

ESKANTZA INMOBILIARIOA

1996ko 4. hiruhilekoa

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1996. urteko laugarren 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 inbiliarioaren agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 125 identifikatu ditu (salgai bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inbiliariori egin zaie kontsulta¹. 1.1. Taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.**

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba.....</i>	17	12
<i>Gipuzkoa.....</i>	61	51
<i>Bizkaia.....</i>	47	62
<i>EAE.....</i>	125	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (abendua) zuen eskaintza 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 barne hartzen ziren. Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektiboak dagozkienak direla gogorarazi behar da.

¹ Jabetza Inbiliarioaren Agenteen lagina 125era gehitu zen 1996ko bigarren hiruhilekoan; estatistika hauek egiten hasi zirenetik (1994) ordurarte inkesta egiten zitzairen JIAk 100 izaten ziren.

Denborazko bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza-kopurua 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.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batezbesteko prezio ponderatuak² 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, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen 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 etxebizitzen kostuaren prezio-jaiste orokor gisa derrigorrez ulertu behar, prezio txikiagoko etxebizitzen presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioa bezala baizik.

Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen “saskiaren” osaera izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, aurreko hiruhilekoan hasi zenarekin jarraitzeko, *eredu-etxebizitza* deitu den “produktu” homogeenago baten jarraipena barne hartzen da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² arteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren³ arabera eskaintzaren osaera izandako aldaketek batezbesteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

² Etxebizitzako zein metro karratuko batezbesteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera ponderazioa eginez kalkulatu dira.

³ Zoritxarrez etxebizitzaren kokaguneak duen eragina kontrolatu edo isolatzeko modurik ez dago eta hau, zalantzarik gabe, prezioaren konfigurazioan garrantzi gehien duen faktorea da. Horretarako, kokagunearen arabera errenta homogeenak 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.

Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari dagokionez. Erabilitako etxebizitzei 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 kapitulutan 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 Autonomia Erkidegoaren 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, sustapenen 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. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.

5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza zehazten da: hiriburuetan, hiriburuetako eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta hiru lurralde historikoetan, hiriburuetako eskualde-egiturak 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 sintetikoa aurkezten zaigu.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.**

	1995	1996	
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	2.673	3.531	2.785
• Prezioa/m ² *-Eredu-etxebizitza** EAE	216	206	198
• Prezioa/m ² *-EAE guztira	251	249	252
• Prezioa/m ² *-Gasteiz	253	298	297
• Prezioa/m ² *-Donostia	369	358	324
• Prezioa/m ² *-Bilbo	281	272	283
• Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
• Guztira	129	186	191
• Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa.....	14	31	8
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA (***)			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	8.669	11.752	12.186
• Prezioa/m ² *-EAE	229	249	232
• Prezioa/m ² *-Gasteiz.....	252	262	265
• Prezioa/m ² *-Donostia	345	337	340
• Prezioa/m ² *-Bilbo	205	212	220
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	976	1.218	1.133
• Errenta/hil*-EAE.....	92	87	86
• Errenta/hil*-Gasteiz.....	106	94	93
• Errenta/hil*-Donostia	114	118	112
• Errenta/hil*-Bilbo	96	87	83
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea****	23,9	32,4	33,9
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhilekoa)****	55,5	35,8	69,8
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)**** ...	60,0	55,3	56,9
• Hurrengo hiruhilekoan 1. aldiz eskaintzeko etxebizitzaren aurreikuspena (babes.+librea).....	1.304	2.048	3.110

(*): Mila pezetatan.

(**): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

(***): 1995. urteko eta 1996. urteko emaitzak alderatzerakoan, azken honetan (96-II 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 9.289 direla ikusiko dugu eta honek, erabilitako etxebizitzaren eskaintzaren gehikuntza globala esan nahi du edozein kasutan.

(****): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen da.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ❑ 1996ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 17.840 unitatekoa da.
- ❑ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %94 osatzen dute eta guztira 16.690 unitate dira, hauetatik 4.500 (%27) berriak dira eta 12.190 (gainerako %73) erabilitakoak.
- ❑ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %16ko gehikuntza* jasotzen dugu, hiruhileko honetan inkesta egin zaien JIAen kopuruaren gehikuntzarekin lotutako distortsio-efektua isolatu ondoren⁴. *Salgai dauden etxebizitzak etxebizitza berriaren segmentuan zein bigarren eskukoan izandako igoera nabarmenak⁵ (+%11 eta +%7 hurrenez hurren)* argi diezaguke eskaintza globalaren dimentsionamendu handiagoaren arrazoia.
- ❑ **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 2.785 etxebizitza libre eta 1.718 etxebizitza babestu (BOEak eta gizarte-etxebizitzak barne), aurreko hiruhilekoak berak izanik; pisu erlatiboak %62 eta %38koak dira hurrenez hurren. Duela urtebete jasotako emaitzekin alderatuz, *babestutako etxebizitzak eskaintzan oso gehikuntza handia izan dela (+%24) eta etxebizitza librean askoz ere txikiagoa izan dela (+%4) ikus daiteke.*

⁴ Eskaintzaren aldaketa-tasa, duela urtebeteko laginean nahiz aurtengoan parte hartu duten JIAen etxebizitza-bolumena kontuan izanik eta ondorioz lehenengo aldiz hiruhileko honetan barne hartu diren agente berriak kanpo utziz kalkulatu da.

⁵ Eskaintzen diren etxebizitza berrien kopuruaren aldaketa-tasan ere, 1996ko lehen hiruhilekoan barne hartu diren aldaketa metodologikoetatik eratorritako sustaketa-jardueraren estalduran izan diren hobekuntzen eragina jasan du (gorantz). Hala ere, kasu honetan inpaktuaren zenbatekoa ezin da zehazki isolatu.

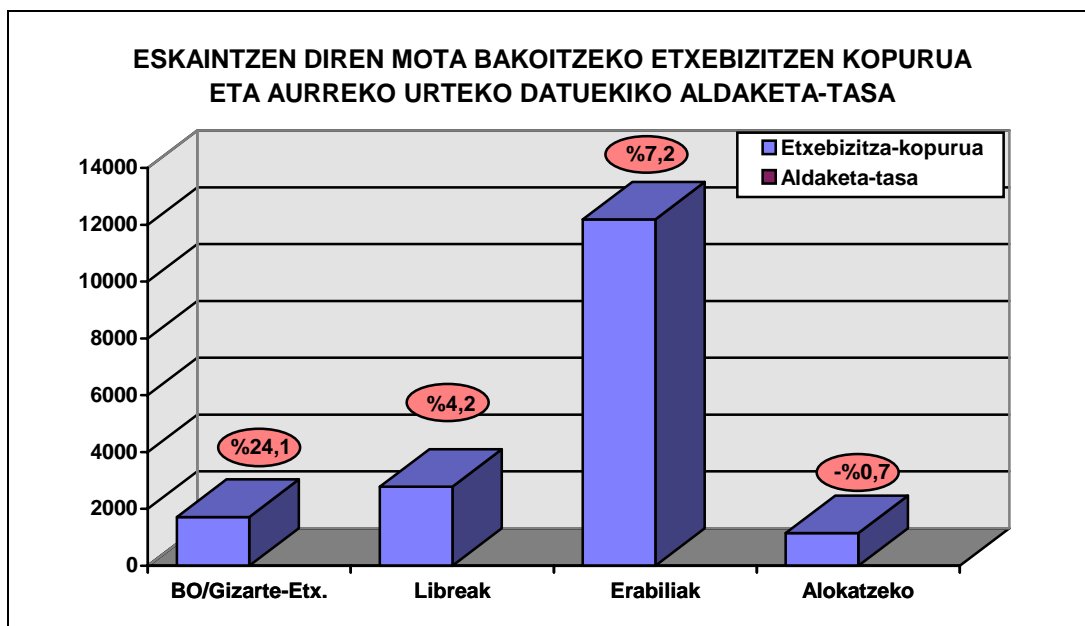
¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula. **Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.**

	GUZTIRA	SALGAI					ERABILIA*	ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA					
			Guztira	BO/Giz. etx.	Libreak			
1994	Batezb.	12.778	11.681	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	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
	IV	17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150

(*): 1996ko bigarren hiruhilekotik aurrera inkesta egin zaien JIAen lagina 125ekoa da, eta lehenago 100ekoa besterik ez. Aurreko lagina osatzen zuten 100 JIAen eskaintza besterik kontuan izaten ez bada (lehenengo aldiz inkestatu diren JIAk kanpo utziz) egungo eskaintza 9.289 etxebizitzakoa da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. grafikoa.



- ❑ **Alokatzeko**⁶ dauden etxebizitzaren eskaintzari dagokionez 1.150 unitate antzeman dira, eskaintza osoaren %6. Duela urtebeteko eskaintzarekin alderatzen badugu, mota honetako etxebizitzaren eskaintzak egonkor jarraitzen duela esan daiteke⁷.

2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ❑ 1996. urteko laugarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabilitakoak) **metro karratuko batezbesteko prezioa** 236.000 pezetakoa izan da, duela urtebete lortutakoa baino % 0,7 gehiago. Beraz, prezioek azkenaldi honetan izan duten bilakaerak lerro aski egonkorra osatzen du.
- ❑ Etxebizitza **berrien eta erabilitakoen** prezioek izan duten bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik⁸, egonkortasuna bietan antzematen da, lehendabizikoetan batik bat, 1995eko laugarren hiruhilekoarekin alderatuta prezio-igoera txikia izan baitute (nominala) (+%0,4, 252.000 pezeta/m² eta +%1,3, 232.000 pezeta/m² hurrenez hurren). Azpimarratzekoa da, halaber, etxebizitza berriaren prezioa erabilitakoaren prezioa baino %9 handiagoa dela.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 113.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak gizarte-etxebizitzetatik bananduz, lehenengo prezioa 119.000 pezeta/m² kopurura iritsi da, bigarrenena 86.000 pezeta/m² den bitartean. Aurreko urtekoarekin alderatuz, bilakaera -%2,5 eta +%7,5 izan da hurrenez hurren.
- ❑ **Eredu-etxebizitzari** dagokionez (ikus sarrera), hiruhileko honetan metro karratuko 198.000 pezetako preziora iristen da, erregimen libreko etxebizitza berrien eskaintzan

⁶ Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan. Partikularren artean zuzenean alokatutako etxebizitzaren eskaintza ez da barne hartu.

⁷ Berriz ere, aurrez azaldutako prozedura bera aplikatu da aldaketa-tasa kalkulatzeko.

⁸ Kontuan izan behar da agentzia inmobiliarioaren bitartez saldutako etxebizitza erosten duenak azkenean ordaintzen dituen prezioak hasiera batean ezarritakoak baino %10-15 txikiagoak izaten direla batezbeste.

lortutako batezbesteko balioa baino %21 gutxiago. Bere bilakaerak, duela urtebeteko *eredu-prezioari* dagokionez (216.000 pezeta/m²), -%8,3ko aldaketa jasotzen du, aurreko hiruhilekoetan ikusi dugun beheranzko joera baieztatuz.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. EAEn salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioaren bilakaera.

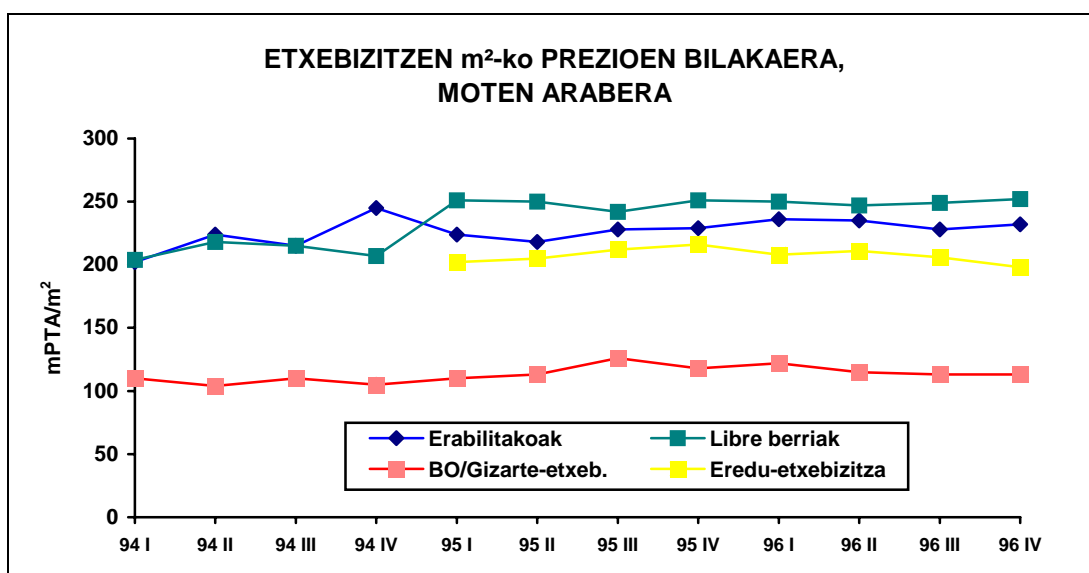
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ERABILITAKO ETXEBIZITZA
		BO/GIZAR. ETXEB.	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.		
1994 Batezb.	215	107	211	185	221	
1995 Batezb.	231	117	249	209	225	
1995 IV	234	118	251	216	229	
1996 I	240	122	250	208	236	
II	238	115	247	211	235	
III	233	113	249	206	228	
IV	236	113	252	198	232	

(*) m²-ko mila pezetatan.

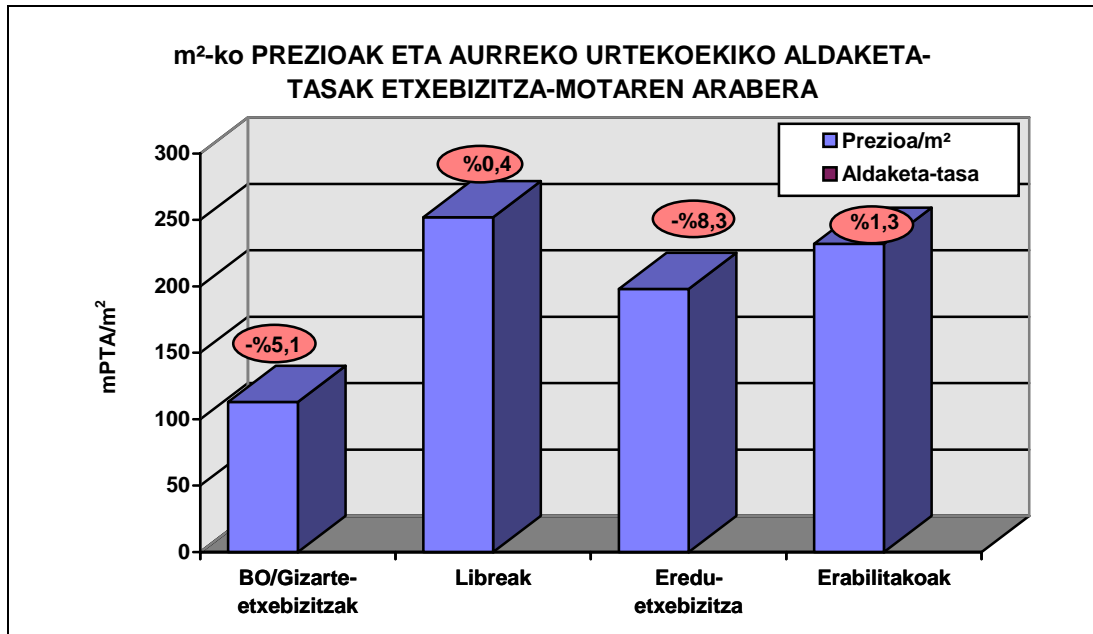
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilitakoen batezbesteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. grafikoa.



2.3. grafikoa.



- ❑ **Etxebizitzaren batezbesteko prezioari** dagokionez, merkatu librerako 20,6 milioikoa da (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 8 milioikoa babestutako etxebizitzaren kasuan.
- ❑ Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 22,3 milioi (-%2,6 duela urtebetekoarekin alderatuz) eta 20,2 milioi (-%4,7) batezbestekoak lortzen dira.
- ❑ EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzaren errenta** hileko 86.000 pezetakoa da, 1995eko laugarren hiruhilekoan antzeman zena baino -%4,4 gutxiago. Beraz, hemen ere beheranzko egonkortasun-ildoan antzeman daiteke.

2.3. taula. EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)	ETXEBIZITZA BERRIA (*)		ERABILITAKO ETXEBIZITZA(*)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREAK (**)
			BO/GIZ. ETX.	LIBREAK		
1994	<i>Batezb.</i>	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	<i>Batezb.</i>	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	<i>IV</i>	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996	<i>I</i>	21,6	9,2	22,2	21,4	90
	<i>II</i>	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	<i>III</i>	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	<i>IV</i>	20,6	8,0	22,3	20,2	86

(*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(**) *Hileko mila pezetatan.*

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

3. kapitulu

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZ ESKAINZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁹

- ❑ 1996. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 191 dira (duela urtebete baino %28 gehiago) eta hauetan 8.020 etxebizitza barne hartzen dira. Guztizko honetatik 8 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (aurreko urtean 21) eta (salgai daudenen eta saldu direnen artean) 274 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %3).
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik 172 erregimen librekoak dira (1995eko laugarren hiruhilekoan 129), 11 babes ofizialekoak (duela urtebete 14) eta 8 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 6).
- ❑ Sustapenen **batezbesteko tamaina** 42 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 37koa da erregimen librekoen artean eta 90ekoa babestutakoen artean. Hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzeman diren sustapen librearen batezbesteko tamaina sustapeneko 34 etxebizitzakoa da. Tamainaren arabera sustapen librearen banaketari dagokionez, laginean sartu berri direnen artean 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenen pisu erlatiboa gehitu dela antzeman daiteke.
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik, 2 lehendik zeuden etxebizitzaren **birgaikuntzak** dira eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzenez.

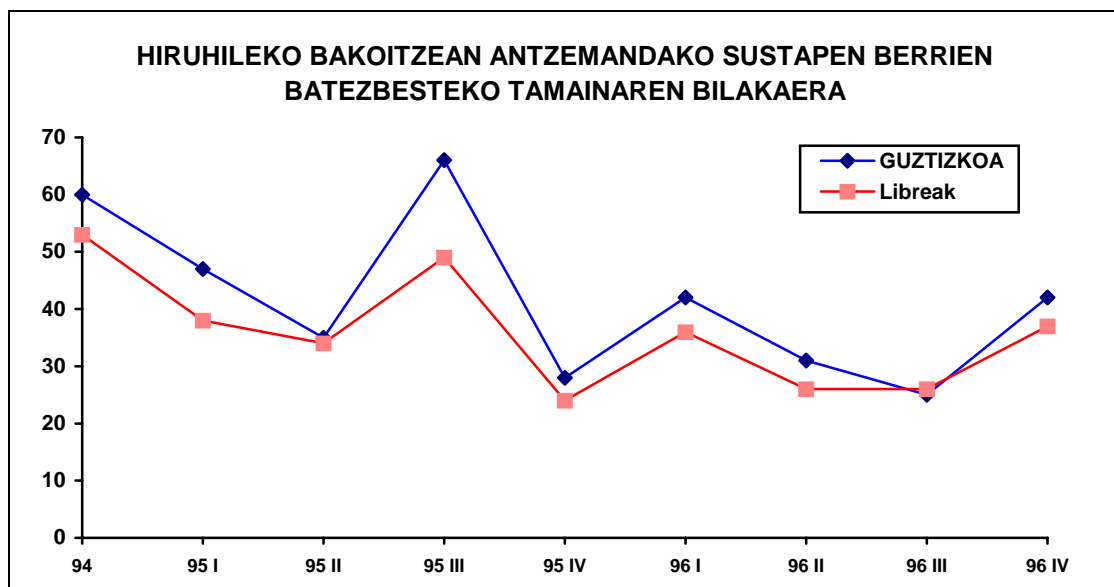
⁹ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileren inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziazko unitate gisa erabiltzen du.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula. Zuzenean sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	<i>HIRUHILEKOA GUZTIRA</i>	<i>SUSTAPEN BERRIAK</i>
<i>Sustapen-kopurua</i>	191	8
<i>Libreak.....</i>	172	8
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	19	0
<i>Sustapenetan barne hartutako etxebizitza- kopurua.....</i>	8.020	274
<i>Libreak.....</i>	6.302	274
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	1.718	0
<i>Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kp.).....</i>	42	34
<i>Libreak.....</i>	37	34
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	90	0
<i>Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza</i>	42	4
<i>16-35 etxebizitza.....</i>	78	2
<i>> 35 etxebizitza</i>	52	2
<i>Babestutako sustapen-kopurua tamainaren arabera</i>		
<i>< 35 etxebizitza</i>	6	0
<i>36-95 etxebizitza.....</i>	9	0
<i>> 95 etxebizitza</i>	4	0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. grafikoa.



- Analizatutako sustapenak barne hartzen dituzten etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzaren sustapenak %59 (%47 eta %12 hurrenez hurren) eta “normalak” %41 dira. “Behe-mailako” segmentuan barne hartutako sustapenik berriz ez da erregistratu. Sustapenaren erregimena kontuan izanik, babestutako 19 sustapenek akabera “normala” dute, eta sustapen libreen herenari baino ez zaio estandar hori esleitzen.
- **Sustapen libreetan** arreta jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** arabera etxebizitzaren banaketak zera azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzaren %31 (%32 duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 1.948 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %5 (94 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 irailean antzemandako salgai dauden etxebizitzaren %24 saldu da (sustatzaileen bitartez). Salmenta-kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %6 handiagoa izan da, baina sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren bolumena ere orduan antzeman zena baino %23 handiagoa izan da.

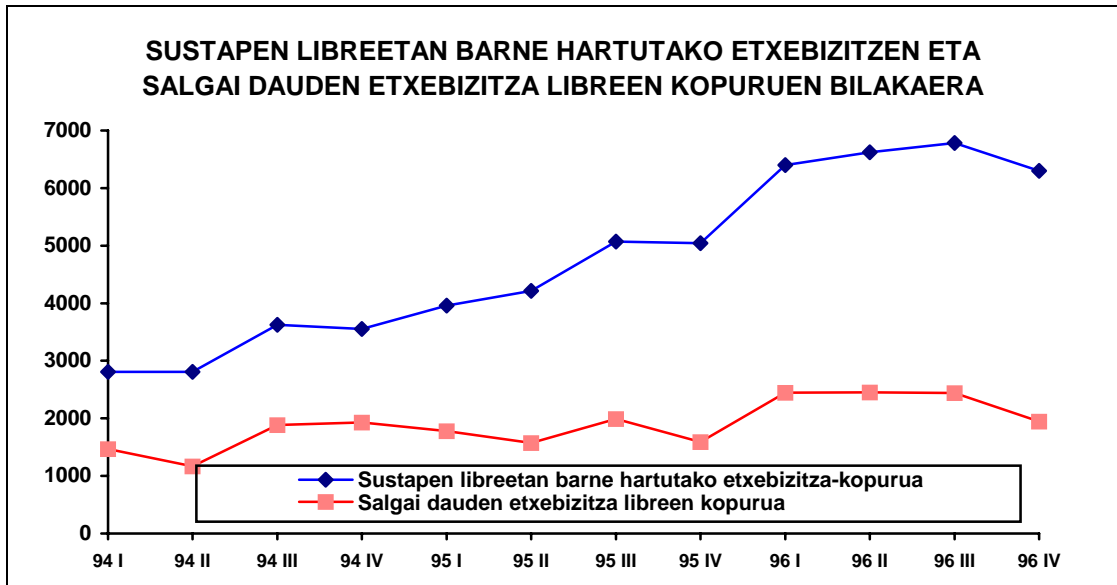
¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzaren bilakaera**

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.
1995	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
	IV	6.302	1.948	30,9

(*): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

3.2. grafikoa.



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- ❑ 1996. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 4.503 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.666 zuzenean sustatzaileei antzeman zaizkie, gainerako 837 etxebizitzak (guztizkoaren %19) inbiliarrietatik datozen bitartean.
- ❑ **Lurraldeka**, Araban %7 daude, Gipuzkoan %42 eta Bizkaian gainerako %51.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %62 libreak, %31 babes ofizialekoak eta gainerako %7 gizarte-etxebizitzak.
- ❑ Antzemandako salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** jarraitzen bada, Bizkaian duela urtebete jaso zen zenbatekoarekiko gehikuntza handia

(+%22) azpimarratu behar da. Araban eta Gipuzkoan, berriz, gehikuntza ez da +%2ra iristen.

- Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, oso joera desberdinak egiaztatzen dira bai merkatu batean eta bestean, bai lurralde-mailan. Horrela, salgai dagoen babestutako etxebizitzaren bolumena duela urtebetekoarekin alderatzen badugu, oso igoera handia izan du Araban eta, batez ere, Bizkaian (+%22 eta +%38 hurrenez hurren) eta Gipuzkoan, berriz, igoera oso txikia izan da (+%3). Aitzitik, etxebizitza librearen kopuruak Bizkaian bakarrik izan du azpimarratzeko moduko igoera (+%10), baina lurralde honetan babestutako segmentuan antzemandakoa baino askoz ere txikiagoa izan da. Araban salgai dauden etxebizitza libreek behera egin dute (-%4,5) eta Gipuzkoan ia ez dute aldaketarik izan.
- Bilakaera honen emaitza gisa, **babestutako etxebizitzen** eskaintzak oso proportzio handia du Bizkaian, eta lurralde osoan salgai dauden etxebizitza berri guztien %45 baino gehiago izatera iritsi da, Araban eta Gipuzkoan portzentaia hori %28koa besterik ez den bitartean (azken lurralde honetan ez dago gizarte-etxebizitzarik salgai hiruhileko honetan).
- Azkenik, hona hemen beste datu interesgarri bat: **salgai dagoen etxebizitza librearen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, egungo eskaintza osoaren gainean hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek duten pisu erlatiboa. Izan ere, EAE mailan %11koa da (aurreko hiruhilekoan %27koa).

¡Error! Argumento de modificador desconocido..3. taula. **Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.**

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXE BIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
<i>Araba</i>	298	1,7	84	21,7	214	-4,5
<i>Gipuzkoa</i>	1.899	1,4	544	3,2	1.355	0,7
<i>Bizkaia</i>	2.306	21,9	1.090	38,3	1.216	10,1
<i>EAE</i>	4.503	11,0	1.718	24,1	2.785	4,2

(*): *Etxebizitza-kopuruaren aldaketa, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuz.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

- **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen libreetan jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %76 obra-fasean daudela, %13 proiektu-fasean, eta gainerako %11 bukatuta daudela ikus dezakegu. Aurreko urtearekin alderatuz, bukatuta dauden etxebizitzaren proportzioak behera egin du eta proiektuan daudenenak, berriz, gora (%17 eta %8, hurrenez hurren, 95-IV. hiruhilekoan).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %7 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (libreen %8), baina proportzioa duela urtebetekoa baino handixeagoa da (%5).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 85 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 71 m²-koa da (69 m² 1995eko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 91 m²-koa da (92 m² 95-IV hiruhilekoan). Izan ere, salgai dauden babestutako lau etxebizitzatik batek 60 m²-tik beherako tamaina dauka, eta erregimen librekoen kasuan proportzio hau hamabi etxebizitzatik batekoa da. Lurraldeka, etxebizitza libre berriek 85 m²-ko batezbesteko azalera dute Araban, 93 m²-koa Gipuzkoan eta 88 m²-koa Bizkaian.

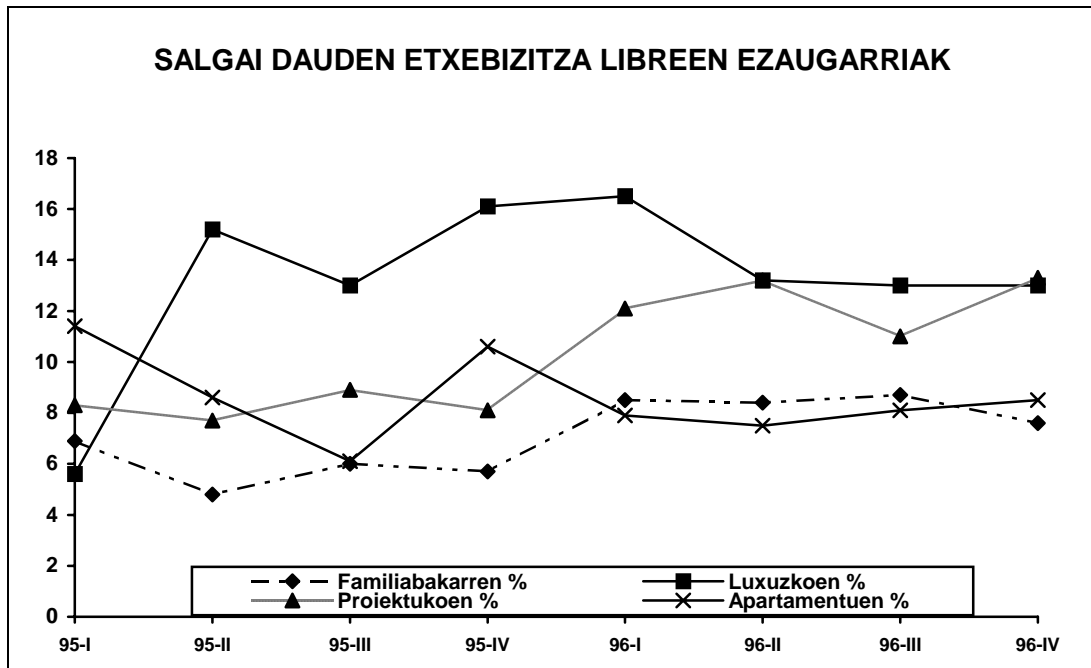
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**4. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.**

	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa.	6,0	7,6	8,7	8,4	6,5
Kolektiboa.....	94,0	92,4	91,3	91,6	93,5
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	24,7	8,5	7,0	6,3	11,3
61-75 m ²	34,9	17,2	15,0	12,6	22,7
76-90 m ²	40,4	34,4	45,8	35,6	31,1
91-120 m ²	-	27,8	19,2	33,1	23,4
> 120 m ²	-	12,1	13,1	12,5	11,5
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Bukatuta.....	18,2	10,8	5,8	9,4	13,4
Obran.....	59,4	75,9	74,3	81,6	70,5
Proiektuan.....	22,4	13,3	19,9	9,0	16,1

(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzari buruzko informazioak ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..3. grafikoa.



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratuko** prezioa 252.000 pezetakoa da, egonkortasun-ildoaz ezarritik azken urtean (1995eko laugarren hiruhilekoan 251.000 pezeta/m² zen).
- Lurraldeka, aurreko hiru hiruhilekoetan bezala, Arabako prezioak altuenak direla ikusten dugu, 264.000 pezeta/m² kostatzen direnez EAEko batezbestekoa +%5en gaitzen baitute. Gipuzkoa (254.000 pezeta/m²) ere batezbestekoaren zertxobait gaitetik dago eta Bizkaia berriz (247.000 pezeta/m²) -%2 azpitik.
- Duela urtebeteko datuekiko **lurralde-bilakaera** oso dibergentea da: Arabak oso igoera handia izan du (+%16) eta Gipuzkoa beste muturrean dago, urripen azpimarragarriarekin (-%4). Bizkaia erdibidean dago, %4ko igoerarekin.

- **Etxebizitza babestuari** dagokionez, batezbesteko metro karratuko prezioa 113.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzaren 119.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 86.000 pezeta/m² prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Gipuzkoan gizarte-etxebizitzaren eskaintzarik izan ezenez gero, hiruhileko honetan babestutakoen segmentuko batezbesteko prezioa gainerako lurralde historikoetan baino askoz altuagoa izan da (123.000 pezeta/m², 106.000 pezeta/m² prezioaren ondoan).

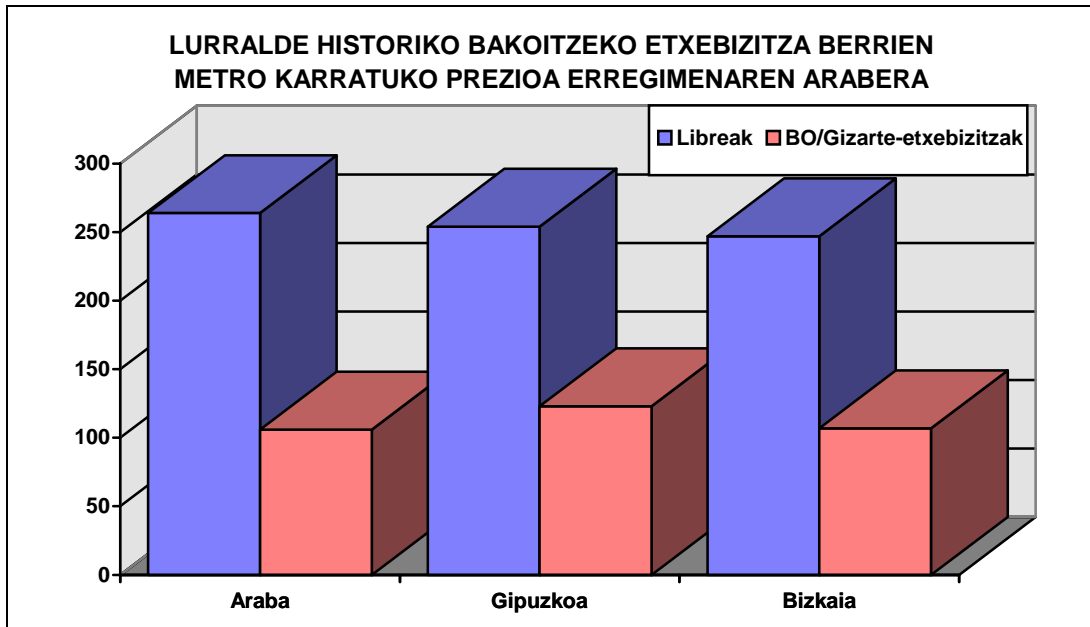
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m²-ko prezioa lurralde historikoa.**

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	mPTA	± % (*)	mPTA	± % (*)
<i>Araba</i>	106	-4,5	264	16,3
<i>Gipuzkoa</i>	123	1,7	254	-4,2
<i>Bizkaia</i>	107	-9,3	247	3,8
<i>EAE</i>	113	-5,1	252	0,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..4. grafikoa.



- Arreta etxebizitza libre berrietan jartzen badugu, tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkatuan daraman denbora, etab. bezalako **faktore baldintzatzaileen araberako metro karratuko prezioaren** aldagarritasuna analizatu behar da. Ondorengo taulan jaso diren datuak, akabera-maila *normaletik luxuzkora* igarotzean prezioetan gertatzen den %50 inguruko igoeraren adierazgarria da: 199.000 pezeta/m² batezbestekotik 304.000 pezeta/m² prezioraino estandar altueneko etxebizitzetan; apartamentuek, bestalde, 297.000 pezeta/m² batezbestekoa dute eta pisu handienetan (120 m²-tik gorakoak) batezbesteko hori 222.000 pezeta/m² prezioraino jaisten da...¹⁰.

¹⁰ Hau hurbilketa bat besterik ez da; faktore bakoitzaren inpaktua analizatzeko, analizatu beharreko aldagai bakar batean desberdintzen diren etxebizitzaren prezioak alderatu beharko lirateke (adibidez, kokapena, oinak, akabera etab. berdina eta tamaina desberdina dutenak) gainerakoaren eragozpenik gabe.

- Era berean, merkaturatzeko moduaren eragina nabaritzen da: hiruhileko honetan antzeman diren JIAek eskainitako etxebizitzak garestiagoak dira zuzenean sustatzaileek saldutakoak baino.

Halaber, inkestak lehendabiziko aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitzak lagina lehendik osatzen zutenak bezain garestiak ez direla ikus daiteke; fenomeno hau JIA eta sustatzaileengan ematen da.

- Aurreko faktoreen konbinazioaren emaitza gisa (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena), *eredu-etxebizitzaren* prezioa EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %21 txikiagoa da. Arestian adierazitako prezioak moderatzeko joeraren aldeko faktorea da hau, inolako zalantzarik gabe.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..6. taula. **Etxebizitza libre berrien m²-ko prezioa ezaugarrien arabera.**

	<i>mPTA/m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
<i>Familiabakarra/familiabikoa.....</i>	194
<i>Kolektiboa</i>	248
AKABERA*	
<i>Luxuzkoa</i>	304
<i>Goi-mailakoa.....</i>	257
<i>Normala.....</i>	199
<i>Behe-mailakoa</i>	-
AZALERA ERABILGARRIA	
<i>< 60 m².....</i>	297
<i>61-75 m²</i>	250
<i>76-90 m²</i>	247
<i>91-120 m²</i>	246
<i>> 120 m².....</i>	222
ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA-MERKATURATZEKO MODUA	
<i>Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....</i>	238
<i>Hiruhileko honetan JIA bidez.....</i>	247
<i>Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean</i>	249
<i>Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....</i>	264
EREDU-ETXEBIZITZA	198

(*): JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

- 1996ko laugarren hiruhilekoan lortutako **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 22,3 milioi pezetakoa da. Hau Gipuzkoako 23,3 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 21,3 milioi pezetako gutxienekoaren artean lortu da. Horrela, metro karratuko prezioei dagokienez ikusi duguna ez bezala, prezio unitarioei dagokienez Araba Gipuzkoaren atzetik dago; alderantzki honen arrazoia, etxebizitzaren tamaina desberdinetan eta bereziki Gipuzkoan jasotzen diren azalaren batezbestekoa handiagoa izatea dela garbi dago¹¹.
- **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8 milioi pezetakoa da, Arabako 8,4 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 7,9 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**7. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoa.**

	BO/GIZARTE-ETX.		LIBREAK	
	MPTA	± % (*)	MPTA	± % (*)
Araba.....	8,4	-5,6	22,3	9,9
Gipuzkoa.....	8,2	7,9	23,3	-7,2
Bizkaia.....	7,9	-8,1	21,3	2,9
EAE.....	8,0	-2,4	22,3	-2,6

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

- Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren araberako **prezioen banaketari** dagokionez, berriz ere, babestutakoen eta librearen merkatuek prezioei dagokienez bi segmentu disjuntu osatzen dituztela ikus daiteke: babestutako etxebizitzaren %100 12 milioi baino gutxiagora eskaintzen dira, libreei dagokienez %4 besterik ez diren bitartean.
- Lurralde historiko bakoitzean eskaintutako etxebizitza librearen prezioen egiturari dagokionez, 20 milioi pezetatik beherako eskaintzaren pisu erlatiboak Araban izan duen beherakada garrantzitsua azpimarratu beharra dago, 1995eko laugarren hiruhilekoan %70

¹¹ Ikus 3.1.2. atala.

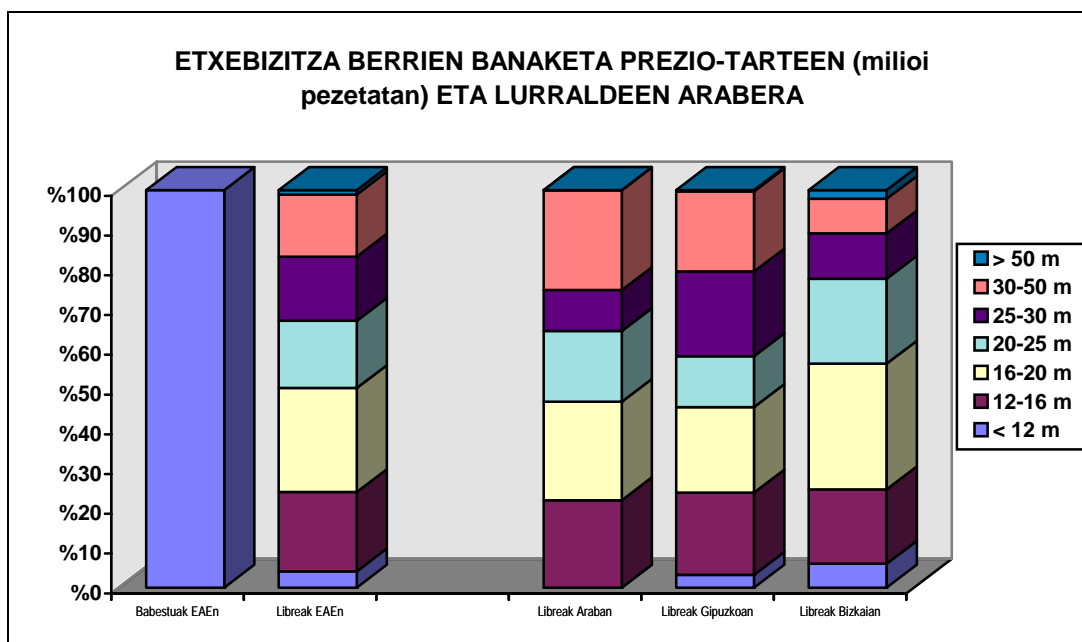
ordezkatzetik %47 izatera igaro baita. Proportzio hau %45ekoa eta %56koa da Gipuzkoan eta Bizkaian hurrenez hurren.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**8. taula.** **Salgai** **dauden**
etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta	64,8	0,6	0,0	0,6	0,8
9 - 12 milioi pezeta.....	35,2	3,5	0,0	2,6	5,2
12 - 16 milioi pezeta.....	-	19,9	22,0	20,7	18,7
16 - 20 milioi pezeta.....	-	26,1	24,8	21,5	31,6
20 - 25 milioi pezeta.....	-	16,9	17,8	12,8	21,4
25 - 30 milioi pezeta.....	-	16,1	10,3	21,3	11,4
30 - 50 milioi pezeta.....	-	15,6	25,2	20,2	8,7
50 milioi pezetatik gora	-	1,1	0,0	0,3	2,2
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**5. grafikoa.**



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1996ko laugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 12.188 unitatekoa da. **Geografikoki**, Arabak eskaintza-mota honen %19 biltzen du, Gipuzkoak %19 eta Bizkaiak %62.
- Balio absolutuetan, Arabak eta Bizkaiak aurreko urtean jasotako zenbatekoarekiko gehikuntza izan dute eskaintzan (+%18 eta +%9 hurrenez hurren). Gipuzkoan, berriz, salgai dagoen etxebizitza erabiliaren bolumenak behera egin du (-%6)¹².
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko azalera erabilgarria** 89 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 86 m², Arabako eta Gipuzkoako 92 m²-ko batezbestekoaren aurrean.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**9. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.**

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ²		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	mPTA/ m ²	± % (*)	MPTA	± % (*)
Araba.....	2.293	18,1	262	4,8	22,1	-0,9
Gipuzkoa	2.375	-6,0	282	0,4	24,6	-12,5
Bizkaia.....	7.520	9,5	208	7,8	18,4	7,0
EAE	12.188	7,2	232	1,3	20,2	-4,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

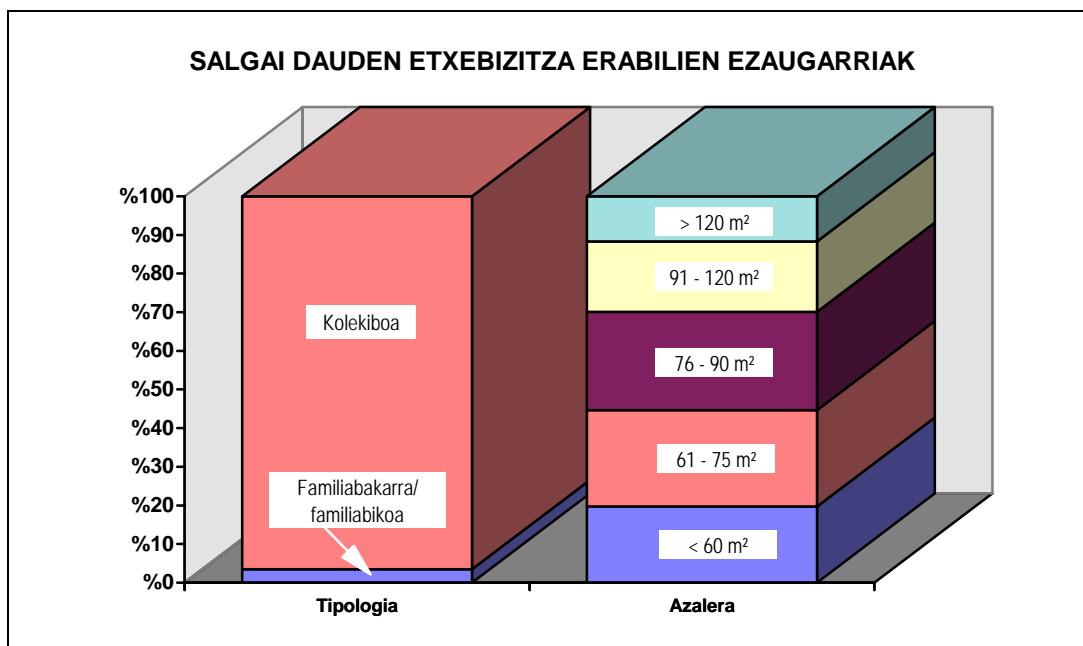
¹² Aldaketa-tasa hauen kalkulari buruz aurrez esandakoa gogoratu behar da hala ere.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..10. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa	3,5	6,5	7,0	1,4
Kolektiboa	96,5	93,5	93,0	98,6
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	19,7	12,5	18,1	22,4
61-75 m ²	25,0	24,9	20,2	26,5
76-90 m ²	25,5	30,9	23,3	24,5
91-120 m ²	18,2	20,3	21,4	16,6
> 120 m ²	11,7	11,4	17,0	10,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..6. grafikoa.



3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- ❑ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 232.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko laugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %1,3 handiagoa. Etxebizitza berrien kasuan antzemandako prezioei eusteko joera nabaritzen da hemen ere.
- ❑ **Lurraldeei dagokienez**, prezio altuena Gipuzkoan jaso da, 282.000 pezeta/m², Arabako 262.000 pezeta/m² eta Bizkaiko 208.000 pezeta/m² prezioen ondoan. Hala ere, Araban eta Bizkaian jaso diren aurreko urteko prezioekiko %5 eta %8 inguruko gehikuntzaren ondoan, Gipuzkoak prezio-maila berari eusten diola esan daiteke.
- ❑ **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun balioa 20,2 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 24,6 milioira igotzen da, Araban 22,1 milioikoa da eta Bizkaian 18,4 milioikoa.
- ❑ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** diferentzia nabarmenak islatzen ditu lurralde batetik bestera: 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren proportzioa %32koa da Bizkaian, eta Gipuzkoan %16ra eta Araban %6ra besterik ez da iristen (portzentaia horiek %6, %3 eta %0koak dira, hurrenez hurren, etxebizitza berri librea kontuan hartuta). Beste muturrean, Gipuzkoan jaso den eskaintzaren ia %30ek 30 milioi pezetako prezioa gainditzen du eta portzentaia hauek %18 eta %10eraino jaisten dira Araban eta Bizkaian, hurrenez hurren.
- ❑ **Etxebizitza erabilien eta berrien (libreen) merkatuan batezbesteko prezioek izan duten bilakaera** alderatuz, azken urtean lurralde-mailan Gipuzkoan bi merkatuetan prezioek behera egin dutela ikus daiteke eta, horrenbestez, etxebizitza erabiliak garestiago izaten jarraitzen duela. Araban, aldiz, etxebizitza berri libreak erabiliak baino igoera askoz handiagoa izan du eta, horrenbestez, bi merkatuetako prezioak parekatu egin

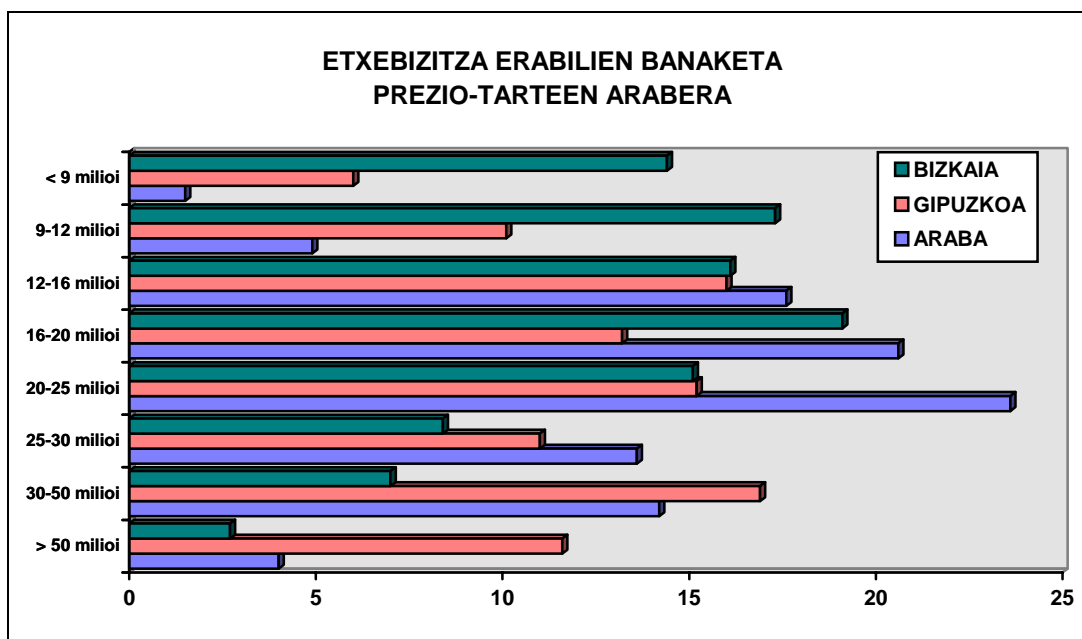
dira. Bizkaiian, bestalde, etxebizitza erabilia izan da gehien garestitu dena, baina bere batezbesteko prezioa etxebizitza berriarena baino askoz txikiagoa da oraindik ere¹³.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	10,3	1,5	6,0	14,4
9 - 12 milioi pezeta.....	13,5	4,9	10,1	17,3
12 - 16 milioi pezeta.....	16,3	17,6	16,0	16,1
16 - 20 milioi pezeta.....	18,2	20,6	13,2	19,1
20 - 25 milioi pezeta.....	16,7	23,6	15,2	15,1
25 - 30 milioi pezeta.....	9,9	13,6	11,0	8,4
30 - 50 milioi pezeta.....	10,3	14,2	16,9	7,0
50 milioi pezetatik gora	4,7	4,0	11,6	2,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..7. grafikoa.



¹³ Etxebizitzaren lurralde-kokapen desberdinak (hiriburuak eta hauen inguruak-bestelako udalerriak) eragina izan lezake egoera desberdin hauetan.

4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ❑ 1996ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzen kopurua** 1.150 unitatekoa da. Eskaintza hau guztia partikularrena da (bigarren eskuko etxebizitzak) eta JIAen bitartez merkaturatzen da.
- ❑ Duela urtebetekoekin alderatuz antzemandako etxebizitzen bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, -%0,7ko murrizketa orokorra izan dela ikus daiteke. Hala ere, Arabako lurraldean ez da murrizketarik izan; aitzitik, aurtengo kopurua iazkoa baino askoz ere handiagoa da, baina balio absolutuetan txikia izaten jarraitzen duela esan beharra dago¹⁴.
- ❑ Alokatzeko dauden etxebizitzen artean antzemandako **lurralde-banaketa** honako hau da: %17 Araban, %25 Gipuzkoan eta gainerako %58 Bizkaian.
- ❑ Etxebizitzen **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%99) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 81 m² erabilgarrikoa da, Arabako 89 m² eta Bizkaiko 78 m² artean.
- ❑ Hiruhileko honetan lortutako batezbesteko **hileko errenta** 86.000 pezetakoa da, hau da, -%4ko murrizketa izan da duela urtebetekoarekin alderatzen badugu. Lurraldeka, lortutako batezbesteko errentak oso homogeneoak dira Araban eta Gipuzkoan (92.000 eta 94.000 pezeta/hil hurrenez hurren), baina Bizkaiak maila txikiagoak ditu (81.000 pezeta/hil). Aurreko urtean antzemandako errentekiko bilakaerak Gipuzkoan bakarrik izan du igoera (+%3).

¹⁴ Kasu honetan ere, oraingo lagina nahiz duela urtebetekoa barne hartzen 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.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula. **Alokatzeko eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoa.**

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	mPTA/hil	± % (*)
Araba.....	200	157,9	92	-12,4
Gipuzkoa.....	283	-11,5	94	3,3
Bizkaia.....	667	-15,4	81	-8,0
EAE.....	1.150	-0,7	86	-4,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldageta. Aurreko urteko JIAen lagin-oinarri berarekin kalkulatu.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak.**

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....				
< 60 m ²	16,9	7,5	22,6	17,2
61-75 m ²	25,1	18,1	25,4	27,1
76-90 m ²	29,5	30,7	27,9	29,8
91-120 m ²	18,9	33,2	15,5	16,0
> 120 m ²	9,7	10,6	8,5	9,9
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago.....	0,1	0,0	0,4	0,0
25.001 - 40.000 PTA	1,7	1,5	2,5	1,3
40.001 - 75.000 PTA	31,6	26,1	30,7	33,5
75.001 - 100.000 PTA	38,9	40,7	38,5	38,5
100.000 PTA baino gehiago	27,8	31,7	27,9	26,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA¹⁵

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- Euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.041 etxeb.) duela urtebetekoa baino +%11 handiagoa da (936 etxeb.) eta %37ko pisu erlatiboa du EAeko guztizkoan (%35 95-III hiruhilekoan). Hiriburuez kanpoko eremuak, aitzitik, ez du oso igoera adierazgarria izan (+%0,4 aurreko urtekoarekiko).
- Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuak bereiz aztertuz gero, Bilbo eskaintza-bolumena handitu duen hiriburu bakarra dela ikus daiteke, eta izugarri handitu du gainera (95-IV hiruhilekoan zituen 230etik 416ra igaro da), eta beste hiriburuetan behera egin du eskaintza-bolumenak. Hiriburuez kanpoko lurralde-eremuan, aitzitik, alderantzizko fenomenoak izan da: igoera garrantzitsua izan da, bereziki nabarmena Araban, eta Gipuzkoan, eta murrizketa Bizkaian.
- Hiriburuetakoko eskualde-egiturei dagokienez, hiriburuak berak kanpo utzita, lurralde historiko bakoitzean kuota oso desberdinak erregistratu dira: Gasteizen %12, Donostian %23 eta Bilbon %44. Lurraldeen gainerakoan, antzeman diren eskaintzaren pisu erlatiboak hauexek dira: Araban %27, Gipuzkoan %42 eta Bizkaian %20.

¹⁵ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabeko analisia hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula. **Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.**

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² (mPTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
<i>Araba</i>	214	264	22,3
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.355	254	23,3
<i>Bizkaia</i>	1.216	247	21,3
EAE	2.785	252	22,3
<i>Gasteiz</i>	141	297	24,8
<i>Donostia.....</i>	484	324	31,4
<i>Bilbo.....</i>	416	283	22,6
Hiriburuak guztira.....	1.041	304	26,9
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	26	166	22,2
<i>Donostiako EE gainerakoa ..</i>	314	220	19,2
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	533	240	22,0
Hiriburuetakoko EE gainerakoa	873	232	21,0
<i>Araba gainerakoa.....</i>	58	181	14,8
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	570	213	18,6
<i>Bizkaia gainerakoa.....</i>	243	197	17,4
Gainerakoa guztira	871	206	18,1

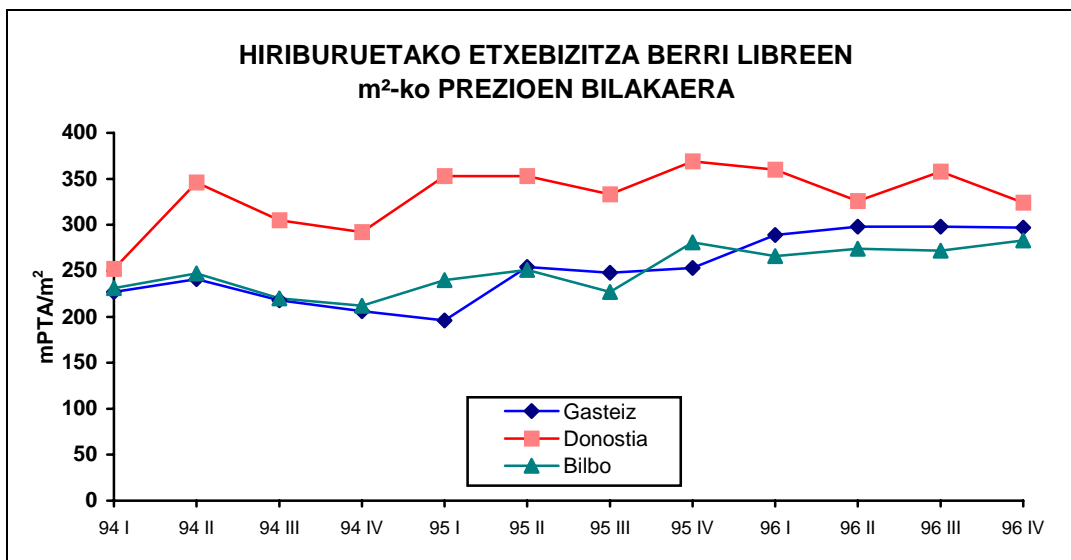
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

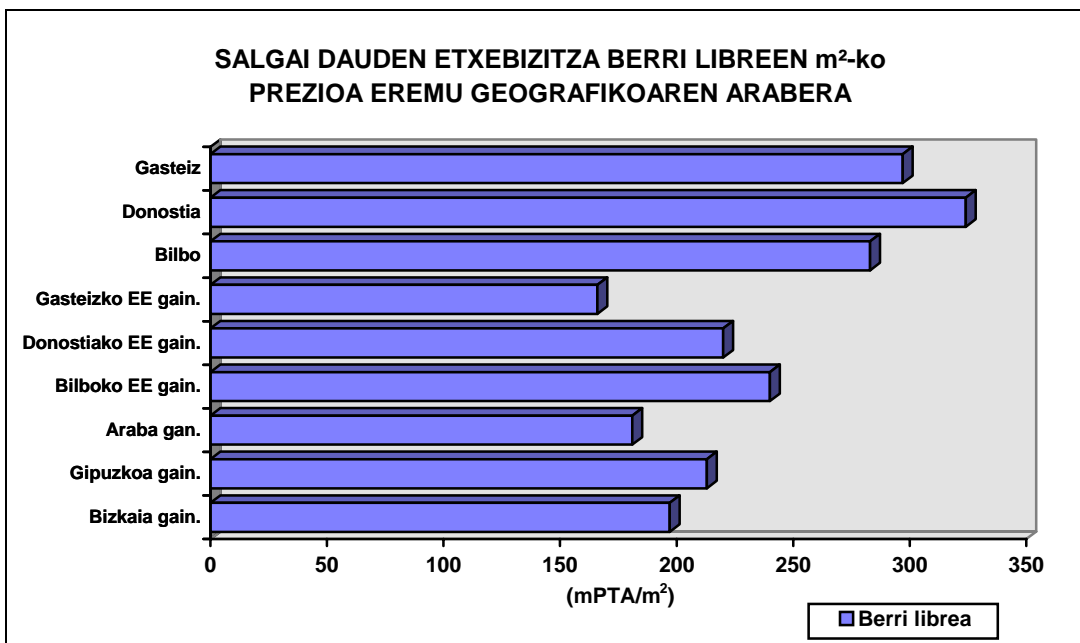
- Lurraldeetako hiriburuetan m² erabilgarriko 304.000 pezetako batezbestekoa lortzen da, EAEko batezbestekoa baino %21 gehiago eta duela urtebetekoa (326.000 pezeta/m²) eta duela hiru hilabetekoa (312.000 pezeta/m²) baino txikiagoa.
- Donostiak batezbesteko prezio altuenak izaten jarraitzen du (324.000 pezeta/m²), baina duela urtebeteko prezio-maila baino txikiagoa (-%12) duen hiru hiriburuetakoko bakarra da. Gasteizen antzemandako prezioak aurreko urtekoak baino nabarmenki handiagoak dira eta Bilbon, bestalde, oso egonkortasun handia dagoela egiaztatzen da. Bilakaera hauen emaitza gisa, hiriburu batetik bestera zeuden prezio-diferentziak murriztu egin dira.
- Hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoan 232.000 pezetako batezbestekoa erregistratzen da (+%2,7), eta prezio altuenak Bilbokoari dagozkio oraindik ere, 240.000 pezeta/m² hain zuzen (233.000 duela urtebete). Lurraldean gainerakoan, prezioak 206.000 pezeta/m² ingurukoak dira, igoera nabarmenena izan duen eremua da

hain zuzen ere (186.000 pezeta/m² joan den urtean), eta igoera azpimarratzekoa izan da Gipuzkoan.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. grafikoa.



¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. grafikoa.



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 26,9 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiako etxebizitzako 31,4 milioiko prezioak aise gainditzen ditu Gasteizkoa (24,8 milioi) eta Bilboko (22,6 milioi), prezioen diferentzia duela urtebetekoarekiko asko jaitsi bada ere¹⁶. Hiriburuetak eskualde-egituretan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 21 milioiko batezbestekoetan jarraitzen dute eta hauetatik kanpo batezbestekoa 18 milioikoa da.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- Hiruhileko honetan euskal hiriburuetan erregistratutako salgai dauden etxebizitza erabilien kopurua (6.188 etxeb.) -%2 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuz. Murritzeta hau Bilbon kokatzen da batik bat. Hiriburuetan kontzentratzen diren etxebizitza erabiliak guztien %51 dira.
- Hiriburuetak gainerako eskualde-egiturek (5.317 etxeb.) igoera handia izan dute eskaintzan aurreko hiruhilekotik eta antzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzaren %44 biltzen dute. Lurraldean gainerakoan (683 etxeb.), ordea, eskaintako bolumenak nabarmenki egin du behera.

¹⁶ Hiru hiriburuetan m²-ko prezioetan antzemandako hurbilketa, arestian adierazi duguna (Donostiako prezioa hiriburuetak batezbestekoa baino +%7 handiagoa besterik ez da), eten egiten da etxebizitzako prezioa kontuan hartzen badugu (Donostiako prezioak 3 hiriburuetak batezbestekoa baino +%17 handiagoak dira). Hori argi lezakeen faktorea Donostiako etxebizitzaren azalera dezente handiagoan datza (99 m²); Gasteizkoak txikiagoak dira (84 m²) eta Bilbokoak are txikiagoak (79 m²).

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.**

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² (mPTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
<i>Araba</i>	2.293	262	22,1
<i>Gipuzkoa</i>	2.375	282	24,6
<i>Bizkaia</i>	7.520	208	18,4
EAE	12.188	232	20,2
<i>Gasteiz</i>	2.179	265	22,3
<i>Donostia</i>	1.443	340	30,2
<i>Bilbo</i>	2.566	220	19,3
Hiriburuak guztira	6.188	262	22,8
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	82	147	14,1
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	503	204	17,0
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	4.732	204	18,1
Hiriburuetako EE gainerakoa	5.317	203	18,0
<i>Araba gainerakoa</i>	32	161	12,9
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	437	184	15,3
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	214	177	14,3
Gainerakoa guztira	683	181	14,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

b) **Metro karratuko prezioak**

- Etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 262.000 pezetako kopurura iristen dira euskal hiriburuetan; beraz, igoera txikia izan dute joan den urtearekiko (+%3).
- Aztertu diren eremu geografiko guztietan, Donostian izan ezik, etxebizitza erabilien prezioak berrienak (libreak) baino txikiagoak dira. Hala ere, Gipuzkoako hiriburuan bigarren eskukoaren prezioa berriena baino +%5 handiagoa da, nahiz eta egonkorki beherantz egiten ari den 95-IV hiruhilekoarekin alderatuta, hiru hiriburuetan gora egiten duen bitartean. Hala eta guztiz ere, hiriburuaren arteko prezioen diferentziak etxebizitza erabiliaren merkatuan dira nabarmenenak.
- Aurreko txostenetan adierazi den bezalaxe, hiriburuaren prezioen eta eskualde-egituraren gainerakoan jaso diren prezioen arteko desberdintasuna Bilboren kasuan oso txikia da,

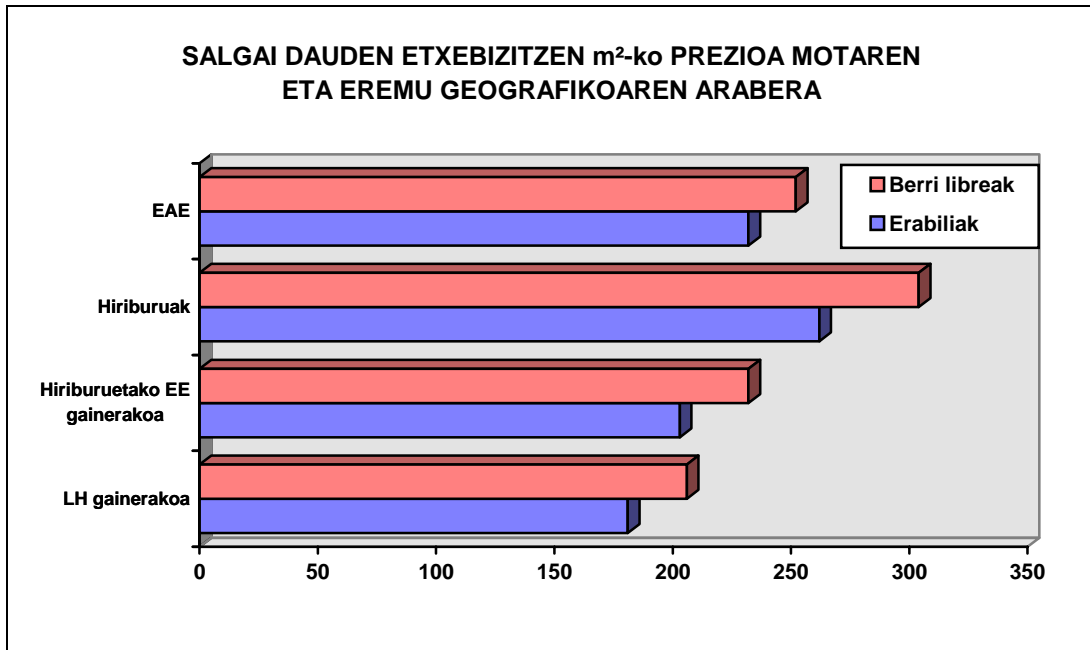
beste bietan prezioen diferentzia oso handia den bitartean, etxebizitza berrien segmentuan gertatzen zenaren antzera.

- Lurraldean gainerakoan jaso den batezbesteko prezioa 181.000 pezeta/m² da (eremu geografiko honetan bertan etxebizitza berrien merkatuan lortutakoa baino -%12 baxuagoa). Lurralde-mailan prezioak homogeneoak dira: Gipuzkoari dagokio balio handiena (184.000 pezeta/m²) eta Arabari txikiena (161.000 pezeta/m²).

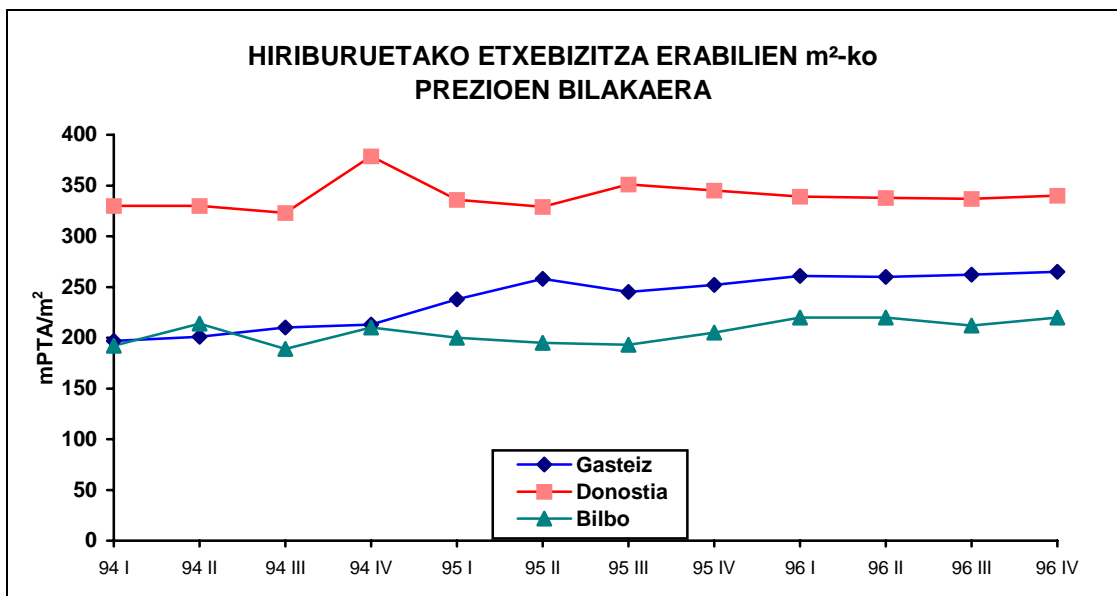
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- Euskal hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko prezioak 22,8 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiaren kasuan zenbatekoa 30,2 milioiraino iristen da, aise gaindituz Gasteiz, 22,3 milioiko batezbestekoa duena, eta Bilboko 19 milioikoa. Gainerako eremu espazialetan, hiriburuetako eskualde-egituretan lortu den batezbestekoa 18,0 milioikoa da (Gasteizen jaso den gutxienekoa 14,1 milioikoa da) eta 14,9 milioikoa haietatik kanpo.

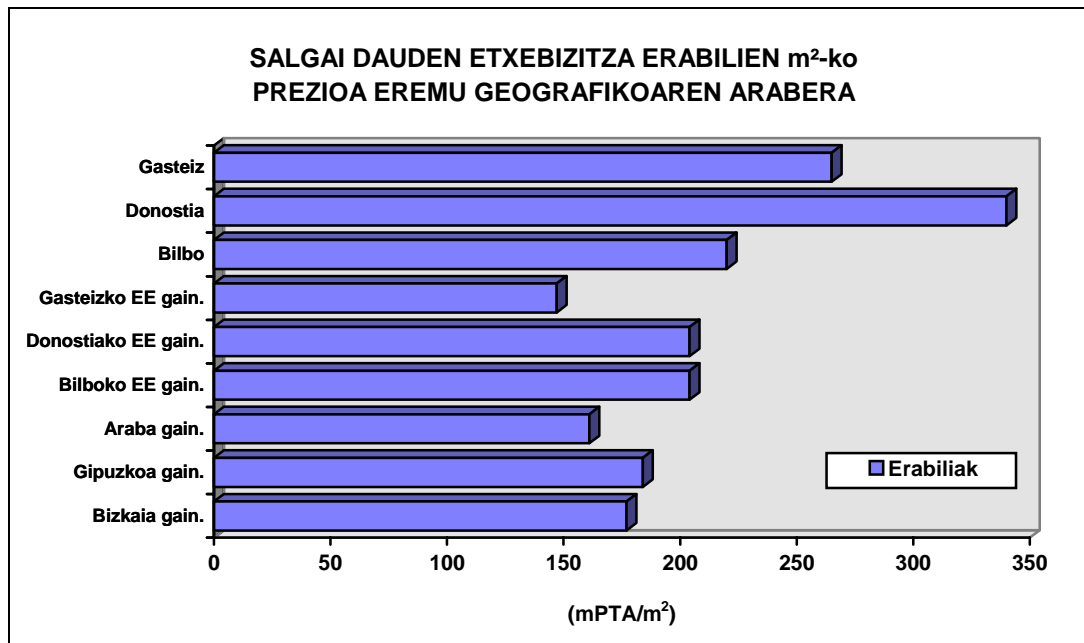
¡Error! Argumento de modificador desconocido..3. grafikoa.



¡Error! Argumento de modificador desconocido..4. grafikoa.



¡Error! Argumento de modificador desconocido..5. grafikoa.



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- Kapitulu honetan erabili den lurralde-segmentazioaren arabera egin den alokatzeko dauden etxebizitzaren banaketa ondorengoa da: hiriburuetan 713 etxebizitza biltzen dira (%62), beren eskualde-egituren gainerakoan 334 (%29) eta lurraldearen gainerakoan 103 (%9).
- Gipuzkoa eta Bizkaia alderatzen badira (Arabak merkatu “distortsionatuagoa” dauka hiriburuak betetzen duen rolari dagokionez), Bilboko eskualde-egiturak –hiriburua kanpo– Donostiako eskualde-egiturak –hiriburua kanpo– duenaren aldean (%14) pisu garrantzitsua duela (%44) ikus daiteke.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..3. taula. **Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografikoen arabera.**

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL* (mPTA)
<i>Araba</i>	200	92
<i>Gipuzkoa</i>	283	94
<i>Bizkaia</i>	667	81
EAE	1.150	86
<i>Gasteiz</i>	192	93
<i>Donostia</i>	190	112
<i>Bilbo</i>	331	84
Hiriburuak guztira	713	94
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	3	40
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	40	64
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	291	81
Hiriburuetako EE gainer.	334	79
<i>Araba gainerakoa</i>	5	53
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	53	56
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	45	55
Gainerakoa guztira	103	56

(*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- Hileko errentak, batezbeste, 94.000 pezetakoak dira hiru hiriburuetan (102.000 pezeta duela urtebete), 79.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan (74.000 pezeta 95-IV hiruhilekoan), eta 56.000 pezetakoak gainerako lurralde-eremuetan (53.000 pezeta 95-IV hiruhilekoan).
- Donostiak hileko 112.000 pezetako batezbesteko errentak ditu, Gasteizek 93.000 pezetakoak eta Bilbok 84.000 pezetakoak.

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ❑ 1996ko laugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 10.780 plazakoa da, hau da, duela urtebetekoarekin alderatuz oso gehikuntza garrantzitsua izan da, +%18 ingurukoa. Antzeman diren eskaintzako garajeen lurralde-banaketa ondokoa da: %13 Arabari dagozkio, %45 Gipuzkoari eta %41 Bizkaiari.
- ❑ Salmenta-erregimenean 10.347 plaza antzeman dira guztira eta alokatzeko 433 unitate besterik ez dira jaso. Bi merkatuek igoera nabarmena izan dute eskaintzako bolumenean aurreko urtearekin alderatuta: salgai dagoen garaje-kopuruak +%18ko igoera izan du eta alokatzeko dagoen garaje-kopuruak +%14koa.
- ❑ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi inguruan daude batezbeste. Beraz, aurreko urtean lortutako prezio-mailek bere horretan jarraitu dutela esan daiteke (+%0,8). Gipuzkoan prezioak beste bi lurraldeetan erregistratutakoak baino askoz ere handiagoak dira (2,3 milioi pezeta eta 1,6 milioi pezeta), eta bi hauetan parekatuta daude.
- ❑ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 10.000 pezetakoa da (1995eko laugarren hiruhilekoaren ildo berean jarraitzen du). Lurraldeka, Gipuzkoako hileko 12.000 pezetako gehienekoaren eta Arabako hileko 8.000 pezetako gutxienekoaren artekoa da.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula.
dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

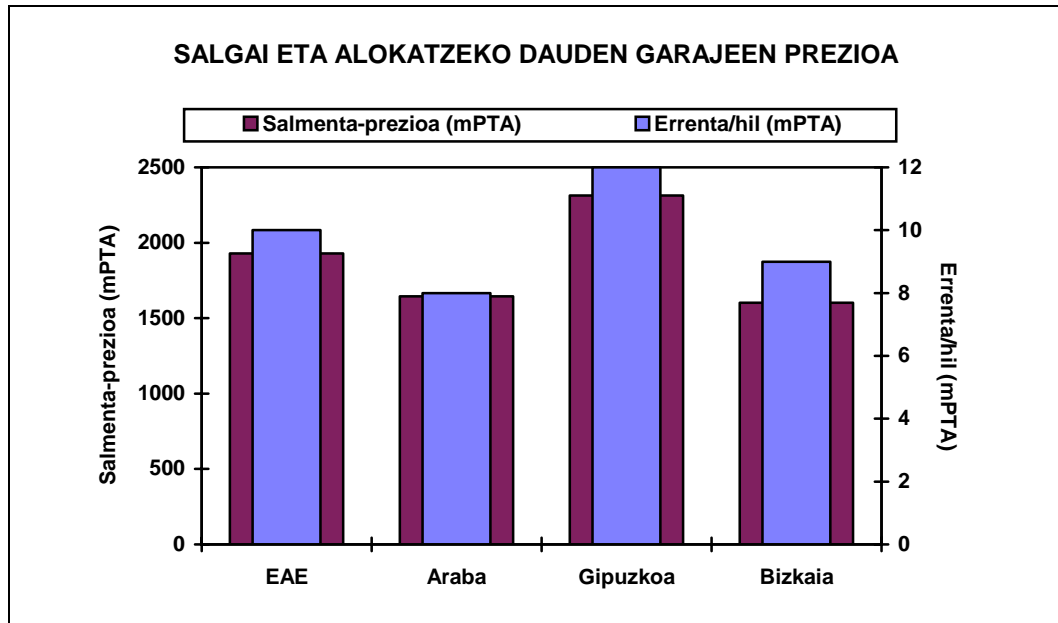
Salgai eta alokatzeko

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		mPTA	±%*		mPTA	±%*
Araba	1.364	1.644	-10,0	117	8	0,0
Gipuzkoa.....	4.685	2.314	4,8	81	12	0,0
Bizkaia	4.298	1.603	2,1	235	9	-10,0
EAE.....	10.347	1.930	0,8	433	10	0,0

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

Iturria: *EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.*

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. grafikoa.



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ❑ Inkestan erregistratutako eskainitako **merkataritza-lokalen kopurua** 7.947 unitatekoa da EAE osoan (aurreko urtean baino %1,7 gehiago). Lurralde-banaketari dagokionez, ondorengo da: eskaintzaren %33 Araban kokatzen da, %22 Gipuzkoan eta %45 Bizkaian. Aurreko urtearekin alderatuz, merkataritza-lokalen eskaintzak murrizketa garrantzitsua izan du Gipuzkoan (-%13) eta igoera azpimarragarria izan du Bizkaian (+%11).
- ❑ Antzeman diren lokalen %65 salmentan eskaintzen dira eta gainerako %35 alokatzeko.
- ❑ Lokalen **salmenta-prezioek** 214.000 pezeta/m² batezbestekoa agertzen dute, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino -%6,1 gutxiago. Bestalde, lurraldekako prezioak aurreko urtean baino tarte estuagoan kontzentratuta daude, eta Gipuzkoak biltzen ditu baliorik handiena eta txikiena, 250.000 pezeta/m² eta 184.000 pezeta/m² hurrenez hurren. Azpimarratzekoa da Gipuzkoako lokalen prezioek izan duten beherakada handia, 1996ko aurreko hiruhilekoetan egiaztatutako joerari jarraiki. Bizkaian ere merkatu egin da lokalen metro karratuko prezioa, baina ez Gipuzkoan beste (-%2,6); Araba, ordea, prozesu honetaz kanpo geratzen da eta prezioek nabarmenki gora egin dutela ikus daiteke (+%6,5).
- ❑ Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 139.000 pezetako batezbestekoan finkatu dira, duela urtebete jasotako balioaren -%12,6 azpitik. Gipuzkoan eta, batez ere, Bizkaian antzemandako bilakaerak argi lezake beherakada garrantzitsu honen arrazoia.

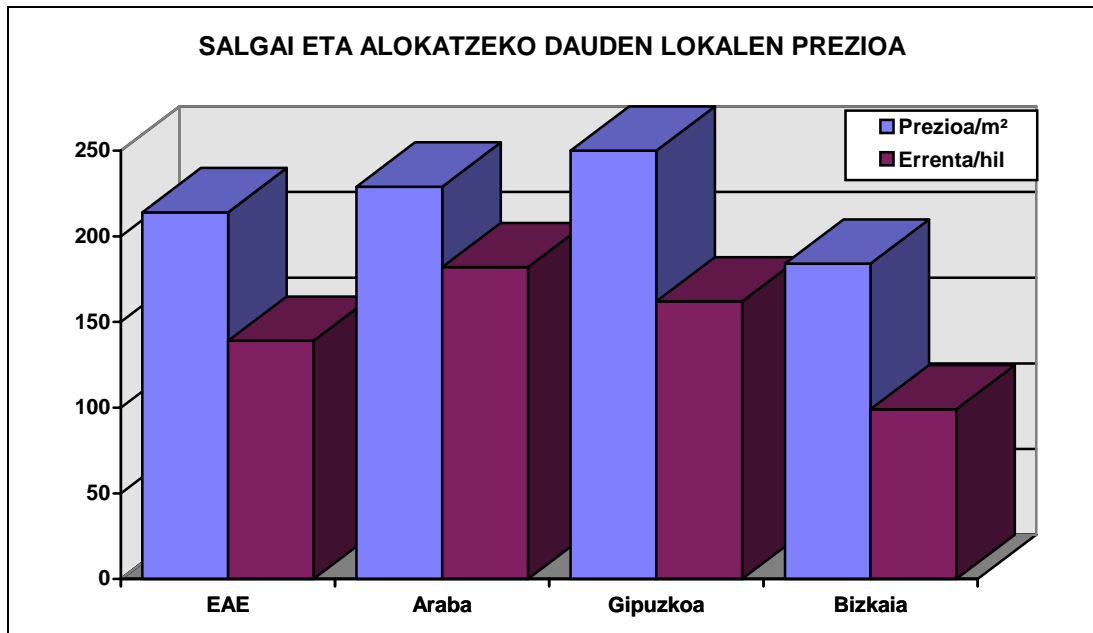
¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.**

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		mPTA	±%*		mPTA	±%*
Araba	1.699	229	6,5	912	182	9,0
Gipuzkoa.....	1.206	250	-17,5	542	162	-17,8
Bizkaia	2.260	184	-2,6	1.328	99	-25,0
EAE.....	5.165	214	-6,1	2.782	139	-12,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. grafikoa.



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- Etxebizitzaren merkatuan dagoen atonia konstante bat da oraindik ere, dinamismo-indizean lortutako baliotik (%33,9) ondoriozta daitekeenez. Balio hau arazo honi buruz kontsulta egin zaien agente inbiliarioen eta sustatzaileen iritzia abiapuntutzat hartuz kalkulatu da.
- Hala eta guztiz ere, indize horrek izan duen bilakaerari begiratuta, arestian adierazi dugun bezala, Bizkaian hobekuntza finkatzen ari dela azpimarra daiteke (%38). Sustatzaileak (etxebizitza berria) dira baikortasun handiago honen bozeramaile nagusiak (%43) eta, hain zuzen ere, estatistika-segida hau hasi zenetik lortutako indizerik altuenaren aurrean gaude (indizeak 10 puntu baino gehiago egin du gora 1996. urtean). Halaber, beste bi lurraldeetako sustatzaileekin alderatuz gero, Bizkaikoek dinamismo-maila handiagoa esleitzen diote merkatuari.
- Sustatzaileen kasuan bezain baikorrak ez diren arren, Bizkaiko JIAek nolabaiteko hobekuntza islatzen dute merkatuan; izan ere, lurralde-mailako indizerik altuena dagokie eta denbora-ibilbide onurazkoena.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. taula **Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1995	<i>IV</i>	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	<i>I</i>	34,0	32,8	36,3	31,6
	<i>II</i>	33,9	28,3	35,3	33,8
	<i>III</i>	34,9	30,6	34,7	36,7
	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1995	<i>IV</i>	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	<i>I</i>	29,5	40,0	31,8	25,0
	<i>II</i>	27,8	31,3	30,9	24,6
	<i>III</i>	29,8	25,0	31,4	29,4
	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
MERKATUA GUZTIRA					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Urteko batezb.</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	<i>IV</i>	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	<i>I</i>	31,8	36,4	34,1	28,3
	<i>II</i>	30,9	29,8	33,1	29,2
	<i>III</i>	32,4	27,8	33,1	33,1
	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1

(*): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- Eragileek merkatuan antzematen duten atoniarekin nolabaiteko kontraesana duen arren, aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaerari buruzko indizeak 1996. Urtean lortutako handienak dira hiruhileko honetakoak, bai sustatzaileen artean (%55), bai JIAen artean (%48)¹⁷.
- Merkatuaren dinamismoari buruz adierazitakoarekin bat etorritz, Bizkaiko sustatzaileak dira hobekuntza-bidearen alde argien azaltzen direnak (%66ko indizearekin, Araban eta

¹⁷ Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz erregistratu den igoera handia erlatibizatu egin daiteke, zeren 3. hiruhilekoan lortutako balio txikietan udako hilabeteetako jarduera-maila txikiak (salmentak) eragin handia baitu.

Gipuzkoan antzemandakoaren oso gainera, hauetan %43 eta %49ko indizeak lortzen baitira hurrenez hurren). JIAen kasuan ere Bizkaiak ditu bilakaera eta baliorik onurazkoenak eta beste bi lurraldeek oso egoera egonkorra azaltzen dute (udaldiko atzerakada alde batera utzita).

¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Urteko batezb.</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	<i>IV</i>	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	<i>I</i>	46,2	31,3	52,4	43,4
	<i>II</i>	48,0	40,0	46,6	52,0
	<i>III</i>	41,1	28,1	42,4	43,9
	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	<i>IV</i>	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	<i>I</i>	42,0	45,0	44,3	39,1
	<i>II</i>	44,4	45,0	44,3	39,1
	<i>III</i>	30,0	25,0	38,2	24,2
	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

- Bizkaian egiaztatu den hobekuntza-giro hori sustatzaileek aitortutako hileko salmentetan islatzen da, hain zuzen ere Arabakoak eta Gipuzkoakoak baino handiagoak dira-eta (2,2 lehendabizikoan eta 1,4 eta 2,1 etxeb./hil besteetan). Hala ere, JIAek salmentei buruz egindako aitortpenak kontuan hartuta guztiz kontrakoa espero zitekeen arren, etxebizitzan (erabiliak) batezbesteko salmenta-epea luzatzen ari da Bizkaian eta Araban eta Gipuzkoan, aldiz, laburtzen ari dela ikus daiteke. Balio absolutuetan, etxebizitza bat ezartzeko batezbesteko denbora 4 hilabetekoa da Bizkaian, 2,2 hilabetekoa Araban eta 3,3 hilabetekoa Gipuzkoan.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..3. taula.
epeak eta -erritmoak.

Etxebizitzen salmenta-

	<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>	
SUSTATZAILEAK					
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>					
1994	<i>Urteko batezb.</i>				
1995	<i>Urteko batezb.</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	<i>IV</i>	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	<i>I</i>	2,5	3,0	2,7	2,2
	<i>II</i>	2,4	2,0	2,9	1,9
	<i>III</i>	1,8	1,3	1,8	2,0
	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1	2,2
JIAk					
<i>Batezb. salmenta-epea (hilabeteak)</i>					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Urteko batezb.</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	<i>IV</i>	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	<i>I</i>	3,6	1,8	4,0	3,7
	<i>II</i>	3,6	2,4	3,7	3,7
	<i>III</i>	3,6	2,4	3,7	3,8
	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3	4,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- Merkatuaren egungo dinamika gehien baldintzatzen duten faktoreak, eta negatiboki baldintzatu gainera, honako hauek dira garrantziaren arabera ordenatuta: lurzoruen prezioak, egoera ekonomikoa eta erabilgarri dagoen lurzoru urria. Hurrengo elementurik garrantzitsuena, baina kasu honetan dinamika positiboa eragiten duena, hipoteka-kredituen kostua da. Elementu eragile nagusien ranking hau amaitzeko, etxebizitzen prezioa aipatu beharra dago.
- Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz, hiru alderdi dira azpimarratzekoak: interes-tasen beherakadari, hots, hipoteka-kredituak merkatu izanari eman zaion eragin positibo handia; etxebizitzen prezioei (prezio altuei) ematen zaien rol negatiboaren murrizketa, urte honetan egiaztatu den etxebizitzen benetako prezioen beherakadarekin lotua; eta azkenik, lurzoru-erabilgarritasunei loturiko pisu espezifikokoaren (negatiboa) galera.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..4. taula. **Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.**

	<i>1996-III</i>	<i>1996-IV</i>
<i>Hipoteka-kostua.....</i>	+20,6	55,6
<i>Egoera ekonomikoa.....</i>	-77,7	-75,6
<i>Etxebizitzen prezioak.....</i>	-67,5	-49,2
<i>Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	+18,0	+12,8
<i>Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	-6,6	-8,8
<i>Lurzoru-erabilgarritasuna.....</i>	-80,3	-68,4
<i>Lurzoruaren prezioak.....</i>	-90,6	-84,8
<i>Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....</i>	-10,5	+0,4

(*): -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

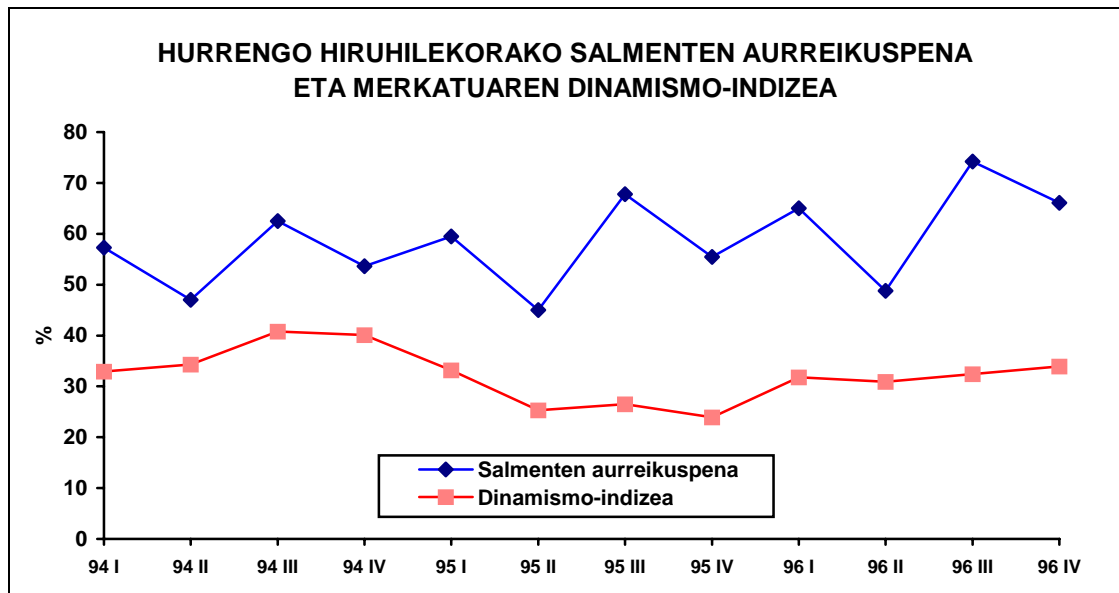
- Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko aurreikuspenei lotutako indize sintetikoak ildo positiboan kokatzen dira oro har, baina egungoari eutsiz (%66ko indize globala, aurrekoaren %74koaren aurrean). Agente-motaren eta eremu geografikoen arabera diferentziak, ordea, nabarmenak dira zenbaitetan. Arabako kasuan, esate baterako, sustatzaileek azaltzen dute hiru lurraldeetako baikortasunik handiena (%80ko indizea), baina Arabako JIAk dira, ordea, jarrerarik zehurrak azaltzen dutenak (%58ko indizea).
- Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz lortutako emaitzek ez dute oso desberdintasun adierazgarriarik, Bizkaiko JIAen kasuan izan ezik, hauen indize sintetikoak ia 20 puntu portzentual txikiagoa baita.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..5. taula. **Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batezb.	59,3	55,6	56,0	63,2
1995	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
	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
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	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
	IV	62,4	58,3	61,8	63,7

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..1. grafikoa.



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspenak

- Prezioen bilakaerari buruz eragile inbiliarieok egin dituzten aurreikuspenek orokorrean goranzko joera txiki egonkorra azaltzen dute (sei hilabeterako indizea %56koa da). Eremu geografiko batetik besterako diferentziak oso handiak ez badira ere, konparazioak prezioak igotzeko perspektiba nabarmenagoak azaltzen ditu Arabako lurraldean (bai JIAen artean, bai sustatzaileen artean), baina duela urtebete antzemandakoak baino askoz ere moderatuagoak dira.
- Urtebetera, gora egiteko nolabaiteko joera azaltzen duten igurikapenak bereziki areagotzen dira Araban eta Bizkaian. Gipuzkoan, ordea, orain arteko ildoari jarraitzen zaio.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..6. taula. **Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Urteko batezb.</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	<i>IV</i>	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	<i>I</i>	61,5	78,1	59,7	58,5
	<i>II</i>	51,6	63,3	50,0	50,0
	<i>III</i>	57,0	58,3	54,0	60,2
	<i>IV</i>	56,7	63,3	50,9	62,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Urteko batezb.</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	<i>IV</i>	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	<i>I</i>	58,5	65,0	53,4	62,0
	<i>II</i>	51,6	58,3	46,1	54,8
	<i>III</i>	53,6	50,0	50,0	57,3
	<i>IV</i>	56,4	62,5	52,9	58,1

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..7. taula. **Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Urteko batezb.</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	<i>IV</i>	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	<i>I</i>	71,0	81,0	65,0	74,0
	<i>II</i>	58,1	60,0	50,9	65,7
	<i>III</i>	66,3	77,8	58,1	72,4
	<i>IV</i>	63,0	76,7	53,4	70,7
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batezb.</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	<i>IV</i>	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	<i>I</i>	70,0	75,0	65,0	73,0
	<i>II</i>	58,0	41,7	51,0	66,9
	<i>III</i>	66,0	54,2	60,8	72,6
	<i>IV</i>	65,6	66,7	56,9	72,6

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- Hurrengo hiruhilekoan sustapen berrien erregimen libreko salmentak hastea aurreikusi duten elkarrizketatutako sustatzaileen proportzioa %17koa da (proportzio honek duela urtebete aurreikusitako jarduera-maila berreskuratzen du), baina diferentzia handiak daude lurralde batetik bestera: Araban %7 besterik ez eta Gipuzkoa eta Bizkaian %20 inguru. Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz, Gipuzkoan jarduerak gora egingo duela espero daiteke, bertan kokaturik dauden sustatzaileek adierazi dituzten asmoak kontuan hartzen baditugu behinik behin.
- Elkarrizketaturiko sustatzaileek hurrengo hiruhilekoan 3.110 etxebizitza lehenengo aldiz eskainiko dituztela aurreikusi dute, orain arteko segidan lortu den kopuru handiena. Dena den, erregimen libreko etxebizitzak bakarrik kontuan hartzen baditugu, emaitzazko kopurua 1.129 etxebizitzakoa da. Aurreikusitako jarduera-igoera, beraz, babestutako etxebizitzan kontzentratzen da.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..8. taula. **Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.**

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
<i>1994</i>	<i>Urteko batezb.</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
<i>1995</i>	<i>Urteko batezb.</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
<i>1995</i>	<i>IV</i>	16,8	25,0	20,5	11,4
<i>1996</i>	<i>I</i>	16,1	12,5	16,2	17,0
	<i>II</i>	13,7	20,0	12,1	13,7
	<i>III</i>	12,4	11,1	8,1	18,4
	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.1. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK ETA PREZIOAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA**

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (*) (milioi pezetatan)
Enkartzioak	20	176	14,1
Goierri	145	212	17,3
Bilbo Metropolitarra	949	260	22,2
Donostia-Beterri	798	286	27,0
Durangaldea	95	182	15,5
Deba Behea	36	164	13,9
Busturialdea-Artibai	64	221	18,9
Arratia	22	155	14,2
Arabako Errioxa	--	--	--
Aiara	58	181	14,8
Deba Garaia	41	180	15,3
Mungia	42	222	22,0
Toloserria	33	216	23,5
Araba Erdialdea	167	290	24,7
Urola-Kosta	315	220	19,5
GUZTIRA	2.785	252	22,3

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.2. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK ETA PREZIOAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA**

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (*) (milioi pezetatan)
Enkartzioak	11	126	11,3
Goierri	107	160	12,7
Bilbo Metropolitarra	7.298	209	18,5
Donostia-Beterri	1.946	304	26,8
Durangaldea	46	147	11,5
Deba Behea	74	171	14,7
Busturialdea-Artibai	59	178	15,6
Arratia	14	141	10,4
Arabako Errioxa	4	132	9,9
Aiara	28	165	13,3
Deba Garaia	54	178	14,1
Mungia	84	206	16,0
Toloserria	47	169	12,8
Araba Erdialdea	2.261	263	22,2
Urola-Kosta	155	213	18,5
GUZTIRA	12.188	232	20,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.3. taula**ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA**

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	4	40
<i>Goierni</i>	24	47
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	622	83
<i>Donostia-Beterri</i>	230	103
<i>Durantaldea</i>	8	54
<i>Deba Behea</i>	2	40
<i>Busturialdea-Artibai</i>	22	57
<i>Arabako Errioxa</i>	1	40
<i>Aiara</i>	4	56
<i>Deba Garaia</i>	7	67
<i>Mungia</i>	11	59
<i>Toloserria</i>	3	53
<i>Araba Erdialdea</i>	195	93
<i>Urola-Kosta</i>	17	66
GUZTIRA	1.150	86

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.4. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (*) (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (*) (milioi pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>			
1.Alde Zaharra	7	332	13,4
2.Zabaldura	0	0	0,0
3.Lovaina	52	349	33,2
4.Zaramaga	5	338	23,4
5.Lakua	52	278	20,8
6.Ali-Gobeo	25	209	19,0
<i>GUZTIRA</i>	141	297	24,8
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	2	600	66,0
2.Erdialdea	4	425	35,5
3.Amara	0	0	0,0
4.Antigua	401	320	31,9
5.Gros	64	377	29,5
6.Besteak	13	210	17,9
<i>GUZTIRA</i>	484	324	31,4
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	113	302	21,1
2.Uribarri	24	280	28,6
3.Otxarkoaga	0	0	0,0
4.Bolueta	25	125	9,5
5.Alde Zaharra	67	205	14,9
6.Abando	85	385	36,0
7.Rekalde	43	295	19,4
8.Basurto	59	250	20,0
<i>GUZTIRA</i>	416	283	22,6

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.5. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>	2.179	265	22,3
<i>1.Alde Zaharra</i>	104	201	13,1
<i>2.Zabaldua</i>	458	299	29,0
<i>3.Lovaina</i>	649	284	24,1
<i>4.Zaramaga</i>	546	252	19,8
<i>5.Lakua</i>	120	255	20,4
<i>6.Ali-Gobeo</i>	302	230	18,4
<i>DONOSTIA</i>	1.443	340	30,2
<i>1.Parte Zaharra</i>	31	300	25,6
<i>2.Erdialdea</i>	362	434	41,0
<i>3.Amara</i>	242	293	25,1
<i>4.Antigua</i>	413	363	33,1
<i>5.Gros</i>	265	303	25,0
<i>6.Besteak</i>	130	193	14,2
<i>BILBO</i>	2.564	220	19,3
<i>1.Deustua-S.Inazio</i>	168	217	17,4
<i>2.Uribarri</i>	320	170	13,6
<i>3.Otxarkoaga</i>	65	237	20,6
<i>4.Bolueta</i>	504	181	12,9
<i>5.Alde Zaharra</i>	297	174	12,7
<i>6.Abando</i>	948	287	29,0
<i>7.Rekalde</i>	159	160	11,6
<i>8.Basurto</i>	103	170	12,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.6. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>		
1.Alde Zaharra	6	61
2.Zabaldura	65	106
3.Lovaina	65	92
4.Zaramaga	38	83
5.Lakua	5	80
6.Ali-Gobeo	13	83
<i>GUZTIRA</i>	192	93
<i>DONOSTIA</i>		
1.Parte Zaharra	4	95
2.Erdialdea	63	124
3.Amara	37	91
4.Antigua	41	124
5.Gros	39	108
6.Besteak	6	68
<i>GUZTIRA</i>	190	112
<i>BILBO</i>		
1.Deustua-S.Inazio	16	78
2.Uribarri	14	62
3.Otxarkoaga	6	73
4.Bolueta	42	64
5.Alde Zaharra	32	58
6.Abando	208	96
7.Rekalde	8	68
8.Basurto	5	56
<i>GUZTIRA</i>	331	84

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiru hilekoa.

A.7. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDALERRI NAGUSIETAN**

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² * <i>(mila pezetatan)</i>	PREZIOA/ETXEB. * <i>(milioi pezetatan)</i>
1.Irun	115	240	19,4
2.Errenteria	64	201	19,2
3.Barakaldo	59	286	25,6
4.Basauri	15	161	16,9
5.Getxo	141	311	28,8
6.Portugalete	15	195	12,1
7.Santurtzi	0	0	0,0
GUZTIRA	409	260	23,2

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.8. taula**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK ETA PREZIOAK UDALERRI NAGUSIETAN**

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² <i>(mila pezetatan)</i>	PREZIOA/ETXEB. <i>(milioi pezetatan)</i>
1.Irun	170	185	13,1
2.Errenteria	47	178	13,9
3.Barakaldo	546	149	11,3
4.Basauri	231	146	10,2
5.Getxo	1.984	242	25,2
6.Portugalete	341	193	15,0
7.Santurtzi	367	163	14,2
GUZTIRA	3.686	206	19,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

A.9. taula**ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDALERRI NAGUSIETAN**

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) <i>(mila pezetatan)</i>
1.Irun	13	63
2.Errenteria	2	55
3.Barakaldo	20	50
4.Basauri	9	47
5.Getxo	185	93
6.Portugalete	12	53
7.Santurtzi	9	61
GUZTIRA	250	83

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 4. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	9
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	9
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	11
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	16
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	16
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	16
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 ETXEBIZITZA ERABILIAK	28
3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak	28
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	30
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	33
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	36
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	36
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	39
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	43
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	46
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	46
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	48
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK.....	51
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	51
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	51
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	52
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	54
7.2. PERSPEKTIBAK	55
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	55
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspenak	57
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena	58

TAULEN AURKIBIDEA

		<u>Orrialdea</u>
1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	3
1.2. taula.	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.....	7
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.....	10
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioaren bilakaera.....	12
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.....	14
3.1. taula.	Zuzenean sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.....	17
3.2. taula.	Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.....	18
3.3. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	20
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	21
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² -ko prezioa lurralde historikoka.....	23
3.6. taula.	Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa ezaugarrien arabera.....	25
3.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka.....	26
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.....	27
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.....	28
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.....	29
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. taula.	Alokatzeko eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.2. taula.	Alokatzeko eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	34
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	37
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	40
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografikoen arabera.....	44
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	47
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	49
7.1. taula.	Merkatu inmobiliarioaren* dinamismo-indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera.....	52
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	53
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak.....	54
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.....	55
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	56
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	57
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	58
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	59
A.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.....	60
A.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.....	60
A.3. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera.....	61
A.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	62

A.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera .	63
A.6. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera	64
A.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udalerrri nagusietan	65
A.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusietan.....	65
A.9. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusietan	65

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa-tasa	10
2.2. grafikoa.	Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	12
2.3. grafikoa.	m ² -ko prezioak eta aurreko urtekoekiko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera	13
3.1. grafikoa.	Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.....	17
3.2. grafikoa.	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera	19
3.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza libreen ezaugarriak.....	22
3.4. grafikoa.	Lurralde historiko bakoitzeko etxebizitza berrien metro karratuko prezioa erregimenaren arabera	24
3.5. grafikoa.	Etxebizitza berrien banaketa prezio-tartean (milioi pezetatan) eta lurraldeen arabera	27
3.6. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.....	29
3.7. grafikoa.	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tartean arabera	31
5.1. grafikoa.	Hiriburuetakoko etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera.....	38
5.2. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	38
5.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa motaren eta eremu geografikoaren arabera	42
5.4. grafikoa.	Hiriburuetakoko etxebizitza erabilien m ² -ko prezioen bilakaera.....	42
5.5. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	43
6.1. grafikoa.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa	47
6.2. grafikoa.	Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa	49
7.1. grafikoa.	Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurreikuspena eta merkatuaren dinamismo-indizea	56