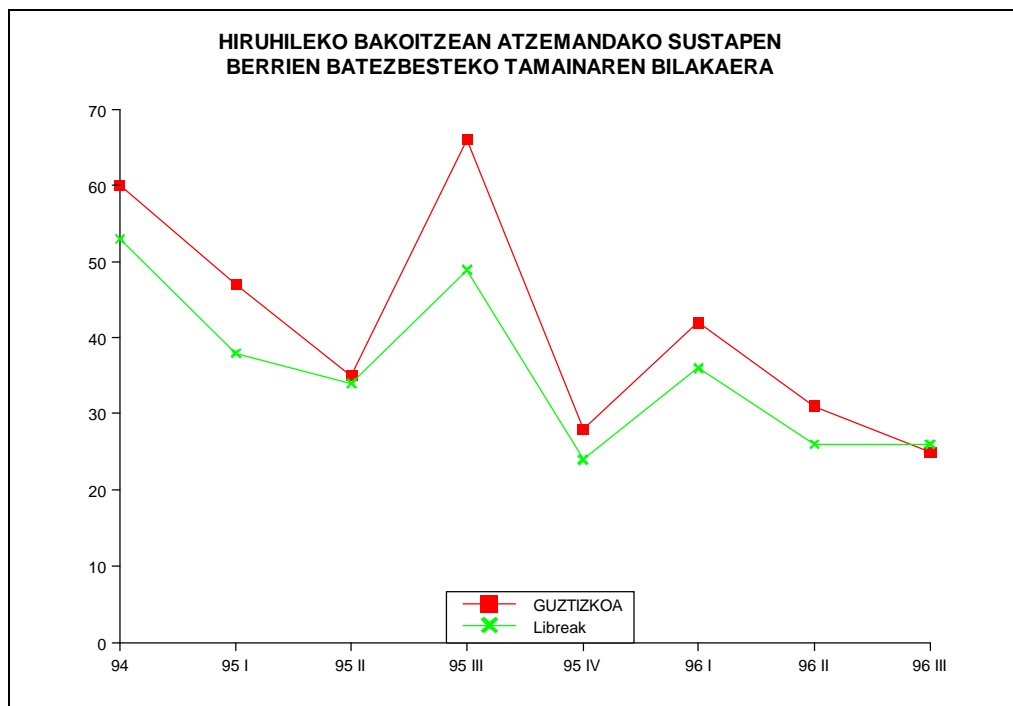
**ZUZENEAN SUSTATZAILEEK ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN**  
**SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK**

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kp. ....	205	32
Libreak.....	186	31
B.O./Gizarte-E.....	19	1
Sustapenetan barneratutako etxeb. kp.....	8.500	815
Libreak.....	6.782	806
B.O./Gizarte-E.....	1.718	9
Sustapenen batezbesteko tamaina (etxeb.kp.)....	41	25
Libreak.....	36	26
B.O./Gizarte-E.....	90	9
Sustapen libreen kp. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza .....	45	10
16-35 etxebizitza .....	87	14
> 35 etxebizitza .....	54	7
Babestutako sustapen-kp. tamainaren arabera		
< 35 etxebizitza .....	6	1
36-95 etxebizitza .....	9	0
> 95 etxebizitza .....	4	0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

- Analizatutako sustapenak barneratzen dituzten etxebizitzien **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko" etxebizitzien sustapenak %61 (%49 eta %12 hurrenez hurren) eta "normalak" %39 dira. "Behe-mailako" segmentuan barnertutako sustapenik berriz ez da erregistratu. Proportzioak duela urtebete jasotakoan berdin berdinak dira. Sustapenaren erregimena kontuan izanik, babestutako sustapen guztiek akabera "normala" dute, libreak sustapen guztien %33a bakarrik diren bitartean.

### 3.1. Grafikoa



- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzaren banaketak zera azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzaren %36a (%39a duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.442 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %19 (462 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- Azkenik, duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak kontuan izanik, **salmenten bilakaeraren** jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan azken hiruhilekoan 1996ko ekainean atzemandako salgai dauden etxebizitzaren %19a saldu da (sustatzaileen bitartez). Era berean, salmentak aurreko urteko hiruhileko berean atzemandakoak baino 4 aldiz gehiago izan dira, sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren bolumena ere orduan antzeman zena baino %26 altuagoa izan bada ere.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 3.2. Taula

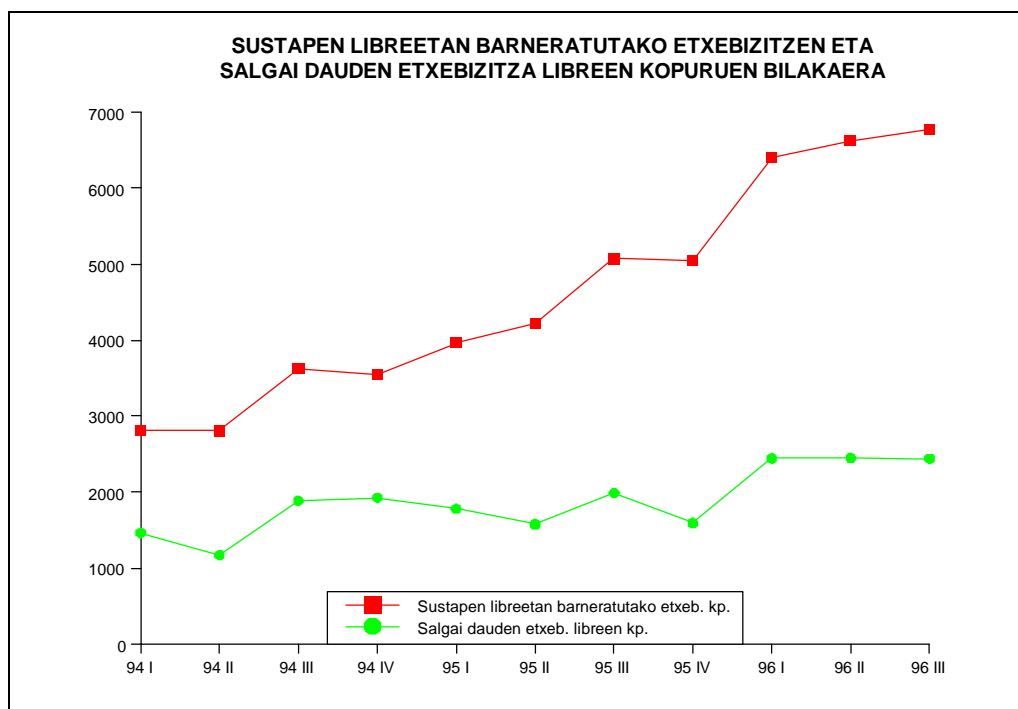
#### ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN \* BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN/G
1995	III	5.071	1.992	39,3
	IV	5.044	1.591	31,6
1996	I	6.402	2.445	38,2
	II	6.620	2.450	37,0
	III	6.782	2.442	36,0

(\*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
1996ko 3. hiruhilekoa.

### 3.2. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1996. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** 5.249 unitatekoa da. Guztizko honetatik 4.160 zuzenean sustatzaileei atzeman zaizkie, gainerako 1.089 (guztizkoaren %21) inbiliarrietatik datozen bitartean. Duela urtebete, azken hauen kuota %25ekoa zen.
- **Lurraldeka**, Araban %7a daude, Gipuzkoan %48a eta Bizkaian gainerako %45a.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %67 libreak, %27 babes ofizialekoak eta gainerako %6 gizarte-etxebizitzak.
- Lurralde-mailako **babestutako etxebizitzak** eskaintzak duen garrantziari dagokionez, proportziorik altuena Bizkaian adierazten du eta salgai dauden etxebizitza guztien %40a gainditzen du, Araban eta Gipuzkoan adierazten duen %25aren ondoan (hiruhileko honetan lurralde hauetan ez da gizarte-etxebizitzarik eskaintzen).
- Baina hori bai, atzemandako salmantan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** jarraitzen bada, Gipuzkoan eta Bizkaian duela urtebete jaso zen zenbatekoarekiko gehikuntza handia (+%21 eta +%26 hurrenez hurren) azpimarratu behar da. Araban berriz -%6ko murrizketa jasan da.
- Segmentu **librea eta babestutakoa** alderatzen baditugu Arabako lurraldean babestutako etxebizitzak eskaintzak gehikuntza handia izan duela (+%50) egiaztatzen da baina, hala ere etxebizitza librean segmentuak jasan duen murrizketa gogorra (-%17) konpentsatzeko nahikoa ez da. Gipuzkoa eta Bizkaian dagokienez, bi lurraldeetan etxebizitza librean nahiz babestuen gehikuntza izan dute, azken honena bereziki Bizkaian.
- Azkenik, beste datu interesgarri bat **eskaintza librearen berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, egungo eskaintza osoaren gainean hiruhileko honetan atzemandako

etxebizitzek duten pisua aztertuz, EAE mailan %27koa dela jakin dezakegu (aurreko hiruhilekoan %30ekoa).

### 3.3. Taula

#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK LURRALDE HISTORIKOKA

	GUZTIRA		B.O./GIZARTE-E.		LIBREAK	
	Kp.	± % (*)	Kp.	± % (*)	Kp.	± % (*)
Araba.....	332	35,7	84	50,0	248	-16,8
Gipuzkoa.....	2.237	11,0	544	17,5	1.693	23,0
Bizkaia .....	2.680	50,3	1.090	46,3	1.590	15,6
EAE.....	5.249	35,0	1.718	35,9	3.531	15,8

(\*): Etxebizitzen kopuruaren aldaketa, aurreko urteko hiruhileko *berarekin* alderatuz.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko *Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa*.

- **Eraikuntza-faseari** dagokionez, atzemandako salgai dauden etxebizitza guztien % 78a obra-fasean dauden, %16a oraindik proiektuan daude (libreen %11a) eta gainerako %6a bukatutako etxebizitzak dira (libreen %11a). Sustapen libreei dagokienez, hauek aurreko urtearekin alderatuz, bukatuta dauden etxebizitzen portzentaiak bera izaten jarraitzen du obra-fasean daudenak zerbait gutxitu eta proiektuan daudenak nolabait gehitzen diren bitartean (%11, %80, %9 hurrenez hurren III-95 hiruhilekoan).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %6 familia bakarrekoak edo adosatua dira. Proporzio hau %9ra igotzen da erregimen libreko etxebizitzak bakarrik kontuan izaten baditugu (libreen %6a duela urtebete).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** azalera erabilgarriko 85 m<sup>2</sup>koa da; babestutakoen neurria berriz 73 m<sup>2</sup>koa da (69 m<sup>2</sup> 1995eko hiruhileko berean) libreen kasuan 91 m<sup>2</sup>koa den bitartean (92 m<sup>2</sup> III-95 hiruhilekoan). Hiriburuetan zerbait txikiagoak dira (86 m<sup>2</sup>).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

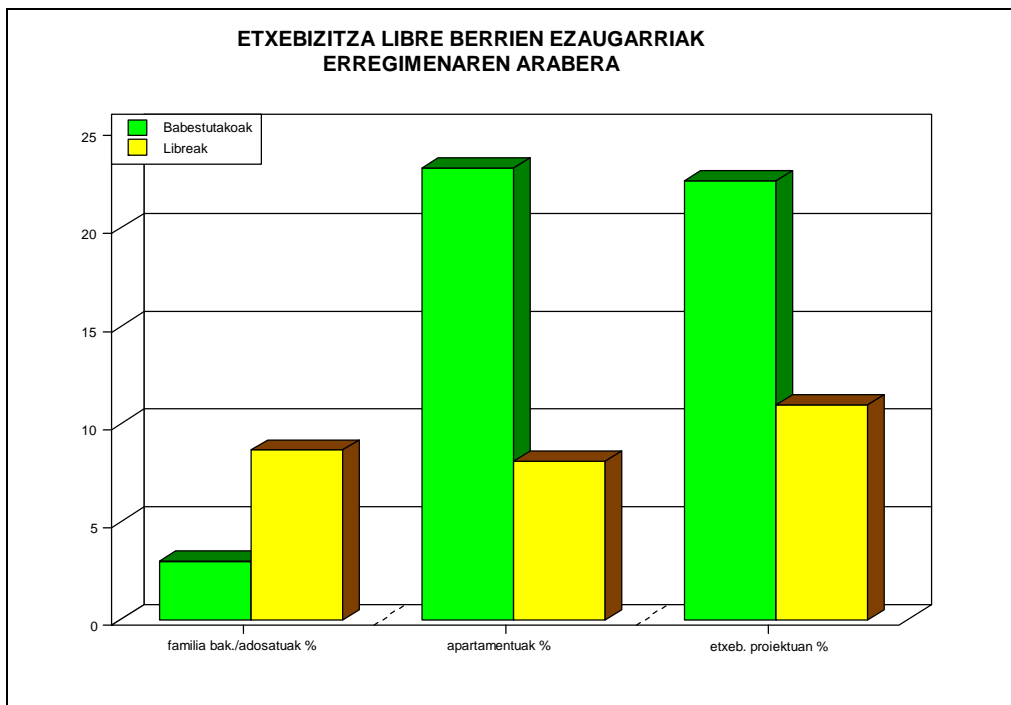
### 3.4. Taula

#### SALGAIDAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIEN EZAUGARRIAK

	B.O./ GIZARTE-E. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA.....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA*</b>					
Familia bakarreko/biko .....	3,0	8,7	12,6	9,4	7,3
Kolektiboa.....	97,0	91,3	87,4	90,6	92,7
<b>AZALERA</b>					
< 60 m <sup>2</sup> .....	23,1	8,1	7,3	5,1	11,3
61-75 m <sup>2</sup> .....	36,5	15,7	13,3	12,6	19,2
76-90 m <sup>2</sup> .....	40,5	36,9	45,6	36,6	35,8
91-120 m <sup>2</sup> .....	-	27,3	19,0	31,1	24,5
> 120 m <sup>2</sup> .....	-	12,1	14,9	14,5	9,1
<b>ERAIKUNTZA-FASEA*</b>					
Bukatuta.....	-	11,0	1,7	12,9	11,9
Obran .....	77,6	78,0	74,8	82,2	74,9
Proiektuan.....	22,4	11,0	23,5	5,0	13,8

(\*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetxei buruzko informaziorik ez da barneratzen.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

### 3.3. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera<sup>8</sup>

- EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratuko** prezioa 249.000 pezetakoa da (1995eko hirugarren hiruhilekoan 242.000 pezeta/m<sup>2</sup>koa zen).
- Lurraldeka, aurreko bi hiruhilekoetan bezala, Arabako prezioak altuenak direla ikusten dugu, 264.000 pezeta/m<sup>2</sup> kostatzen direnez EAEko batezbestekoa +%6an gainditzen dutelarik. Gipuzkoa (254.000 pezeta/m<sup>2</sup>) ere batezbestekoaren zertxobait gainetik dago eta Bizkaia berriz (242.000 pezeta/m<sup>2</sup>) azpitik.
- Duela urtebeteko datuekiko **bilakaera** oso dibergentea da: Gipuzkoan etxebizitza librearen batezbesteko prezioa -%7 jaitsi da, Arabak eta Bizkaiak +%15 inguruko igoera izan duten bitartean.
- **Etxebizitza babestuari** dagokionez batezbesteko metro karratuko prezioa 113.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzaren 119.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 86.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Aurreko urtearekin alderatuz, lehenengoak -%6 jaitsi dira eta gizarte-etxebizitzaren kasuan berri +%12ko igoera izan dute. Gipuzkoan azken hauen eskaintzarik izan ez denez, hiruhileko honetan babestutakoen segmentuko batezbesteko prezioa gainerako Lurralde Historikoetan baino askoz altuagoa izan da (123.000 pezeta/m<sup>2</sup>, 106.000 pezeta/m<sup>2</sup> prezioaren ondoan).

---

<sup>8</sup> Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza-mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren arabera ponderazio bat eginez kalkulatu dira

### 3.5. Taula

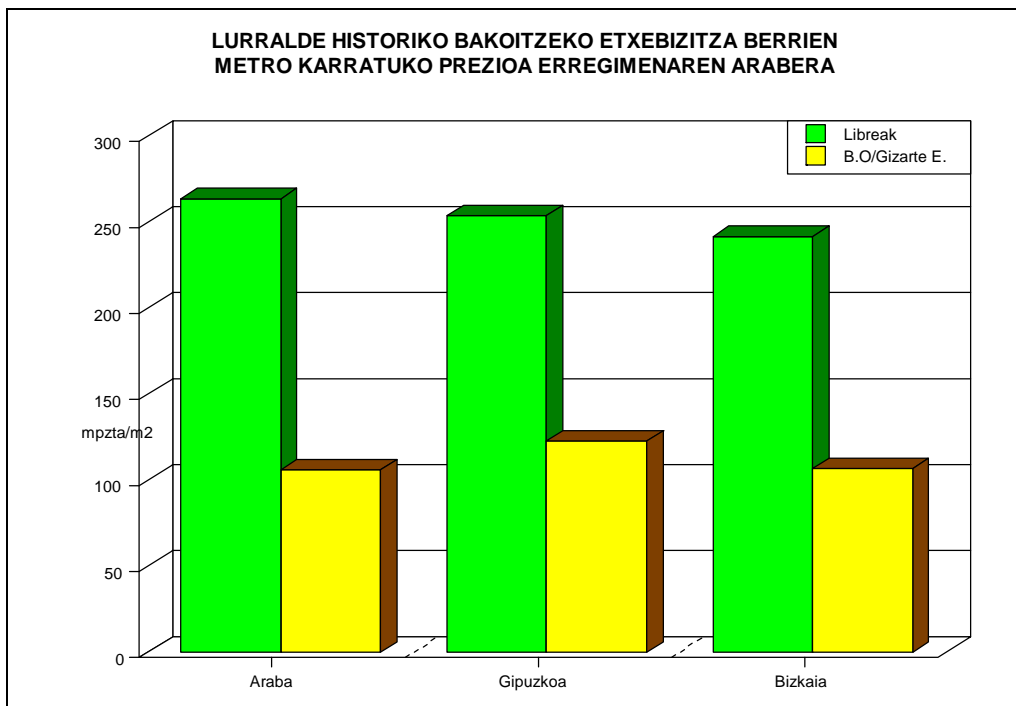
#### **SALGAIDAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN M2ko PREZIOA LURRALDE HISTORIKOKA**

	B.O./GIZARTE E.		LIBREAK	
	mpezeta	± % (*)	mpezeta	± % (*)
Araba .....	106	-	264	16,8
Gipuzkoa .....	123	0,8	254	-7,0
Bizkaia .....	107	-15,7	242	12,6
EAE .....	113	-10,3	249	2,9

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**Gráfico 3.4.**



- Arreta etxebizitza libre berrietan jartzen badugu, tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkatuan daraman denbora, etab. bezalako faktore

**¡Error! Argumento de modificador desconocido.**



baldintzatzaileen araberako metro karratuko prezioaren aldagarritasuna analizatu behar da. Ondorengo taulan jaso diren datuak, *behe-mailako* etxebizitzetatik *goi-mailako* etxebizitzetara igarotzean prezioetan gertatzen den %35 inguruko igoeraren adierazgarria da: pisu handienen 199.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekotik apartamentuen 272.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekora igarotzen da; akabera normalekoen 201.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioetik luxuzkoaren 272.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko preziora, etab<sup>9</sup>.

- Era berean, merkaturatzeko moduaren eragina nabaritzen da: hiruhileko honetan atzeman diren JIAek eskainitako etxebizitzak garestiagoak dira zuzenean sustatzaileek saldutakoak baino: 294.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekoa 224.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekoaren ondoan. Eragin hau galdu egiten da aurreko hiruhilekoetan atzemandako etxebizitzekin bateratzean. Sustatzaileek hiruhileko honetan merkaturatu dituzten etxebizitzen batezbesteko prezioa aurreko hiruhiletakoetakoa baino txikiagoa dela ere ikusten da (247.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- Aurreko faktoreen konbinazioaren emaitza gisa (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena), *eredu-etxebizitzaren* prezioa EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %17 baxuagoa da.
- Duela urtebeteko prezioei dagokienez ondorengo azpimarratu behar da; familia bakarreko etxebizitzak garestitu dira eta kolektiboek egonkor jarraitzen dute; luxuzkoen prezioa igo egin da eta akabera normalekoena berriz jaitsi egin da; 90 m<sup>2</sup> baino gehiagoko apartamentuen eta etxebizitzen prezioa jaitsi egin da eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko etxebizitzak garestitu egin dira.

### **3.6. Taula**

#### **ETXEBIZITZA LIBRE BERRIEN METRO KARRATUKO PREZIOA**

---

<sup>9</sup> Hau hurbilketa bat besterik ez da; faktore bakoitzaren inpaktua analizatzeko, analizatu beharreko aldagai bakar batean desberdintzen diren etxebizitzen prezioak alderatu beharko liritezke (adibidez, kokapena, oinak, akabera etab. berdina eta tamaina desberdina dutenak) gainerakoek eragozpenik gabe.

**EZAUGARRIEN ARABERA**

	mpezeta/m2
<b>ERAIKUNTZA-MOTA</b>	
Familia bakarreko/bikoa .....	188
Kolektiboa.....	243
<b>AKABERA*</b>	
Luxuzkoa.....	272
Goi-mailakoa .....	252
Normala.....	201
Behe-mailakoa .....	---
<b>AZALERA ERABILGARRIA</b>	
< 60 m <sup>2</sup> .....	277
61-75 m <sup>2</sup> .....	262
76-90 m <sup>2</sup> .....	248
91-120 m <sup>2</sup> .....	244
> 120 m <sup>2</sup> .....	199
<b>ESKAINTZAN EGONDAKO DENBORA-MERKATURATZEKO MODUA</b>	
Hiruhileko honetan zuzenean sustatzaileak.....	224
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	294
Aurreko hiruhilekoetan, zuzenean sustatzaileak .....	247
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez .....	238
<b>EREDU-ETXEBIZITZA.....</b>	<b>206</b>

(\*): JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informazioerik ez da barneratzen.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

- 1996ko hirugarren hiruhilekoan lortutako **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 22,3 milioi pezetakoa da. Hau Gipuzkoako 23,7 milioi pezetako gehienezkoaren eta Bizkaiko 20,7 milioi pezetako gutxienezkoaren artean lortu da. Horrela, metro karratuko prezioei dagokienez ikusi duguna ez bezala, prezio unitarioei dagokienez Araba Gipuzkoaren atzetik dago; alderantzeta honen arrazoia, etxebizitzaren tamaina desberdinetan eta bereziki Gipuzkoan jasotzen diren azalaren batezbestekoa handiagoa izatea dela garbi dago<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Ikus 3.1.2. atala.

- **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8,2 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 8,7 milioiko gehienezkoaren eta Bizkaiko 7,9 milioiko gutxienezkoaren artean<sup>11</sup>.

### 3.7. Taula

#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOA LURRALDE HISTORIKOKA

	B.O./GIZARTE-E.		LIBREAK	
	Mpezeta	± % (*)	Mpezeta	± % (*)
Araba.....	8,3	-	22,5	10,8
Gipuzkoa.....	8,7	17,6	23,7	-6,7
Bizkaia.....	7,9	-14,1	20,7	10,1
EAE.....	8,2	-5,7	22,3	1,4

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

- Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren arabera **prezioen banaketari** dagokionez, berriro ere, babestutakoen eta libreen merkatuek prezioei dagokienez bi segmentu disjuntu osatzen dituztela ikus daiteke: babestutako etxebizitzaren %100 12 milioi baino gutxiagora eskaintzen dira, libreei dagokienez %5 besterik ez diren bitartean.
- Lurralde Historiko bakoitzean eskainitako etxebizitza libreen prezioen egiturari dagokionez, alde batetik prezioen “piramidea” Araban nahiz Bizkaian (hain garbia ez bada ere) garestienetarantz mugitu dela azpimarratu behar da, Gipuzkoaren kasuan aurkako prozesua gertatu den bitartean.

<sup>11</sup> Hiruhileko honetan Gipuzkoan gizarte-etxebizitzaren eskaintzarik egin ez dela gogoratu behar da.

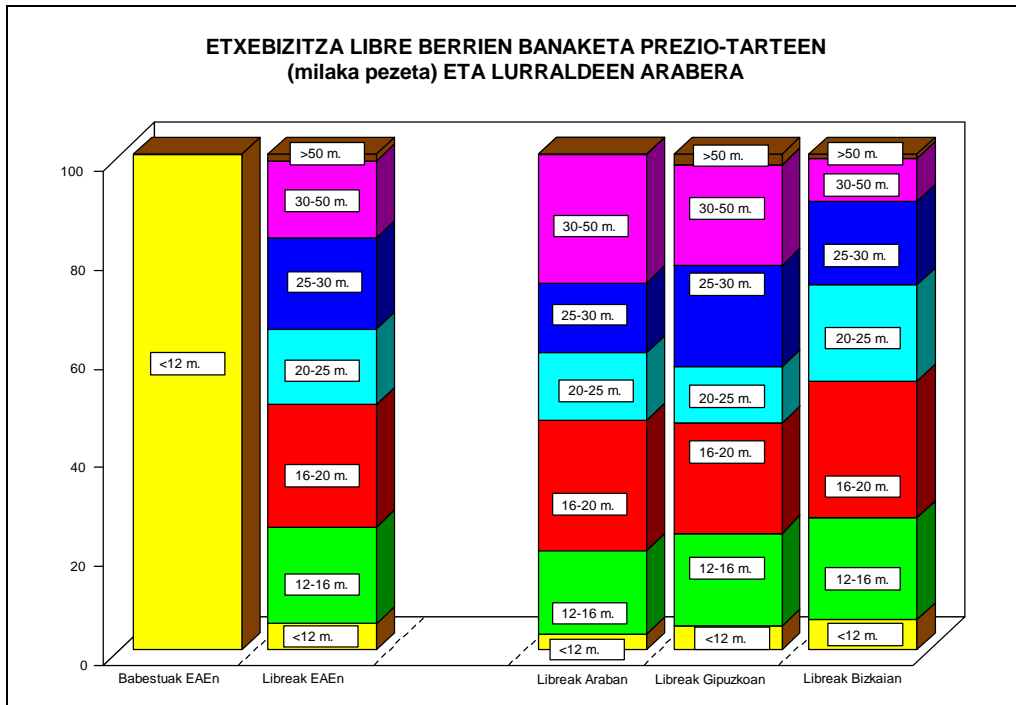
**3.8. Taula**

**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PORTZENTAIEN  
BANAKETA PREZIO-TARTEEN ARABERA**

PREZIOA	B.O./ GIZARTE-E. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK(%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi.....	60,8	1,1	0,0	0,6	1,8
9tik 12 milioira.....	39,2	4,1	3,2	4,1	4,3
12tik 16 milioira.....	-	19,5	16,9	18,9	20,6
16tik 20 milioira.....	-	24,9	26,2	22,3	27,5
20tik 25 milioira.....	-	15,2	13,7	11,3	19,6
25etik 30 milioira.....	-	18,5	14,1	20,6	16,9
30etik 50 milioira.....	-	15,5	25,8	20,3	8,7
50 milioitik gora.....	-	1,2	0,0	1,9	0,6
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**3.5. Grafikoa**



## 3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

### 3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1996ko hirugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 11.752 unitatekoa da. **Geografikoki**, Arabak eskaintza-mota honen %19 a biltzen du, Gipuzkoak %21a eta Bizkaiak %61a. Etxebizitza berrien eskaintzarekin alderatuz, erabilitako etxebizitzaren proportzioa askoz txikiagoa da Gipuzkoan eta handiagoa gainerako Lurralde Historikoetan.
- Balio absolutuetan, Arabak aurreko urtean jasotako zenbatekoarekiko gehikuntza handia izan du eskaintzan (+%45), Bizkaia, urruti bada ere, atzetik duela (+%13). Gipuzkoak berriz eskaintza bolumenean murrizketa jaso du (-%4)<sup>12</sup>.
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko azalera erabilgarria** 92 m<sup>2</sup>koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 88 m<sup>2</sup> Arabako eta Gipuzkoako 94 eta 95 m<sup>2</sup>koen aurrean.

### 3.9. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK LURRALDE HISTORIKOKA

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA /m2		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kp.	± % (*)	mpezeta/m2	± % (*)	Mpezeta	± % (*)
Araba .....	2.188	44,6	259	7,5	22,0	-0,5
Gipuzkoa .....	2.418	-4,4	276	-5,5	24,6	-19,9
Bizkaia.....	7.146	12,7	204	7,4	18,5	12,8
EAE .....	11.752	13,6	228	0,0	20,3	-5,1

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* kopuruarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

<sup>12</sup> Aldaketa-tasa hauen kalkuluar buruz aurrez esandakoa gogoratu behar da hala ere.

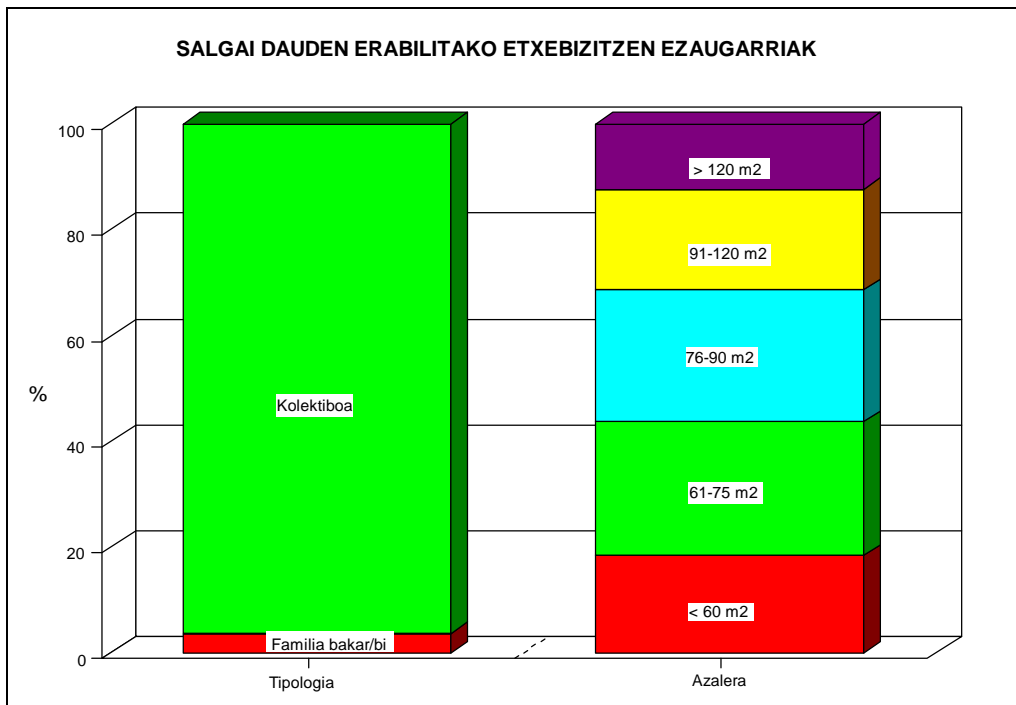
**3.10. Taula**

**SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK**

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA</b>				
Familia bakarrek/biko .....	3,7	6,3	7,5	1,7
Kolektiboa.....	93,6	93,7	92,5	98,3
<b>AZALERA</b>				
<b>ERABILGARRIA</b>	18,4	12,9	16,2	20,9
< 60 m <sup>2</sup> .....	25,3	24,5	22,0	26,7
61-75 m <sup>2</sup> .....	24,9	30,1	21,8	24,3
76-90 m <sup>2</sup> .....	19,1	20,3	21,6	17,8
91-120 m <sup>2</sup> .....	12,3	12,1	18,3	10,2
> 120 m <sup>2</sup> .....				

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**3.6. Grafikoa**



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak<sup>13</sup>

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 228.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko hirugarren hiruhilekoan jasotako bera.
- **Lurraldeei dagokienez**, prezio altuena Gipuzkoan jaso da, 276.000 pezeta/m<sup>2</sup>, Arabako 259.000 pezeta/m<sup>2</sup> eta Bizkaiko 204.000 pezeta/m<sup>2</sup> prezioen ondoan. Hala ere, Araban eta Bizkaian jaso diren aurreko urteko prezioekiko %7 inguruko gehikuntzaren ondoan, Gipuzkoak -%5 baino gehiagoko murrizketa izan du.
- **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez EAE osorako lortzen dugun balioa 20,3 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 24,6 milioira igotzen da, Araban 22 milioikoa da eta Bizkaian 18,5 milioikoa.
- **Prezio-tarteen arabera** egin den erabilitako etxebizitzaren **banaketak** zera islatzen du: 12 milioitik beherako etxebizitzaren proportzioa Bizkaian %26 da, Gipuzkoako %16 eta Arabako %7ren ondoan. Beste muturrean, Gipuzkoan jaso den ia %30ek 30 milioi pezetako prezioa gainditzen dute eta %18 eta %12 besterik ez dira, Araban eta Bizkaian hurrenez hurren, balio hau gainditzen dutenak.
- **Erabilitako etxebizitzaren eta berrien (libreen) merkatuan batezbesteko prezioek izan duten bilakaera** alderatuz, lurralde-mailan Gipuzkoak antzeko murrizketa jasan du bietan. Arabak eta Bizkaiak berriz gehikuntza jasan dute bi merkatuetan, etxebizitzaren berrien segmentuan garrantzitsuagoa izan bada ere.

---

<sup>13</sup> Agentzia inmobiliario baten bidez saldutako etxebizitzaren bat erosten duenak ordaintzen dituen azken prezioak, hasieran ezarritakoak baino %10etik %15era merkeagoak izan ohi direla kontuan izan behar da.

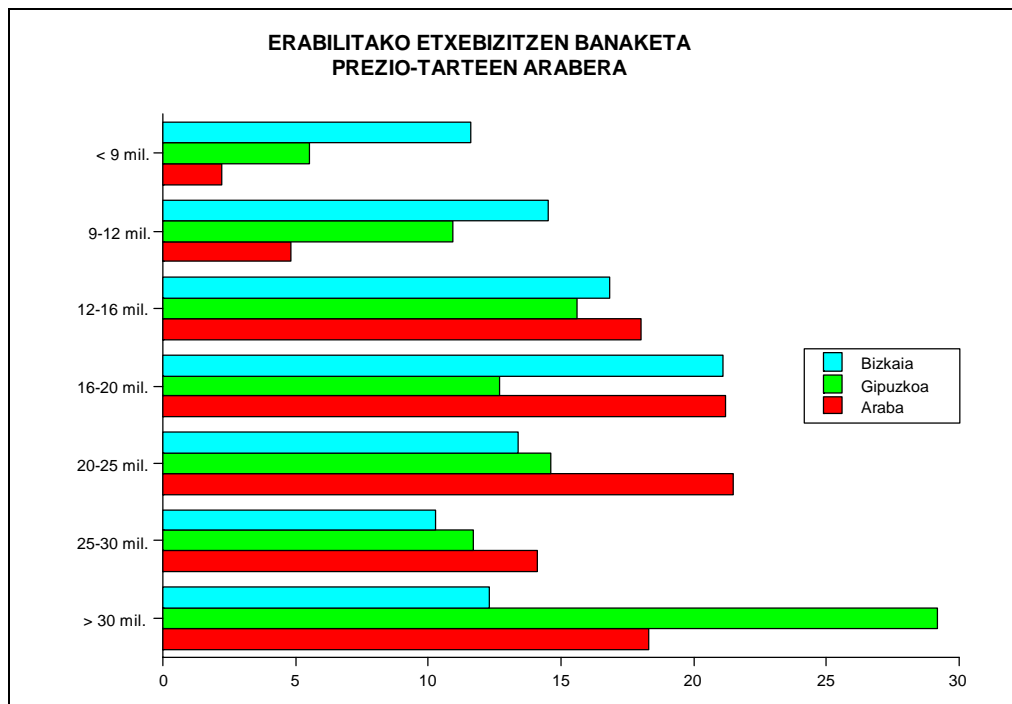
### 3.11. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN BANAKETA PREZIO-TARTEEN ARABERA

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi .....	8,6	2,2	5,5	11,6
9tik 12 milioira.....	11,9	4,8	10,9	14,5
12tik 16 milioira.....	16,8	18,0	15,6	16,8
16tik 20 milioira.....	19,4	21,2	12,7	21,1
20tik 25 milioira.....	15,1	21,5	14,6	13,4
25etik 30 milioira.....	11,3	14,1	11,7	10,3
30etik 50 milioira.....	11,5	14,2	17,4	8,7
> 50 milioi.....	5,3	3,9	11,8	3,6
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

### 3.7. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.



## **4. Kapituluia**

### **ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK**

#### 4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1996ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestan atzemandako alokatzeko dauden egoitza nagusi izatera destinatutako etxebizitzak **kopurua** 1.218 unitatekoa da. Eskaintza hau guztia partikularrena da (bigarren eskuko etxebizitzak) eta JIAen bidez merkaturatzen da.
- Duela urtebetekoekin alderatuz atzemandako etxebizitzak bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, +%4ko gehikuntza izan dela ikus daiteke baina lurraldeen artean, eta bereziki Araban, desberdintasun handiekin<sup>14</sup>.
- Alokatzeko dauden etxebizitzak artean atzemandako **lurralde-banaketa** honako hau da: %14 Araban, %25 Gipuzkoan eta gainerako %61a Bizkaian.
- Etxebizitzak **tipologiari** dagokionez, ia guztiak eraikin kolektiboetan kokaturik daude eta **tamainari** dagokionez, batezbestekoa 82 m<sup>2</sup> da, Arabako 89 m<sup>2</sup> eta Bizkaiko 79 m<sup>2</sup>en artean.
- Hiruhileko honetan atzemandako batezbesteko **hileko errenta** 87.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebetekoarekiko -%5ko murrizketa izan da. Lurraldeka, gehienezko errenta Gipuzkoako hileko 100.000 pezetakoa da (aurreko urtekoekin alderatuz igo egin dira) eta gutxienezkoa berriz Bizkaiko hileko 80.000 pezetakoa (gutxitzen).

---

<sup>14</sup> Kasu honetan ere, oraingo lagina nahiz duela urtebetekoa barneratzen dituzten agentzien urte desberdinetako eskaintza alderatuz kalkulatu da tasa. Hala ere, eskaintza hain mugatua izanik, laginean aldaketa txikiak gertatzen badira tasa distorsionatuak eragin ditzakeela kontuan izan behar da.

**4.1. Taula**

**ESKAINITAKO ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA  
ERRENTAK LURRALDE HISTORIKOKA**

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kp.	± % (*)	mpezeta/hilean	± % (*)
Araba .....	169	80,4	93	-9,7
Gipuzkoa .....	301	-8,4	100	5,3
Bizkaia.....	748	-0,7	80	-10,1
EAE .....	1.218	4,4	87	-5,4

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *berarekiko* aldaketa. Aurreko urteko JIAen lagin-oinarri berarekin kalkulatua.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**4.2. Taula**

**ESKAINITAKO ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK**

<b>Errorea! Liburu-marka definitu gabe.</b>	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....				
< 60 m <sup>2</sup> .....	17,6	10,1	13,0	21,1
61-75 m <sup>2</sup> .....	17,7	14,9	22,4	16,5
76-90 m <sup>2</sup> .....	32,8	36,3	33,1	31,9
91-120 m <sup>2</sup> .....	21,6	23,8	23,1	20,6
> 120 m <sup>2</sup> .....	10,2	14,9	8,4	9,9
HILEKO ERRENTA.....				
25.000 pezetara .....	0,1	0,0	0,3	0,0
25.001-40.000 pezeta.....	1,3	1,2	1,7	1,2
40.001-75.000 pezeta.....	37,7	23,8	33,4	42,6
75.001-100.000 pezeta.....	33,2	44,0	30,1	31,9
100.000 pezetatik gora.....	27,7	31,0	34,4	24,2

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## **5. Kapitulu**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

## 5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA<sup>15</sup>

### 5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

#### a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- Euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.222 etxeb.) duela urtebetekoa baino -%3 txikiagoa da (1.265 etxeb.) eta EAEko guztizkoan duen pisu erlatiboa (%35) ere bai (%41 III-95 hiruhilekoan). Honek zera esan nahi du: jaso den erregimen libreko etxebizitzaren eskaintzaren gehikuntza hiriburuaz kanpoko lurralde-eremuetan gertatu da (aurreko urtekoa baino +%29) Bizkaiaren salbuespenarekin, hemen eskaintzaren gehikuntza guztia hiriburuan gertatu baita.
- Honela, Bilboko etxebizitza libre berrien kopurua bikoiztu egin da (541 etxeb., 269ren ordez) eta eskaintzaren %34a lurraldean bildu da (%20 III-95 hiruhilekoan), Gasteizen eta Donostian gutxitu egin den bitartean (heren bat gutxi gora-behera).
- Hiriburuak barneratzen ez dituzten hauen area funtzionalei dagokienez, Lurralde Historiko bakoitzean kuota oso desberdinak erregistratu dira: Bilbon %49, Donostian %29 eta Gasteizen %15. Lurraldearen gainerakoan, eskaintzak eskasa izaten jarraitzen du Bizkaiaren (%15) eta Araban (%26) eta garrantzitsuagoa Gipuzkoan (%40).
- Laburtuz, EAEn jasotako etxebizitza libre berrien eskaintzaren bi heren Donostia eta Bilboren area funtzionaletan biltzen da, hurrenez hurren %29 eta %37ko pisu erlatiboarekin. Baina hori bai, area hauetako bakoitzean atzemandako eskaintzaren eta bakoitzaren biztanle-kopuruaren arteko erlazioa kontuan izaten badugu, Donostian

---

<sup>15</sup> Sarreraren azaldu den bezala, eremu geografikoen araberako analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuaren area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetako area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuaren area funtzionalak ezik ("Lurralde Historikoaren gainerakoa").

proportzio oso altua ematen dela edo Bilbon “aurrikusitakoa” baino iharduera eskasagoa ematen dela ikus dezakegu.

### 5.1. Taula

#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/m <sup>2</sup> (mpezeta)	ETXEBIZITZA- PREZIOA (Mpezeta)
Araba .....	248	264	22,5
Gipuzkoa.....	1.693	254	23,7
Bizkaia.....	1.590	242	20,7
EAE .....	3.531	249	22,3
Gasteiz.....	156	298	24,7
Donostia.....	525	358	32,8
Bilbo .....	541	272	21,7
Hiriburuak guzt.....	1.222	312	26,7
Gasteiz AF. gain.....	38	193	29,0
Donostia AF. gain.....	496	208	20,6
Bilbo AF. gain.....	778	233	21,2
Hiriburuak AF. gain .....	1.312	223	21,0
Araba gainerakoa.....	65	177	14,4
Gipuzkoa gainerakoa .....	685	206	18,9
Bizkaia gainerakoa .....	247	196	16,7
Gain. guztira.....	997	202	18,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiru hilekoa.

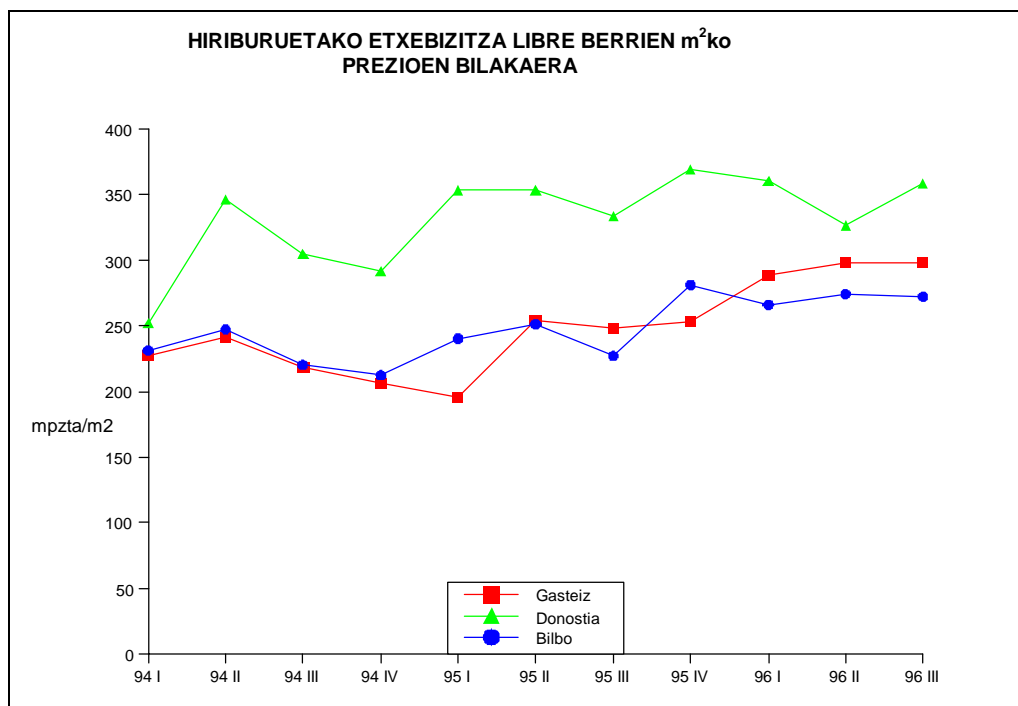
#### **b) Metro karratuko prezioak**

- Lurraldean hiriburuetan 312.000 pezeta/m<sup>2</sup> erabilgarriko batezbestekoa lortzen da, EAEko batezbestekoa baino %25 gehiago eta duela urtebetekoa (295.000 pezeta/m<sup>2</sup>) eta duela hiru hilabetekoa (294.000 pezeta/m<sup>2</sup>) baino altuagoa.
- Donostiak batezbesteko prezio altuenak izaten jarraitzen du (358.000 pezeta/m<sup>2</sup>), baina beste bi hiriburuetan jasotakoak baino gehikuntza moderatuagoak izan ditu eta ondorioz hiriburuaren arteko diferentziak txikitu egin dira.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

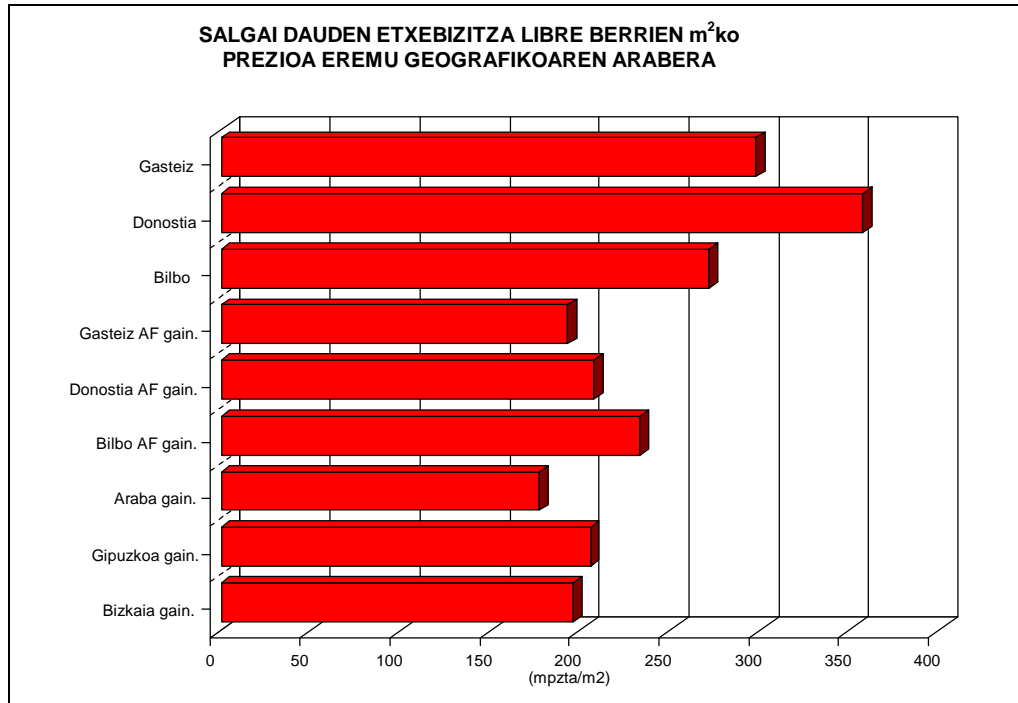
- Hiriburuen gainerako area funtzionaletan, prezio altuenak Bilbokoek izaten jarraitzen dituzte (233.000 pezeta/m<sup>2</sup>), joera Donostian jasotakoa baino igoera txikiagokoa bada ere (208.000 pezeta/m<sup>2</sup>). Gainerako Lurraldeetan, prezioak 202.000 pezeta/m<sup>2</sup> inguruan kokatzen dira eta hauek gero eta homogenoagoak dira.
- Hiriburuetakoko prezioak hauen area funtzionaletakoekin alderatzen baditugu, etxebizitza hiru hiriburuetan garestiagoa dela baina, Bilbon hiriburuaren eta area funtzionalaren arteko diferentzia txikia den bitartean, beste bietan, eta bereziki Donostian, prezioen arteko diferentzia oso handia dela ikusiko dugu.

### 5.1. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**Gráfico 5.2.**



**c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 26,7 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiako etxebizitzaren 32,8 milioiko prezioak, Gasteizkoak (24,7 milioi) eta Bilbokoak (21,7 milioi) lasai gainditzen ditu, prezioen dispersioa duela urtebetekoarekiko asko jaitsi bada ere. Hiriburuen area funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 21 milioiko batezbestekoetan jarrizten dute (etxebizitzaren tamainak duen eraginaren ondorioz prezio unitario hau erraz gainditzen duen Gasteizen salbuespenarekin).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.



## **5.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK**

### **a) Etxebizitza-kopurua**

- Hiruhileko honetan euskal hiriburuetan jaso diren salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kopurua (6.319 etxeb.) -%3 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuz. Murrizketa hau Donostiari esker gartatu da, beste bi hiriburuetan gehitu egin baita. Hala ere, erabilitako etxebizitzetatik hiriburuetan pilatzen direnak %54 dira.
- Aurreko hiruhilekotik eskaintza gehitu duten hiriburuetakoen gainerako area funtzionaletan (4.539 etxeb.), atzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzaren %39a kokatzen da (proportzio hau etxebizitza libre berrien segmentuari dagokionez eremu geografiko honetan jaso denarekin bat dator).
- Lurraldeen gainerakoan (895 etxeb.) jaso den eskaintza ere gehitu egin da (+%22) aurreko hiruhilekoarekiko.

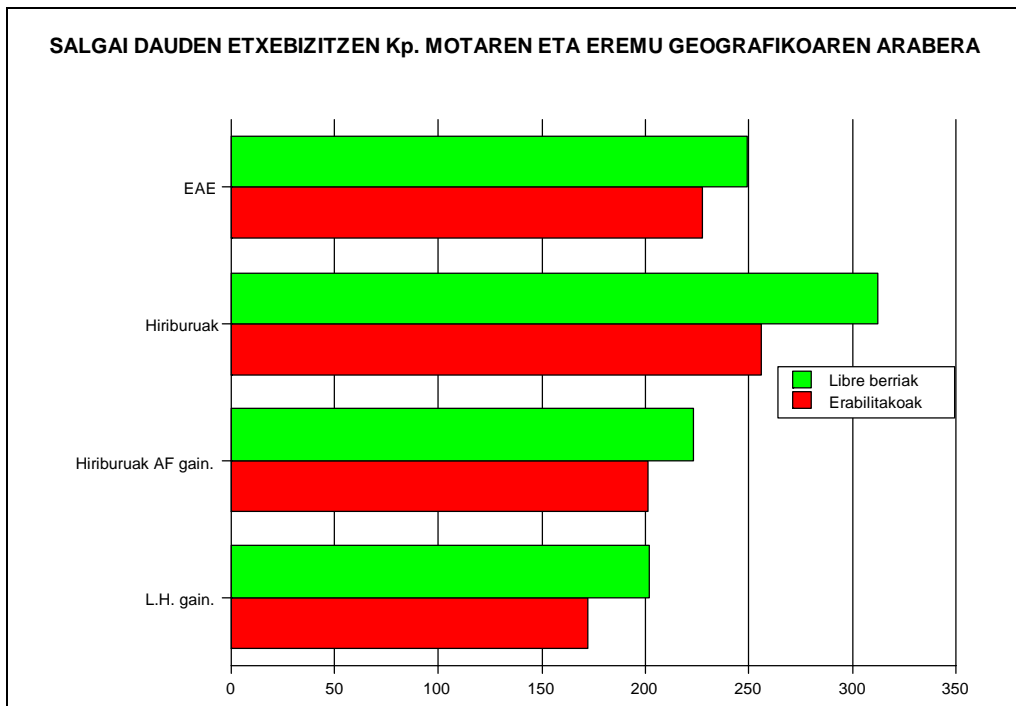
**5.2. Taula**

**SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK  
EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/m <sup>2</sup> (mpezeta)	ETXEBIZITZA-PREZIOA (Mpezeta)
Araba .....	2.188	259	22,0
Gipuzkoa.....	2.418	276	24,6
Bizkaia.....	7.146	204	18,5
EAE .....	11.752	228	20,3
Gasteiz .....	2.079	262	22,3
Donostia.....	1.467	337	31,0
Bilbo .....	2.773	212	19,0
Hiriburuak guztira .....	6.319	256	22,8
Gasteiz AF. gain. ....	80	148	12,3
Donostia AF. gain. ....	483	189	15,2
Bilbo AF. gain. ....	3.975	203	18,5
Hiriburuak AF. gain. ....	4.539	201	18,1
Araba gain.....	26	161	12,3
Gipuzkoa gain.....	490	176	14,4
Bizkaia gain.....	378	167	14,8
Guztira gain.....	895	172	14,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**5.3. Grafikoa**



**b) Metro karratuko prezioak**

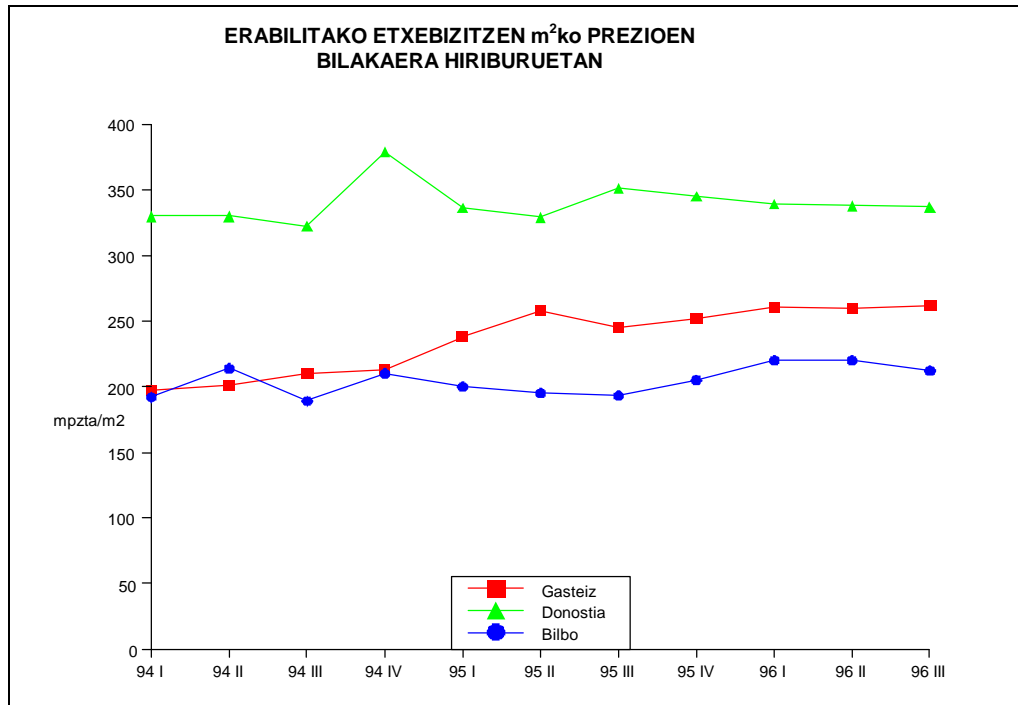
¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Euskal hiriburuetakoko erabilitako etxebizitzaren prezioak, azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko 256.000 pezetara iristen dira. Honek aurreko urtearekiko nolabaiteko gehikuntza baina 1996ko bigarren hiruhilekoarekiko murrizketa esan nahi du.
- Aztertu diren eremu geografiko guztietan, erabilitako etxebizitzaren prezioak berriarenak baino baxuagoak dira. Donostia hiriburukoak dira prezio altuenak (337.000 pezeta/m<sup>2</sup>) eta beste bi hiriburuekiko diferentzia etxebizitza berrien segmentuan behatutakoa baino handiagoa da.
- Hiriburuko prezioen eta area funtzionalaren gainerakoan jaso diren prezioen arteko desberdintasuna Bilboren kasuan oso txikia da, beste bietan prezioen diferentzia oso handia den bitartean, etxebizitza berriekin gertatzen zenaren antzera.
- Lurraldean gainerakoan jaso den batezbesteko prezioa 172.000 pezeta/m<sup>2</sup> da (eremu geografiko honetan bertan etxebizitza berrien merkatuan lortutakoa baino %15 baxuagoa). Lurralde-mailan prezioak homogenoak dira eta berriro ere Gipuzkoa da gehienezko balioa jaso duena (176.000 pezeta/m<sup>2</sup>).

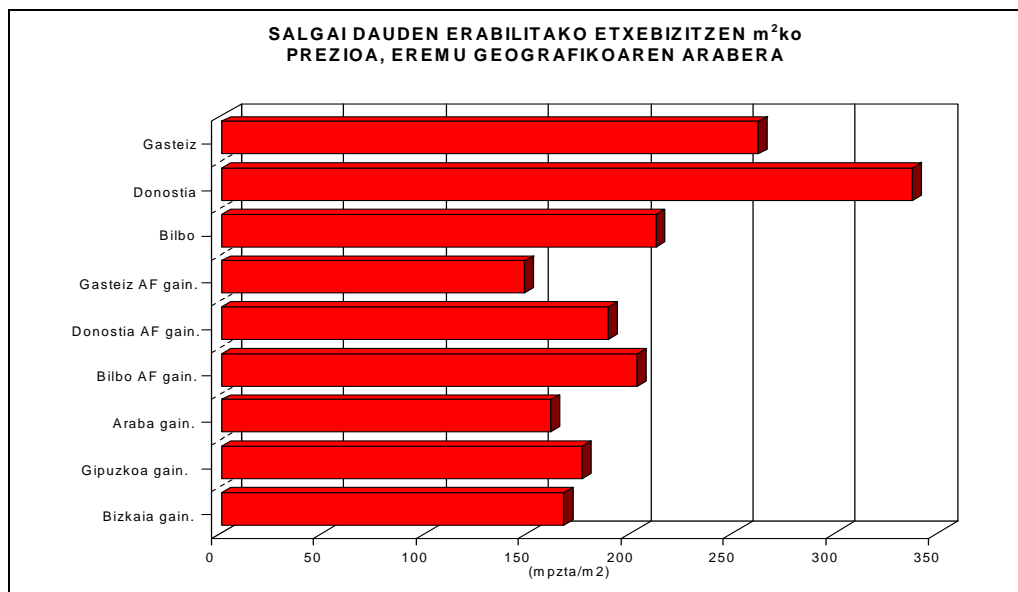
**c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Euskal hiriburuetan, erabilitako etxebizitza bakoitzeko prezioak 22,8 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiaren kasuan zenbatekoa 31 milioiraino iristen da, Gasteizko 22,3 milioien eta Bilboko 19 milioien oso gainetik. Gainerako eremu espazialeetan, hiriburuen area funtzionalean lortu den batezbestekoa 18,1 milioikoa da (Gasteizen jaso den gutxienezkoa 12,3 milioikoa da) eta 14,5 milioikoa haietatik kanpo (Bizkaian eta Gipuzkoan antzeko balioak).

#### 5.4. Grafikoa



#### 5.5. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

### 5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

#### a) Etxebizitza-kopurua

- Kapitulu honetan erabili den lurralde segmentazioaren arabera egin den alokatzeko dauden etxebizitzaren banaketa ondorengoa da: hiriburuetan 779 etxebizitza biltzen dira (%65), beren area funtzionalen gainerakoan 278 (%23) eta Lurraldearen gainerakoan 149 (%12).
- Gipuzkoa eta Bizkaia alderatzen badira (merkatuaren funtzionamenduari eta hiriak bertan duen zereginari dagokionez, Araba atipikoagoa da) Bilboko areak, hiriburua kanpo, Donostiako area funtzionalak, hiriburua kanpo, duenaren aldean (%15) pisu garrantzitsua duela (%36) ikus daiteke.

#### 5.3. Taula

#### ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	ERRENTA/HILEAN* (mpezeta)
Araba .....	168	93
Gipuzkoa .....	299	100
Bizkaia.....	739	80
EAE .....	1.206	87
Gasteiz .....	162	94
Donostia.....	209	118
Bilbo .....	418	87
Hirib. guztira .....	779	97
Gasteiz AF. gain.....	2	
Donostia AF. gain. ....	36	68
Bilbo AF. gain.....	240	77
Hirib. AF. gain.....	278	76
Araba gain.....	4	38
Gipuzkoa gain .....	55	53
Bizkaia gain.....	90	55
Gain. guztira .....	149	54

(\*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**b) Hileko errentak**

- Hileko errentak batezbeste 97.000 pezetakoak dira hiru hiriburuetan (102.000 pezeta duela urtebete), 76.000 pezetakoak beren area funtzionalen gainerakoan, eta 54.000 pezetakoak gainerako lurralde eremuetan.
- Donostiak hileko 118.000 pezetako batezbesteko errentak ditu, Gasteizek 94.000 pezetakoak eta Bilbok 87.000 pezetakoak.

## **6. Kapituluia**

### **GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA**

## 6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

### 6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1996ko hirugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 12.500 plazakoa da, hau da, duela urtebetekoekin alderatuz +%27ko gehikuntza izan da.
- Salmenta-erregimenean 11.919 plaza atzeman dira eta alokatzeko 582 unitate besterik ez dira jaso.
- Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi inguruan daude eta ondorioz, ia -%2ko murrizketa izan da duela urtebete jasotako balioekiko. Lurraldeka, Gipuzkoako prezioak Araban eta Bizkaian jasotako antzekoen oso gainetik daude (2,3 milioi pezeta, 1,6 milioi pezetaren ondoan).
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 9.000 pezetakoa da (11.000 pezeta 1995eko hirugarren hiruhilekoan). Lurraldeka, Gipuzkoako 11.000 pezeta/hilean gehienekoaren eta Arabako 8.000 pezeta/hilean gutxienezkoaren artekoa da.

#### 6.1. Taula

##### SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp.	PREZIOA *		Kp.	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta	±% **		mpezeta	±% **
Araba.....	1.155	1.654	-6,0	234	8	-11,1
Gipuzkoa.....	4.924	2.319	5,6	117	11	-15,4
Bizkaia.....	5.840	1.649	2,3	231	9	-18,2
EAE .....	11.919	1.926	-1,8	582	9	-18,2

(\*): Milaka pezeta.

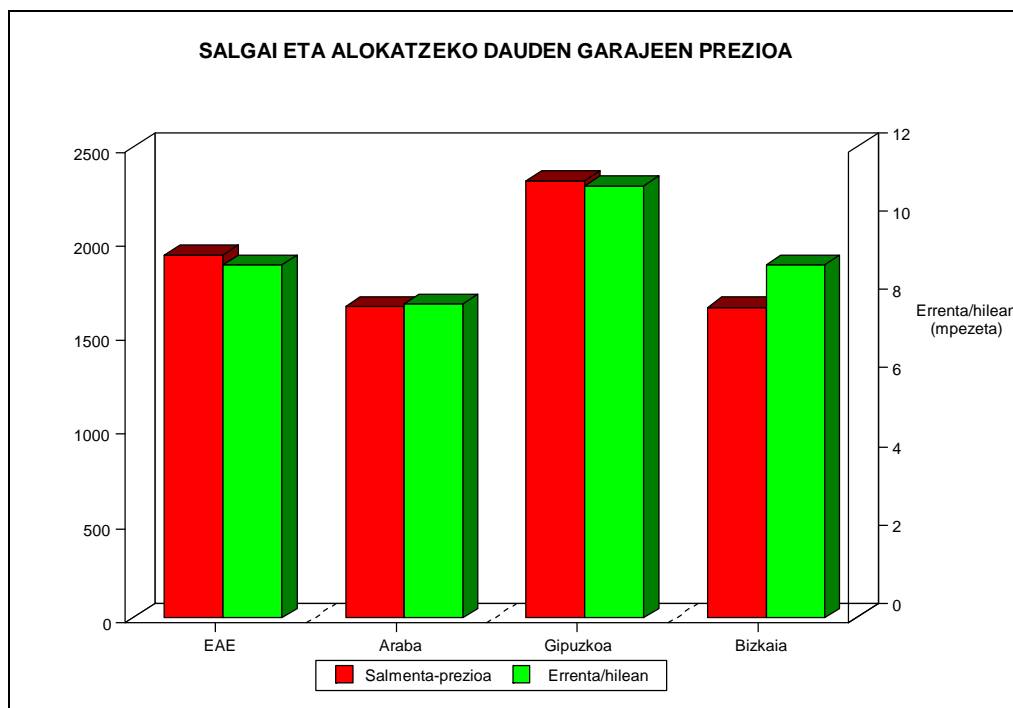
(\*\*): Prezio eta errenten aldaketa, aurreko urteko hiruhileko *berari* dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.



## 6.1. Grafikoa



## 6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza-lokalen kopurua** 8.600 unitatekoa da EAE osoan (aurreko urtean baino %28 gehiago). Lurralde-banaketari dagokionez, ondorengoa da: eskaintzaren %33a Araban kokatzen da, %20a Gipuzkoan eta %47a Bizkaian. Merkataritza lokalaren eskaintzak gehikuntza handia izan du aurreko urtearekin alderatuz (baita aurreko hiruhilekoarekin alderatuz ere) bai Araban eta bai Bizkaian, Gipuzkoan gertatu denaren aurka.
- Atzeman diren lokalaren %64a salmentan eskaintzen dira eta gainerako %36a alokatzeko.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Lokalen **salmeta-prezioek** 227.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekoa agertzen dute, hau da, -%3,4. Duela urtebetekoarekin alderatuz lurraldekako prezioen aldaketa-**tartea** mugatuagoa da: gehienezko prezioaren (Gipuzkoan 255.000 pezeta) eta gutxienezko prezioaren (Bizkaian 205.000 pezeta) arteko diferentzia %24koa da, aurreko urtean %40koa zen bitartean. Prezioen homogenotze hau, Gipuzkoan prezioak jaitsi egin direlako gertatu da nagusiki (-%10,5).
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 173.000 pezeta/hileko batezbestekoan finkatu dira, duela hamabi hilabete jasotako balioaren +%23 gaineratik. Honek, aurreko azken bi hiruhilekoetan atzeman den beherako joera aldatu egin dela esan nahi du.

## 6.2. Taula

### SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK

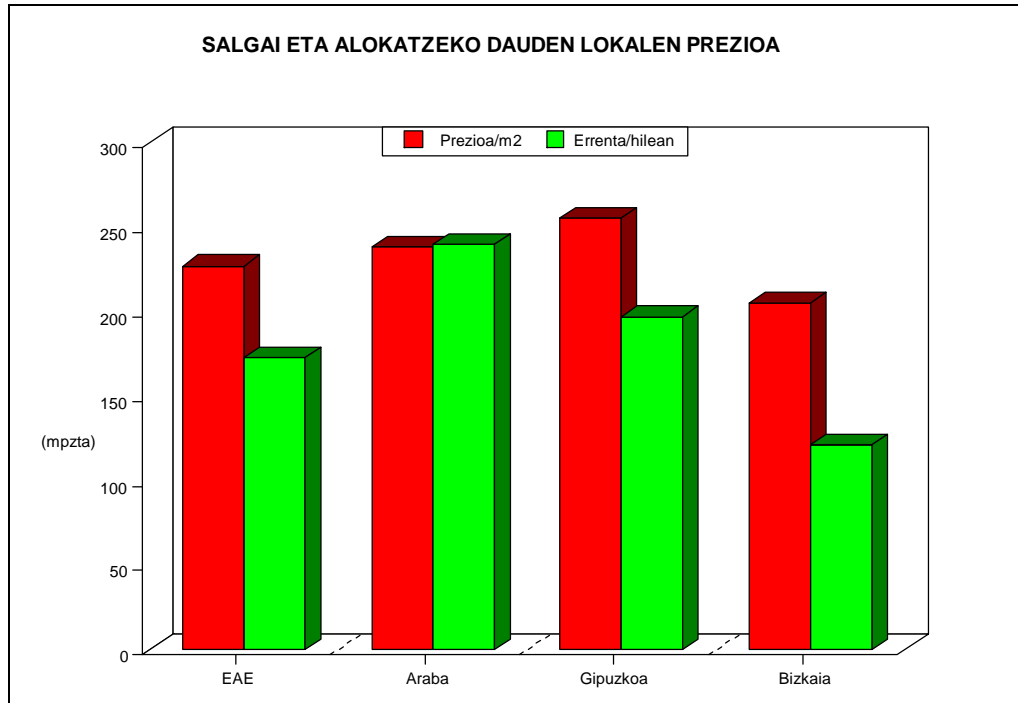
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp.	PREZIOA		Kp.	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta.*	±%**		mpezeta	±%**
Araba .....	1.780	238	5,8	1.032	240	53,8
Gipuzkoa.....	1.242	255	-10,5	478	197	5,3
Bizkaia.....	2.512	205	0,5	1.556	121	16,3
EAE .....	5.534	227	-3,4	3.066	173	22,7

(\*): Milaka pezeta.

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## 6.2. Grafikoa



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

## **7. Kapitulu**

# **MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

## **7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

### **7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA**

#### **7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa**

- Merkatuaren dinamismoa adierazten duten indizeek denboran zehar izan duten ibilbideari dagokionez, ez da aurreko hiruhilekoan bezala aldaketa handirik izan eta geldialdi orokorreko maila nahiko altua da (indize globala %32, %26ren ondoan), bai orokorrean eta bereziki sustatzaileen segmentuan, duela urtebetekoa baino onuragarriagoa bada ere. Bizkaiko sustatzaileen balorazioetan atzeman den nolabaiteko hobekutza azpimarratu behar da, batez ere duela urtebete jasotako egoerarekin alderatzen bada.
  
- Hiru lurralde historikoetan, nagusiki erabilitako etxebizitzetara lotuta dauden JIAen iritziak negatiboagoak dira sustatzaileenak baino, baina hala ere diferentziak ez dira garrantzitsuak izatera iristen.

## 7.1. Taula

### MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMISMO-INDIZEAK\* SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

#### 7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- Salmenten bilakaera aztertzen bada, egoerak nolabait txarrera egin duela esan daiteke, nagusiki Jabetza Inmobiliarioaren Agenteei dagokienez (batezbesteko indizea %30, aurreko hiruhileko %44aren ondoan). Sustatzaileen artean bilakaera ez da hain txarra izan (%41).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Lurraldeka, Gipuzkoako JIAk dira beren iritzien arabera, bigarren hiruhilekoarekin alderatuz salmentetan murrizketa handiena jasan dutenak; Bizkaian ere nahiko garrantzitsua izan da, indize baxuena bertan jaso baita (lurralde honetan orain arte lortu den negatiboena). Kasu guztientan indizeak 94 eta 95 urteetan jasotako batezbestekoen azpitik daude.

## **7.2. Taula**

### **SALMENTEN EBOLUZIO-INDIZEA AURREKO HIRUHILEKOAREKIN ALDERATUZ SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batezb.	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	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
	II	48,0	40,0	46,6	52,0
	III	41,1	28,1	42,4	43,8
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batezb.	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	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
	II	44,4	25,0	55,9	38,7
	III	30,0	25,0	38,2	24,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

- Salmenten murrizketa hobeto islatzen da sustatzaileek aitorturiko salmenten erritmoan, JIAek aitortutakoan baino eta hau aurreko analisiaren emaitzekin nolabait kontraesanean dago. Honela, sustatzaileen hileko salmenta-erritmoa (1,8 etxeb./hilean) jaitsi egin da Araban eta Gipuzkoan, Bizkaian egonkor jarraitzen duten bitartean.

**¡Error! Argumento de modificador desconocido.**

- JIAei dagokienez, salmenta-epa (3,6 hilabete) ez da aurreko hiruhilekotik aldatu, epeak zertxobait luzatu dituen Bizkaiaren kasuan ezik.

### **7.3. Taula**

#### **ETXEBIZITZEN SALMENTA-EPEAK ETA -ERRITMOAK**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
<b>Salementak/hilean (etxeb.)</b>					
1994	Urteko batezb.	--	--	--	--
1995	Urteko batezb.	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	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
	II	2,4	2,0	2,9	1,9
	III	1,8	1,3	1,8	2,0
<b>JIAk</b>					
<b>Batezb. salmenta-epa (hilabeteak)</b>					
1994	Urteko batezb.	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Urteko batezb.	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	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
	II	3,6	2,4	3,7	3,7
	III	3,6	2,4	3,7	3,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

#### **7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak**

- Zeregin nagusia (gaur egun negatiboa) duen lurzoru faktoreak (prezinoa eta izakinak) dinamika inmobiliarioan eragin haundiena izaten jarraitzen du. Eragin-maila berarekin (baita zeinu bera ere) jarraitzen diote egoera ekonomikoak eta etxebizitzaren prezioek (eskariaren ahalmenarako gehiegizkoak).
- Hala ere, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaerari dagokionez, iritzi negatiboak indartu direla esan daiteke: eragin positiboa zuten faktoreen eragina gutxitu egin da edo, batzuetan, zeinua aldatu ere egin dute, hau da, orain eragin negatiboa izatera igaro dira (adibidez, eraikitzeke ematen diren pizgarriak edo eskaintzaren eta eskariaren arteko

**¡Error! Argumento de modificador desconocido.**



egokitzapen-maila), baina faktore negatiboen indarra ez da areagotu. Laburbilduz, dinamika inmobiliarioaren testuingurua ilunagoa egin da.

#### **7.4. Taula**

##### **FAKTORE DESBEDINEK MERKATUAREN GAUR EGUNGO DINAMIKAN\*** **DUTEN ERAGINAREN BATEZBESTEKO INDIZEAK**

	1996-II	1996-III
Kostu hipotekarioa.....	+23,3	+20,6
Egoera ekonomikoa.....	-73,5	-77,7
Etxebizitzen prezioak.....	-65,4	-67,5
Erosketarako lag. eta pizgarriak.....	+30,1	+18,0
Eraikuntzarako lag. eta pizgarriak.....	+12,1	-6,6
Lurzor. eskuragarritasuna.....	-72,0	-80,3
Lurzoruaren prezioak.....	-90,4	-90,6
Eskaintza-motaren eskariarekiko egokitzapena.....	+5,3	-10,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## **7.2. PERSPEKTIBAK**

### **7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena**

- Salmenten bilakaerari buruzko aurrikuspenei lotutako indize sintetikoak datorren hiruhilekorako hobekuntza-aurrikuspena islatzen du eta honetan JIAk nahiz sustatzaileak bat datoz, aurrikuspenen aldaketa lehenengoan artean garbiagoa bada ere (indizea %39tik %74ra aldatu da). Bi taldeen kasuan lortu diren indizeak serie guztiko onuragarrienak dira.
- Hobekuntza-aurrikuspenak hiru lurraldeetan jaso badira ere, Bizkaiko JIAetan behatu den optimismoa eta honen neurria azpimarratu behar dira (beste bi lurraldeena baina askoz egoera deprimituagotik abiatzen zirela eta orain buruan dagoela kontuan izanik) 32tik 83ra aldatu baita. Sustatzaileei dagokienez, Bizkaia eta Arabaren kasuak azpimarratu behar dira (1996ko 2. eta 3. hiruhilekoen artean indizeak 30 puntu igo dira).

#### **7.5. Taula**

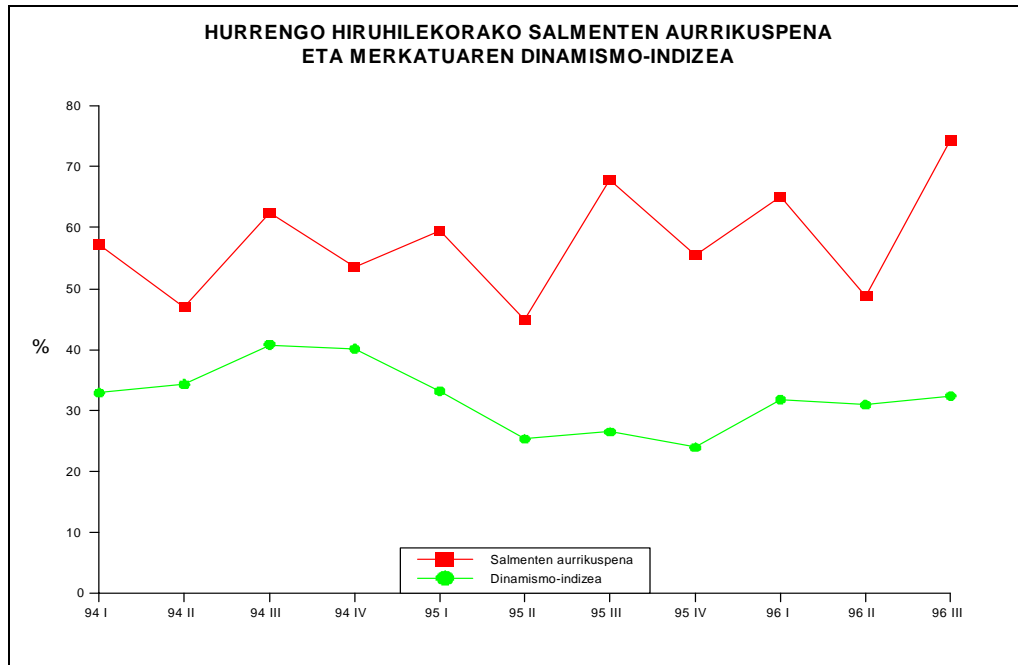
**¡Error! Argumento de modificador desconocido.**

**HURRENGO HIRUHILEKO SALMENTEN AURRIKUSPEN-INDIZEAK\***  
**SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batezb.	59,3	55,6	56,0	63,2
1995	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
	II	57,7	50,0	62,9	53,9
	III	74,0	80,6	64,5	83,7
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batezb.	54,6	36,3	57,7	55,4
1995	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
	II	39,2	41,7	48,0	31,5
	III	74,4	58,3	67,6	83,1

(\*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.  
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

### 7.1.Grafikoa



### 7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspenak

- Prezioen bilakaerari buruz eragile inmobiliarioek egin dituzten aurrikuspenek orokorrean gorako joera egonkorra (sei hilabeterako sustatzaileentzako nahiz JIAentzako indizeak hurrenez hurren %57 eta %54 dira) eta duela hiru hilabeteko egoeraekiko aldaketa gutxi azaltzen dute (gehitzeko joera ahul bat atzeman duen Bizkaiaren salbuespenarekin). Hala ere, duela urtebeteko egoerarekin alderatzen bada, Arabako sustatzaileen eta JIAen iritzietan nolabaiteko aldaketa gertatu dela ikus daiteke, duela 12 hilabete prezioak igotzeko joeraren alde azaltzen baitziren (sei hilabeteko indizeak 94 eta 95 urteetako azpitik daude kasu guztietan).
- Urtebetera, hobetzeko joeraren aurrikuspenak indar gehiago du (%66ko indizea) batez ere Bizkaiko sustatzaileen eta JIAen aldetik eta Arabako sustatzaileen aldetik.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**7.6. Taula**

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batezb.	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	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
	II	51,6	63,3	50,0	50,0
	III	57,0	58,3	54,0	60,2
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batezb.	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	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
	II	51,6	58,3	46,1	54,8
	III	53,6	50,0	50,0	57,3

(\*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.  
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

## 7.7. Taula

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batezb.	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	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
	II	58,1	60,0	50,9	65,7
	III	66,3	77,8	58,1	72,4
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batezb.	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	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
	II	58,0	41,7	51,0	66,9
	III	66,0	54,2	60,8	72,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

### 7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena

- Orokorrean, sustapen berriak hastea aurrikusi duten elkarriketatutako sustatzaileen proportzioa duela hiru hilabete baino zerbait baxuagoa eta duela urtebete baino askoz baxuagoa da (%12, hurrenez hurren %14 eta %23ren ondoan). Lurraldeka, hala ere, portzentaia hori igo egin da Bizkaian (%18, aurreko hiruhilekoan lortutako %14ren ondoan) eta hiru lurralde historikoetan jaso den altuena da gainera.
- Elkarriketaturiko sustatzaileek datorren hiruhilekoan 2048 etxebizitza lehenengo aldiz eskainiko dituztela aurrikusi dute, seriean lortu den gehienezko kopurua eta aurreko hiruhilekoan jaso ziren aurrikuspenetan baino ia 1.000 etxebizitza gehiago. Hala ere, aurrikuspen hauen %70a baino gehiago babestutako segmentuari dagozkionak direla esan beharra dago.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**7.8. Taula****ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA**  
**HURRENGO HIRUHILEKOAN (\*)**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK (%)</b>					
1994	Urteko batezb.	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Urteko batezb.	22,2	25,8	29,2	14,6
1995	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
	II	13,7	20,0	12,1	13,7
	III	12,4	11,1	8,1	18,4

(\*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza-kopurua.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

**Eraskinak**

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

### A.1. Taula

#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	9	86	14,0
Beasain-Zumarraga	146	177	15,7
Bilbo Metropolitarra	1.319	189	21,4
Donostia	1.021	231	27,2
Durango	125	193	14,8
Eibar	44	116	14,4
Gernika-Markina	52	204	18,6
Igorre	15	104	9,5
Biasteri			
Laudio	65	177	14,4
Arrasate-Bergara	54	179	15,5
Mungia	46	242	25,2
Tolosa	81	206	25,0
Vitoria-Gasteiz	194	229	25,0
Zarautz-Azpeitia	360	216	19,6
GUZTIRA	3.531	204	22,3

(\*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

### A.2. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	34	123	9,3
Beasain-Zumarraga	134	164	13,0
Bilbo Metropolitarra	6.748	206	18,7
Donostia	1.950	301	27,2
Durango	97	149	15,8
Eibar	86	177	13,6
Gernika-Markina	137	176	15,8
Igorre	22	133	8,8
Biasteri	3	157	10,8
Laudio	23	162	12,4
Arrasate-Bergara	57	163	12,7
Mungia	88	194	15,5
Tolosa	66	157	12,6
Gasteiz	2.159	260	22,1
Zarautz-Azpeitia	147	199	17,5
GUZTIRA	11.752	228	20,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta 1996ko 3. hiruilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.



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

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	3	42
Beasain-Zumarraga	18	49
Bilbo Metropolitarr	648	84
Donostia	245	111
Durango	37	59
Eibar	3	42
Gernika-Markina	38	52
Igorre	1	50
Laudio	4	38
Arrasate-Bergara	4	55
Mungia	11	58
Tolosa	12	46
Gasteiz	164	94
Zarautz-Azpeitia	18	62
GUZTIRA	1.206	87

(\*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
1996ko 3. hiruhilekoa.

#### A.4. Taula

#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (*) (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB.(*) (milioi pezeta)
<b>GASTEIZ</b>			
1.Alde Zaharra	8	334	13,4
2.Zabaldura	6	434	23,7
3.Lovaina	55	346	33,2
4.Zaramaga	6	294	26,9
5.Lakua	61	268	20,5
6.Ali-Gobeo	20	205	18,3
<b>GUZTIRA</b>	<b>156</b>	<b>298</b>	<b>24,7</b>
<b>DONOSTIA</b>			
1.Alde Zaharra	3	600	66,0
2.Hirigunea	40	672	53,0
3.Amara	17	301	24,9
4.Antiguo	392	330	31,4
5.Gros	58	388	32,3
6.Besteak	15	210	17,9
<b>GUZTIRA</b>	<b>525</b>	<b>358</b>	<b>32,8</b>
<b>BILBO</b>			
1.Deustu-S. Ignacio	210	297	22,9
2.Uribarri	52	292	26,2
3.Otxarkoaga	0		
4.Bolueta	25	125	9,5
5.Alde Zaharra	150	178	17,5
6.Abando	65	350	30,9
7.Rekalde	20	300	18,0
8.Basurto	19	124	18,0
<b>GUZTIRA</b>	<b>541</b>	<b>206</b>	<b>21,7</b>

(\*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

#### A.5. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
GASTEIZ	2.079	262	22,3
1.Alde Zaharra	117	198	12,8
2.Zabaldura	435	288	30,0
3.Lovaina	616	282	23,9
4.Zaramaga	551	251	19,8
5.Lakua	130	252	19,8
6.Ali-Gobeo	230	235	18,1
DONOSTIA	1.467	337	31,0
1.Alde Zaharra	31	301	22,4
2.Hirigunea	362	430	42,6
3.Amara	240	286	24,8
4.Antiguo	445	347	33,5
5.Gros	264	314	26,0
6.Besteak	125	198	14,5
BILBO	2.773	212	19,0
1.Deustu-S. Ignacio	167	204	17,2
2.Uribarri	298	172	12,4
3.Otxarkoaga	58	195	16,5
4.Bolueta	550	198	14,8
5.Alde Zaharra	342	158	12,1
6.Abando	1.009	266	28,5
7.Rekalde	204	176	12,0
8.Basurto	145	172	13,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**A.6. Taula**

**ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
<b>GASTEIZ</b>		
1.Alde Zaharra	2	84
2.Zabaldura	58	103
3.Lovaina	55	93
4.Zaramaga	32	84
5.Lakua	4	81
6.Ali-Gobeo	12	93
<b>GUZTIRA</b>	<b>163</b>	<b>94</b>
<b>DONOSTIA</b>		
1.Alde Zaharra	7	89
2.Hirigunea	73	140
3.Amara	45	96
4.Antiguo	50	122
5.Gros	32	106
6.Besteak	3	63
<b>GUZTIRA</b>	<b>210</b>	<b>118</b>
<b>BILBO</b>		
1.Deustu-S. Ignacio	20	78
2.Uribarri	16	66
3.Otxarkoaga	1	55
4.Bolueta	68	59
5.Alde Zaharra	27	58
6.Abando	269	101
7.Rekalde	6	63
8.Basurto	4	69
<b>GUZTIRA</b>	<b>411</b>	<b>87</b>

(\*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

**A.7. Taula****SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> * (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
1.Irun	247	221	20,9
2.Errenteria	58	187	15,8
3.Barakaldo	78	282	24,5
4.Basauri	108	199	17,5
5.Getxo	218	276	25,5
6.Portugalete	19	194	12,8
7.Santurtzi			
GUZTIRA	728	237	21,5

(\*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

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

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
1.Irun	211	186	14,6
2.Errenteria	42	173	13,7
3.Barakaldo	439	142	9,8
4.Basauri	266	158	10,5
5.Getxo	1.926	242	24,8
6.Portugalete	201	167	12,5
7.Santurtzi	332	156	12,6
GUZTIRA	3.417	206	19,1

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

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

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN(*) (milaka pezeta)
1.Irun	10	63
2.Errenteria	1	70
3.Barakaldo	27	54
4.Basauri	8	48
5.Getxo	139	90
6.Portugalete	5	54
7.Santurtzi	9	60
GUZTIRA	199	79

(\*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 3. hiruilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

## AURKIBIDEA

### Orrialdea

<b>1.</b>	<b>SARRERA.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK.....</b>	<b>7</b>
2.1.	ETXEBIZITZA-KOPURUA.....	8
2.2.	PREZIOAK ETA ERRENTAK .....	10
<b>3.</b>	<b>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA .....</b>	<b>14</b>
3.1.	ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI.....	15
3.1.1.	Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa .....	19
3.1.3.	Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera .....	22
3.2.	SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK .....	28
3.2.1.	Kuantifikazioa eta ezaugarriak .....	28
3.2.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak .....	30
<b>4.</b>	<b>ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK .....</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA.</b>	<b>35</b>
5.1.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	36
5.2.	ERABILITAKO ETXEBIZITZAK .....	40
5.3.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	44
<b>6.</b>	<b>GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA.....</b>	<b>46</b>
6.1.	GARAJEEN ESKAINTZA .....	47
6.2.	MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	48

**Orrialdea**

<b>7.</b>	<b>MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA ....</b>	<b>51</b>
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA .....	52
7.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	52
7.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	53
7.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	55
7.2.	PERSPEKTIBAK.....	56
7.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurrikuspena .....	56
7.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurrikuspena .....	58
7.2.3.	Sustapen berrien hasierako aurrikuspena.....	59
	<b>ERASKINAK: Taula estatistikoak, area funtzionalen, hiriburuetakozon eta udal nagusien arabera .....</b>	<b>61</b>

## TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
1.1. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa .....	2
1.2. Etxebizitzen eskaintzaren indikatzaileen laburpena. Merkatu librea .....	6
2.1. Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn .....	9
2.2. EAEn salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera.....	11
2.3. EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera .....	13
3.1. Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak	16
3.2. Erregimen libreko sustapenetan barneratutako etxebizitzen bilakaera .....	18
3.3. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	20
3.4. Salgai dauden etxebizitza libre berrien ezaugarriak .....	21
3.5. Salgai dauden etxebizitza berrien metro karratuko prezioa Lurralde Historikoka.	23
3.6. Etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioa ezaugarrien arabera.....	25
3.7. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka .....	26
3.8. Salgai dauden etxebizitza berrien portzentzaien banaketa prezio-tarteen arabera	27
3.9. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak lurralde historikoka .....	28
3.10. Salgai dauden erabilitako etxebizitzen ezaugarriak.....	29
3.11. Salgai dauden erabilitako etxebizitzen banaketa prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. Eskaintako alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.2. Eskaintako alokatzeko dauden etxebizitzen ezaugarriak.....	34
5.1. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera .....	37
5.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografikoen arabera....	41
5.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografikoen arabera .....	44
6.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	47
6.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak .....	49
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera.....	53
7.2. Salmenten eboluzio-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuz sustatzaileen eta JIAen arabera.....	54
7.3. Etxebizitzen salmenta-epeak eta -erritmoak .....	55
7.4. Faktore desberdinek merkatuaren gaur egungo dinamikan dute eraginaren batezbesteko indizeak .....	56
7.5. Hurrengo hiruhileko salmenten aurrikuspen-indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera.....	57
7.6. Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurrikuspen-indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	58



**Taula****Orrialdea**

7.7.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurrikuspen-indizeak urtebetara, sustatzaileen eta JIAen arabera .....	59
7.8.	Etxebizitzen sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan .....	60
A.1.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak area funtzionalen arabera.....	62
A.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak area funtzionalen arabera.....	62
A.3.	Alokatutako etxebizitzak eta errentak area funtzionalen arabera .....	63
A.4.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera .....	64
A.5.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta errentak hiriguneetan, zonen arabera .	65
A.6.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera .....	66
A.7.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udal nagusienetan.....	67
A.8.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udal nagusienetan.....	67
A.9.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udal nagusienetan.....	67

## GRAFIKOEN AURKIBIDEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orrialdea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa-tasa .....	9
2.2. Etxebizitzaren metro karratuko prezioen bilakaera, moten arabera .....	11
2.3. Metro karratuko prezioak eta aurreko urtekoekiko aldaketa-tasak etxebizitzaren arabera .....	12
3.1. Hiruhileko bakoitzean atzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.....	17
3.2. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera .....	18
3.3. Etxebizitza libre berrien ezaugarriak erregimenaren arabera .....	21
3.4. Lurralde historiko bakoitzeko etxebizitza berrien metro karratuko prezioa erregimenaren arabera .....	23
3.5. Etxebizitza libre berrien banaketa, prezio-tartean (milaka pezeta) eta lurraldeen arabera.....	27
3.6. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	29
3.7. Erabilitako etxebizitzaren banaketa prezio-tartean arabera .....	31
5.1. Hiriburuetakoko etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioen bilakaera.....	38
5.2. Salgai dauden etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioa, eremu geografikoaren arabera .....	39
5.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera....	41
5.4. Erabilitako etxebizitzaren metro karratuko prezioen bilakaera hiriburuetan .....	43
5.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren metro karratuko prezioa, eremu geografikoaren arabera .....	43
6.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa.....	48
6.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa .....	50
7.1. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo-indizea.....	57