

ESKANTZA INMOBILIARIOA

1997ko 1. hiruhilekoa

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1997. urteko lehen 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 agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 148 identifikatu ditu (salgai bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliarioari 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.**

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba.....	20	12
Gipuzkoa.....	67	51
Bizkaia	61	62
EAE.....	148	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (martxoa) zuen eskaintza kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira, noski, eta jabetza-agenteen kasuan, berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz etxebizitza erabiliak (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 *kolektibo*ei dagozkienak direla gogorarazi behar da.

¹ Jabetza Inmobiliarioaren 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 azalera erabilgarriko) 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 ponderatuak² 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, halaber, eskaintzen diren etxebizitzaren batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologia.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren 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 “saskiaren” osaera izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, aurreko hiruhilekoan hasi zenarekin jarraitzeko, **eredu-etxebizitza** deitu den “produktu” homogeneoago 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 tipologiaren arabera eskaintzaren osaera 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. Etxebizitza erabiliei dagokienez azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak saltzaileak *eskatutakoak*

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

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 analisisa 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 etxebizitza erabilien 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, hiriburuetakako eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta hiru lurralde historikoetan, hiriburuetakako eskualde-egiturak kanpo (eranskin 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 librean.**

	1996		1997
	1. hiruilekoa	4. hiruilekoa	1. hiruilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	3.827	2.785	3.236
• Prezioa/m ² a.e. *-Eredu-etxebizitza** EAE	208	198	188
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE guztira	250	252	250
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz	289	297	297
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia	360	324	329
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo	266	283	264
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira.....	172	191	202
Lehen aldiz hiruilekoan antzemandakoa.....	69	8	55
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
Salgai dagoen etxebizitza-kopurua (***)	9.072	12.186	10.904
Prezioa/m ² a.e. *-EAE	236	232	227
Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz	261	265	278
Prezioa/m ² a.e. *-Donostia	339	340	330
Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo	220	220	211
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
Etxebizitza-kopurua	1.070	1.133	1.121
Errenta/hil*-EAE	90	86	88
Errenta/hil*-Gasteiz	96	93	99
Errenta/hil*-Donostia	114	112	118
Errenta/hil*-Bilbo	94	83	87
4. MERKATUKO INDIZEAK			
Dinamismo-indizea ****	31,8	33,9	45,4
Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruilekoa) ****	65,1	69,8	66,7
Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera) ****	60,0	56,9	57,0
Hurrengo hiruilekoan 1. aldiz eskaintzeko etxebizitzaren aurreikuspena (babes.+librea)	1.813	3.110	2.185

(*): Mila pezetatan.

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

(***): 1996. urtean eta 1997. urtean lortutako emaitzak alderatzerakoan, azken honetan (96-II hiruilekotik 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, eskaintza 8.579 etxebizitzara jaisten dela ikusiko dugu.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ☐ 1997ko lehen hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 16.650 unitatekoa da.
- ☐ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %93 osatzen dute eta guztira 15.530 unitate dira, hauetatik 4.630 (%30) berriak dira eta 10.900 (gainerako %70) erabiliak.
- ☐ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %10eko murriztapena* jasotzen dugu (1996ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta JIAen lagin handiagoa izateari lotutako distortsio-efektua isolatu ondoren³). Aztertutako merkatuko segmentu guztietan egin du behera eskaintzak, eta etxebizitza babestuaren segmentuak izan du murriztapenik handiena (-%25).
- ☐ **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: 3.235 etxebizitza libre eta 1.390 etxebizitza babestu (BOEak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %70 eta %30ekoak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin alderatuz, etxebizitza libreek orain portzentaia-kuota handiagoa zurgatzen badute ere, termino absolutuetan lortutako kopurua nabarmenki txikiagoa da (ia 600 etxebizitza gutxiago, hots, -%15).

³ 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.

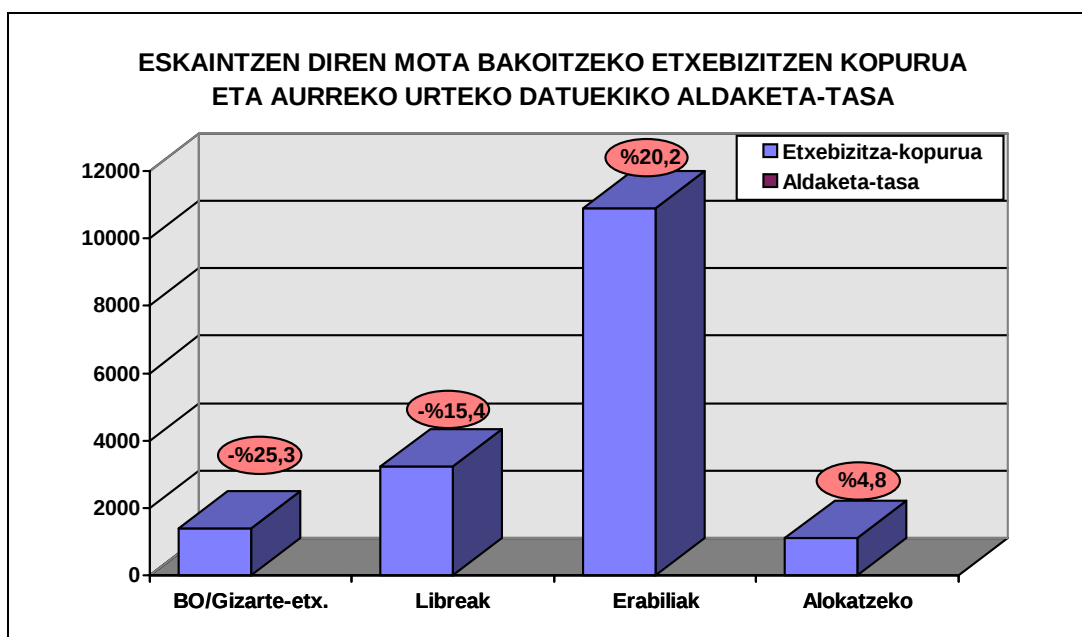
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**1. taula.** **Eskaintzen diren**
etxebizitzaren bilakaera EAEn.

		GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILIA*	
				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	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Batezb.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
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
	1997	16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121

(*): 1997ko lehen hiruhilekoan inkesta egin zaien JIAen lagina 125ekoa da, eta duela urtebete 100ekoa besterik ez. Aurreko lagina osatzen zuten 100 JIAen eskaintza besterik kontuan izaten ez bada (lehenengo aldiz inkestatu diren JIAk kanpo utziz) egungo eskaintza 8.579 etxebizitzakoa da. 1996ko 2. hiruhilekoan kontsultatutako JIAen lagin-tamaina aldatu izanaren ondorioz, urte horretako batezbestekoa azkeneko 3 hiruhilekoen batezbesteko gisa kalkulatu da (lagin homogeneous).

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



- ❑ **Alokatzeko**⁴ dauden etxebizitzaren eskaintzari dagokionez 1.120 unitate antzeman dira, eskaintza osoaren %7. Duela urtebeteko eskaintzarekin alderatzen badugu, mota honetako etxebizitzaren eskaintza %4 jaitsi da⁵.

2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ❑ 1997. urteko lehen hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 232.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %3 gutxiago.
- ❑ Alabaina, etxebizitza **berrien eta erabilien** prezioek izan duten bilakaera arretaz aztertzen badugu⁶, etxebizitza berriei dagokionez aldaketarik izan ez dela eta bigarren eskukoek behera egin dutela (-%3,8) ikus daiteke. Horren ondorioz, etxebizitza berria (librea) erabilia baino %10 garestiagoa da orain.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 112.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 120.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 84.000 pezeta/m². Aurreko urtekoarekin alderatuz, bi etxebizitza-motek egin dute behera; izan ere, -%4,7koa eta -%2,4koa izan da hurrenez hurren.
- ❑ **Eredu-etxebizitzari**⁷ dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 188.000 pezetako preziora iristen da, erregimen libreko etxebizitza berrien eskaintzan lortutako

⁴ Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan. Partikularren artean zuzenean alokatutako etxebizitzaren eskaintza ez da barne hartu.

⁵ Berriz ere, 4. oharrean azaldutako prozedura bera aplikatu da aldaketa-tasa kalkulatzeko.

⁶ 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.

⁷ Ikus “*eredu-etxebizitza*” kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

batezbestekoa baino %25 gutxiago. Honen egonkortasunarekin kontrastatuz, bere bilakaerak duela urtebeteko *eredu-prezioari* dagokionez (208.000 pezeta/m²), -%10eko aldaketa jasotzen du.

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

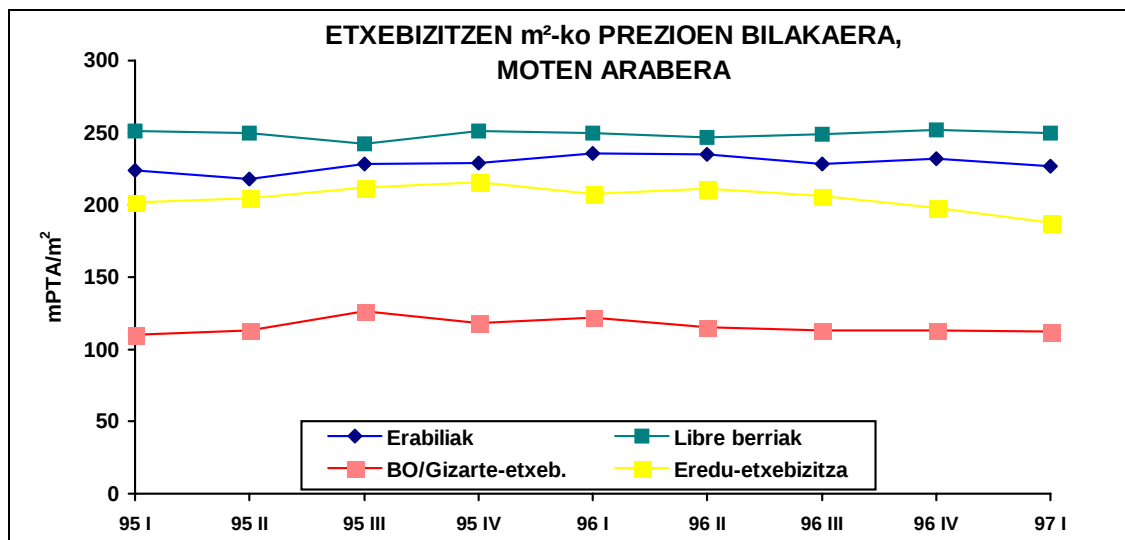
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ETXEBIZITZA ERABILIA
			BO/GIZAR. ETXEB.	LIBREAK		
				GUZTIRA	EREDU-ETXEB.	
1994	Batezb.	215	107	211	185	221
1995	Batezb.	231	117	249	209	225
1996	Batezb.	237	116	250	206	233
1996	I	240	122	250	208	236
	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228
	IV	236	113	252	198	232
1997	I	232	112	250	188	227

(*) m²-ko mila pezetatan.

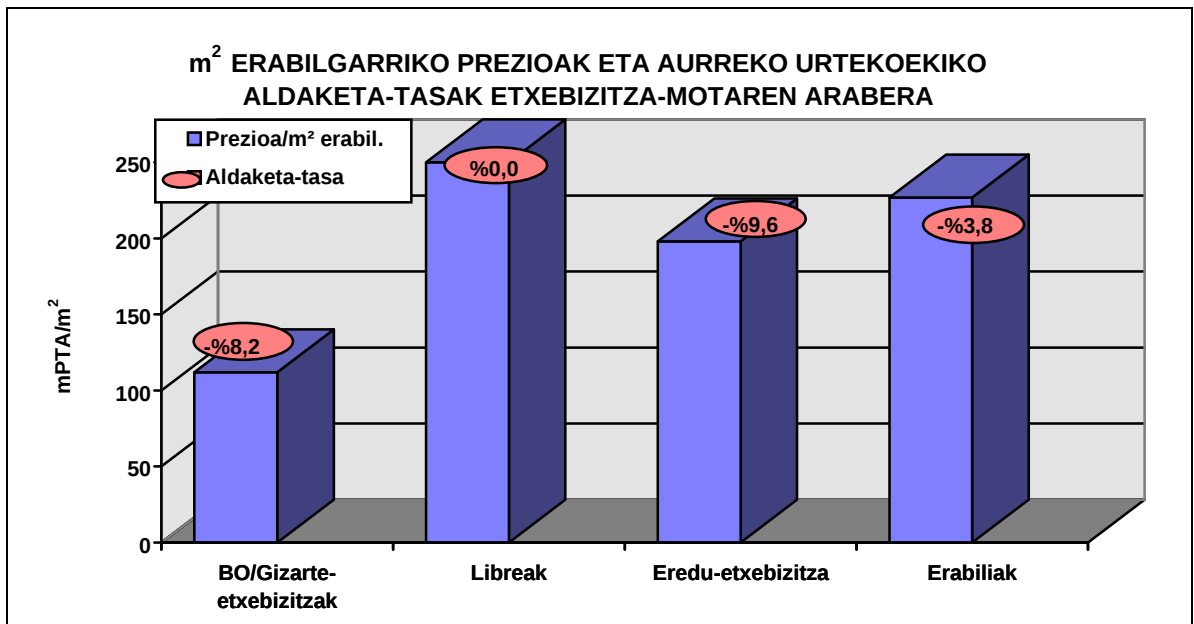
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batezbesteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruilekoa.

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



2.3. grafikoa.



- ❑ Etxebizitzaren batezbesteko prezioari dagokionez, merkatu librerako 20,6 milioi pezetakoa da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 8,1 milioi pezetakoa babestutako etxebizitzaren kasuan.
- ❑ Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 21,8 milioi (-%1,8 duela urtebetekoarekin alderatuz) eta 20,3 milioi (-%5,1) pezetako batezbestekoak lortzen dira.
- ❑ EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzaren errenta** hileko 88.000 pezetakoa da, 1996ko lehen hiruhilekoan lortu zena baino %2,2 gutxiago. Beraz, hemen ere beheranzko egonkortasun-ildoa antzeman daiteke.

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

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)	ETXEBIZITZA BERRIA (*)		ETXEBIZITZA ERABILIA(*)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREAK (**)
			BO/GIZ. ETX.	LIBREAK		
1994	Batezb.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batezb.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Batezb.	21,0	8,5	22,4	20,6	88
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
	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88

(*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(**) Hileko mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

3. kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZ ESKAINZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁸

- ❑ 1997. urteko lehen hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 219 izan dira (duela urtebete baino %12 gehiago) eta hauetan 8.736 etxebizitza barne hartzen dira. Guztizko honetatik 57 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (aurreko urtean 79) eta (salgai dauden eta saldu diren artean) 2.157 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %25).
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik 202 erregimen librekoak dira (1996ko lehen hiruhilekoan 172), 10 babes ofizialekoak (duela urtebete 18) eta 7 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 6).
- ❑ Sustapenen **batezbesteko tamaina** 40 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 36koa da erregimen librekoen artean eta 82koa babestutakoaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapen libreen batezbesteko tamaina sustapeneko 37 etxebizitzakoa da. Tamainaren araberako sustapen libreen banaketari dagokionez, laginean sartu berri diren artean 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenen pisu erlatiboa gehitu dela antzeman daiteke (baina tamaina handiagokoek ere gora egin dute).
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik, bat bakarrik dagokio lehendik zeuden etxebizitzaren **birgaikuntzari** eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzenez.

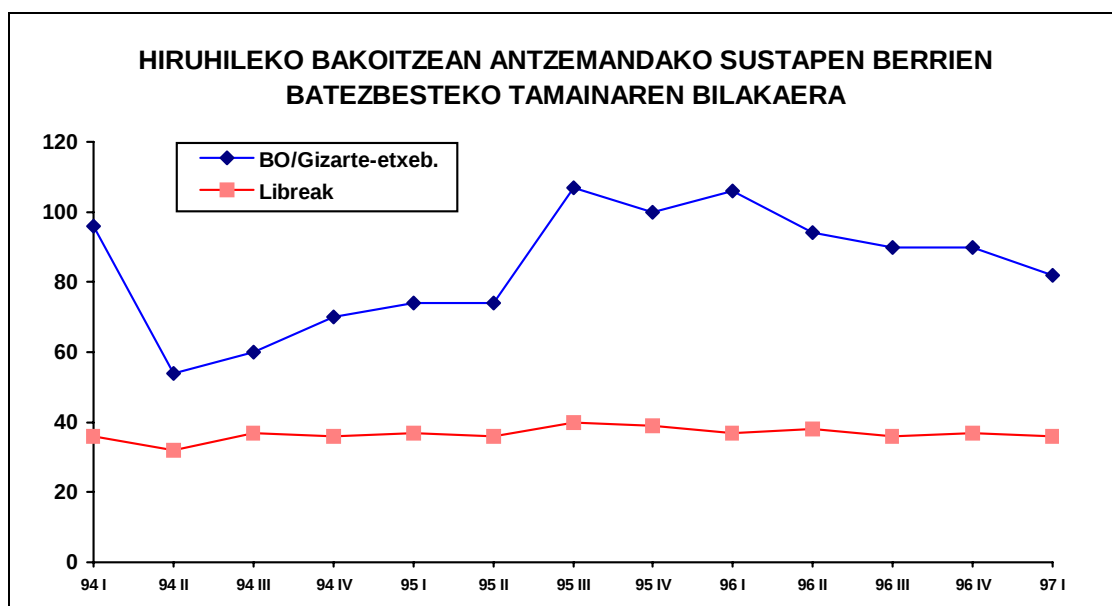
⁸ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzailen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziazko unitate gisa erabiltzen du.

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

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	219	57
<i>Libreak.....</i>	202	55
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	17	2
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza- kopurua	8.736	2.157
<i>Libreak.....</i>	7.345	2.061
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	1.391	96
Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kp.).....	40	38
<i>Libreak.....</i>	36	37
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	82	48
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera	202	55
< 16 etxebizitza	55	19
16-35 etxebizitza	84	17
> 35 etxebizitza	63	19
Babestutako sustapen-kopurua tamainaren arabera	10	2
< 35 etxebizitza	1	0
36-95 etxebizitza	6	2
> 95 etxebizitza	3	0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



- ❑ Etxebizitzan **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzan sustapenak %62 (%51 eta %11 hurrenez hurren) dira eta “normalak” %38. “Behe-mailako” segmentuan barne hartutako sustapenik berriz ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena erabakigarria da horretan: babestutako ia sustapen guztiak maila “normalari” dagozkio (17 sustapenetatik 16) eta sustapen libre gehienak “goi-mailako/luxuzko” segmentuan kokaturik daude (202 sustapenetatik 134).
- ❑ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** arabera etxebizitzan banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzak %33 (%38 duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.434 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %43 (1.055 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 hiruhileko honetan 1996ko abenduan antzemandako salgai dauden etxebizitzak %29 saldu da (sustatzaileen bitartez). Salmenta-kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %20 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzan bolumena orduan antzeman zen berbera da ia. Merkaturaren dinamismo handiagoa antzematen dela esan daiteke beraz.

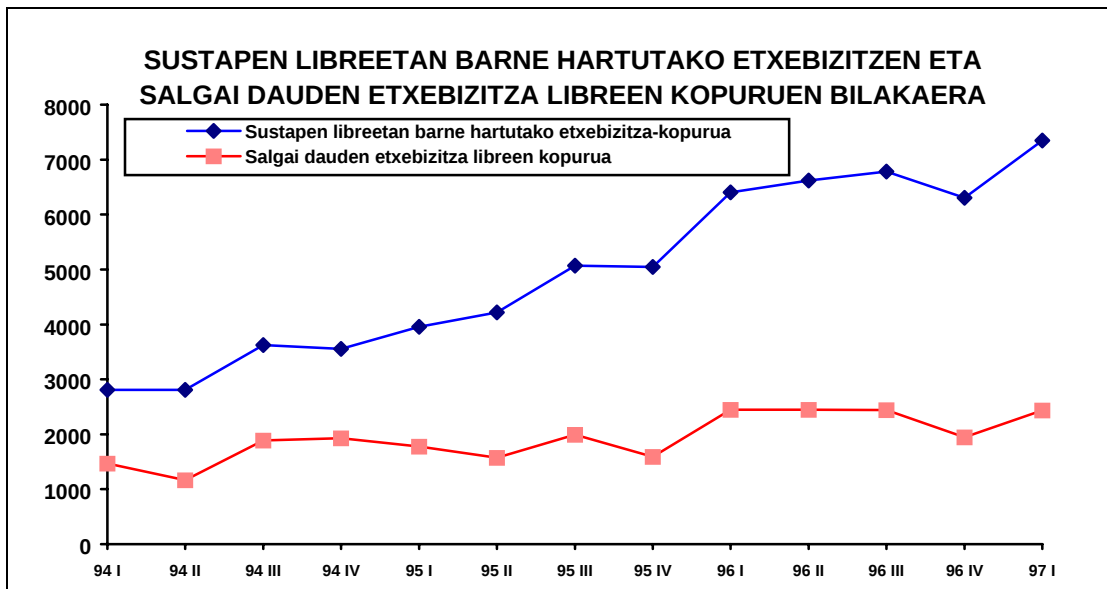
¡Error! Argumento de modificador desconocido..2. taula. **Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzak bilakaera**

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.
1996	<i>I</i>	6.402	2.445	38,2
	<i>II</i>	6.620	2.450	37,0
	<i>III</i>	6.782	2.442	36,0
	<i>IV</i>	6.302	1.948	30,9
1997	<i>I</i>	7.345	2.434	33,1

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

3.2. grafikoa.



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- ☐ 1997. urteko lehen hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 4.627 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.825 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 802 etxebizitzak (gustizkoaren %17) inbiliarrietatik datoz.
- ☐ **Lurraldeka**, Araban %7 daude, Gipuzkoan %43 eta Bizkaian gainerako %50.
- ☐ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %70 libreak, %24 babes ofizialekoak eta gainerako %6 gizarte-etxebizitzak.
- ☐ Antzemandako salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, hiru lurraldeetan duela urtebete baino askoz txikiagoa izan dela egiazta daiteke, Arabakoa izanik murriztapen azpimarragarriena (-%40).

- ❑ Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, hiru lurraldeetan eskaintzaren murriztapenak bi merkatuak ukitzen dituela ikus daiteke, nahiz eta babestutakoan handiagoa izan (-%25 babestutakoan eta -%15 libreak⁹). Arreta merkatu libreak jartzen badugu, Araban antzemandako eskaintza-bolumen txikia azpimarra daiteke (eskaintako guztiaren %8 baino ez du zurgatzen).
- ❑ 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 %42koa da (aurreko hiruhilekoan %11koa).

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

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
<i>Araba</i>	352	-39,9	84	-53,1	268	-34,2
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.981	-19,2	553	-26,7	1.448	-16,1
<i>Bizkaia.....</i>	2.294	-13,4	774	-19,0	1.520	-10,3
<i>EAE</i>	4.627	-18,7	1.391	-25,3	3.236	-15,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

- ❑ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %75 obra-fasean daudela, %16 proiektu-fasean, eta gainerako %9 bukatuta daudela ikus dezakegu. Aurreko urtearekin alderatuz, bukatuta dauden etxebizitzaren proportzioak behera egin du eta proiektuan daudenenak, berriz, gora (96-I hiruhilekoan bukatutakoek zein proiektatutakoek %12 zurgatzen zuten).
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %9 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (libreen %12); aurreko urteko proportzioak egonkor jarraitzen du, goranzko joera txikiarekin.

⁹ Murriztapen hau JIAen bitartez etxebizitza-eskaintza txikiagoa jaso izanaren ondorio da batik bat.

- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 83 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 72 m²-koa da (69 m² 1996ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 88 m²-koa da (89 m² 96-IV hiruhilekoan). Izan ere, salgai dauden babestutako lau etxebizitzatik batek 60 m²-tik beherako tamaina dauka, eta erregimen librekoen kasuan proportzio hau hamar etxebizitzatik batekoa da. Lurraldeka, etxebizitza libre berriek 85 m²-ko batezbesteko azalera dute Araban, 94 m²-koa Gipuzkoan eta 83 m²-koa Bizkaian (hemen apartamentuen eskaintza beste lurraldeetan baino handixeagoa da).
- ❑ Arreta hiruhileko honetan lehen aldiz jasotako etxebizitzetan jartzen badugu, hauek baitira, hasiera batean bederen, “azken joerak” adierazten dituztenak, ondokoa ikus daiteke: etxebizitza familiabakarrek guztizko eskaintzan baino pisu erlatibo handixeagoa dute, proiektu-fasean dauden etxebizitzen proportzioa handiagoa da, eta 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza gehiago daude. Etxebizitzen batezbesteko azalerari dagokionez, libreen artean ez dago diferentziarik, baina hiruhileko honetan lehen aldiz jasotako etxebizitza babestuak lehendik eskaintzan barne hartuta zeudenak baino dezente handiagoak dira.

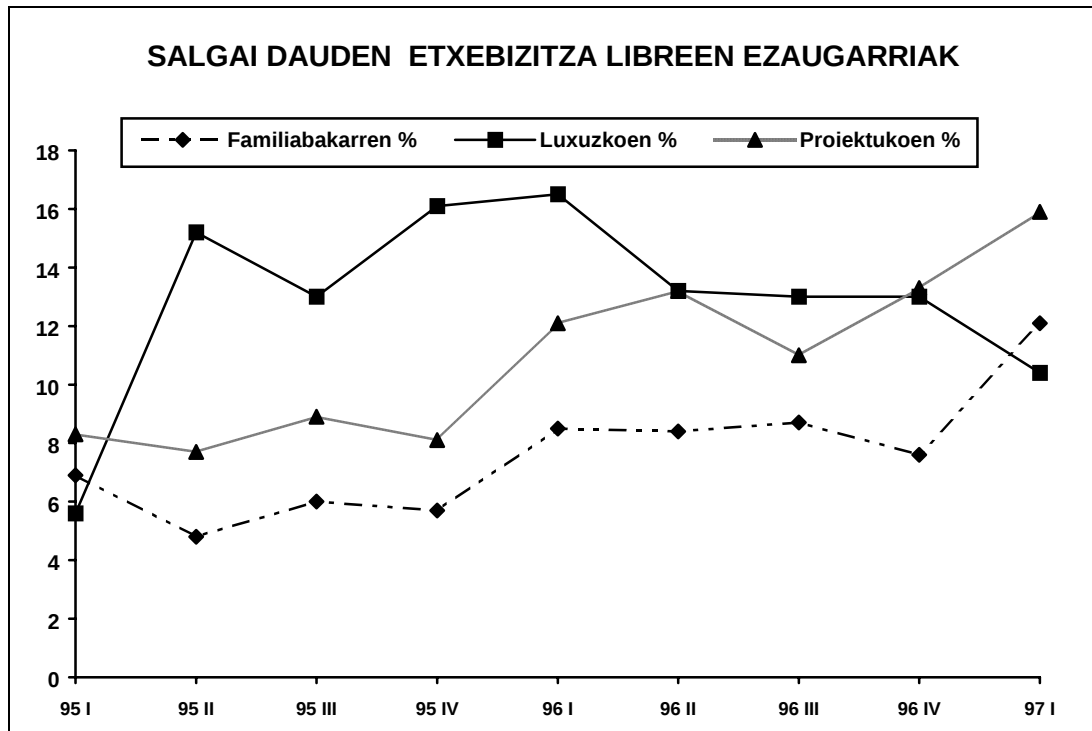
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**4. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.**

	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa.	3,7	12,1	16,0	10,8	12,3
Kolektiboa.....	96,3	87,9	84,0	89,2	87,7
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	25,4	9,6	1,1	7,4	13,2
61-75 m ²	38,2	17,2	15,3	13,3	21,4
76-90 m ²	29,5	35,2	54,9	34,2	32,6
91-120 m ²	6,9	23,5	16,0	29,0	19,5
> 120 m ²	0,0	14,5	12,7	16,2	13,3
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Bukatuta.....	25,3	9,5	11,2	10,2	8,6
Obran.....	64,6	74,6	55,2	87,9	67,7
Proiektuan.....	10,1	15,9	33,6	1,9	23,7

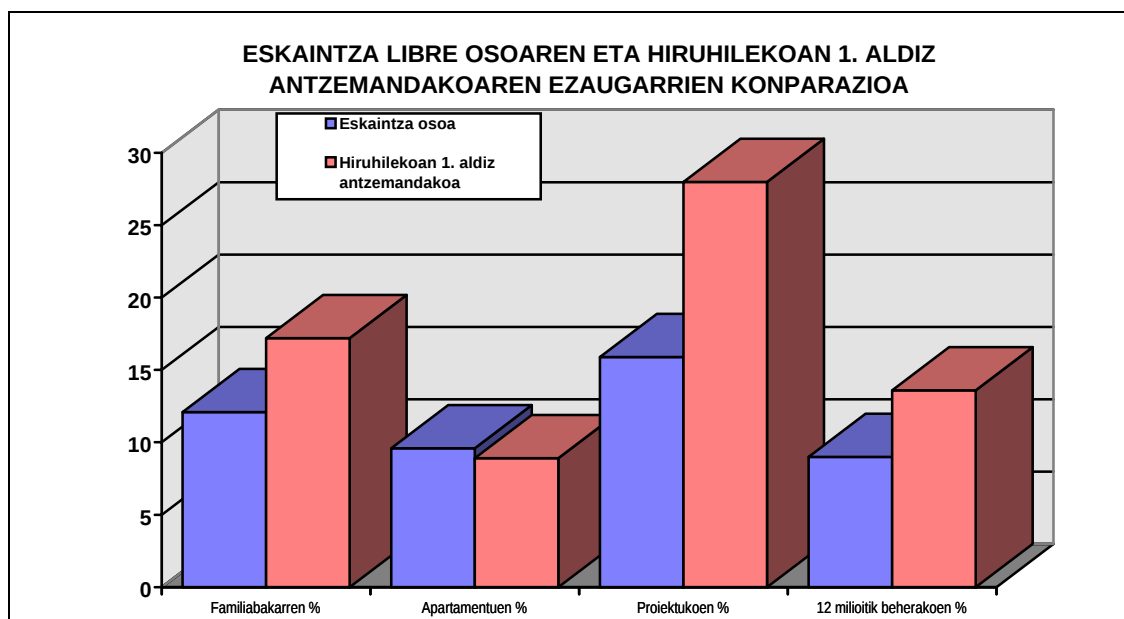
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



3.4. grafikoa.



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ☐ EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratu erabilgarriko** prezioa 250.000 pezetakoa da (duela urtebete lortutako kopuru bera); beraz, azken bi urteetako egonkortasun-ildoari eusten zaio.
- ☐ Arreta hiruhileko honetan lehen aldiz jasotakoetan jartzen badugu¹⁰, batezbesteko prezioak nabarmenki txikiagoak direla ikus daiteke (231.000 pezeta/m² batezbeste)
- ☐ Lurraldeka, aurreko hiruhilekoetan bezalaxe, Arabako prezioak altuenak direla ikusten dugu, 277.000 pezeta/m² kostatzen direnez EAEko batezbestekoa +%11n gainditzen baitute. Gipuzkoa (254.000 pezeta/m²) ere batezbestekoaren zertxobait gaineratik dago eta Bizkaia berriz (241.000 pezeta/m²) -%4 azpitik. Araban izan ezik, berriki jasotakoen prezioak guztizko batezbestekoak baino txikiagoak dira.
- ☐ Prezioen **lurraldekako bilakaera** oso homogeneoa da; izan ere, prezio-mailak 1996ko lehen hiruhilekoan lortutakoen oso antzekoak dira hiru eremu geografikoetan.
- ☐ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratuko batezbesteko prezioa 112.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzari dagokien 120.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 84.000 pezeta/m² prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Gipuzkoan gizarte-etxebizitzaren eskaintzarik izan ez denez gero, hiruhileko honetan babestutakoen segmentuko batezbesteko prezioa gainerako lurralde historikoetan baino askoz altuagoa izan da (124.000 pezeta/m², 105.000 pezeta/m² prezioaren ondoan).
- ☐ Nolanahi ere, hiruhileko honetan lehen aldiz jasotako etxebizitza babestuak kontuan hartzen baditugu, prezioa 124.000 pezeta/m² da, hots, maila handiagoko segmentu babestu bati dagokio.

¹⁰ Berriki hasitakoei dagozkien batik bat.

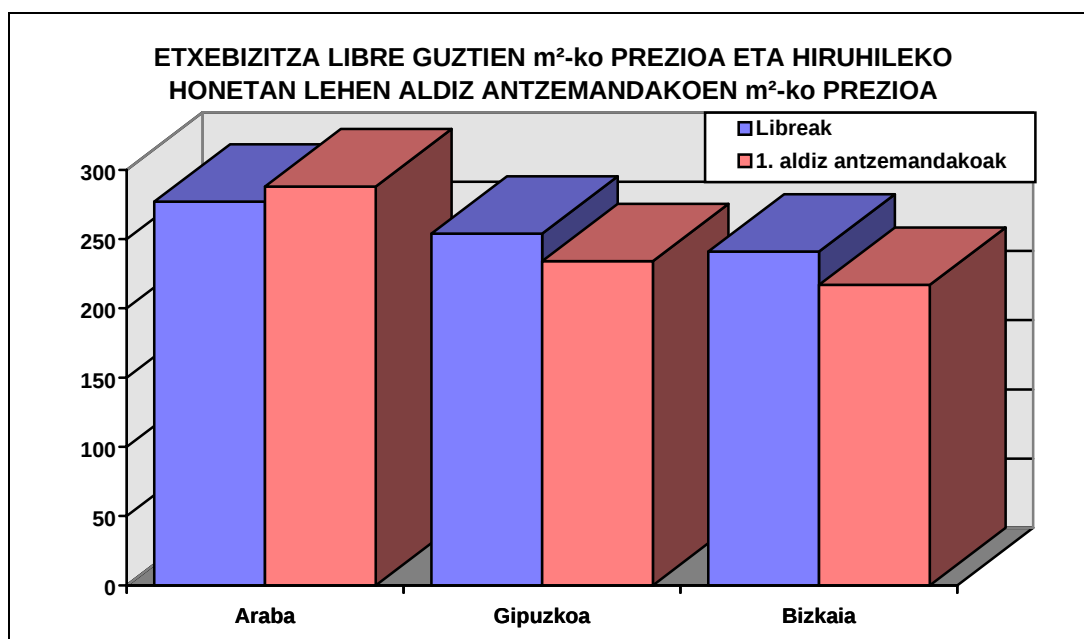
¡Error! Argumento de modificador desconocido..5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoka.

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	mPTA	± % (*)	mPTA	± % (*)
Araba.....	106	-1,9	277	0,4
Gipuzkoa	124	-10,1	254	0,4
Bizkaia.....	105	-6,3	241	0,4
EAE	112	-8,2	250	0,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



- Tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkatuan daraman denbora, eta abar **metro karratuko prezioetan** eragina (guztiak batera) duten faktoreak dira. Adibide gisa besterik ez bada ere, eskaintzaren ezaugarriak aldatzen direnean prezioak nola aldatzen diren ikus daiteke hurrengo taulan. Arestian ikusitako konstanteak alde batera utzita (prezioaren eta akabera-mailaren arteko zuzeneko erlazioa eta etxebizitzaren prezioaren eta tamainaren arteko zeharkako erlazioa), hiruhileko honetan lehen aldiz jasotako etxebizitzaren artean sustatzaileen zuzeneko eskaintzan agenteen bitartez

gauzatutakoan baino prezio-maila handiagoa antzeman dela azpimarra daiteke, egoera salbuespentzat jo daitekeen arren.

- ❑ Halaber, inkestak hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitzak lagina lehendik osatzen zutenak bezain garestiak ez direla ikus daiteke; fenomeno hau JIA eta sustatzaileengan ematen da, eta bat dator azken hiruhilekoetan adierazitako prezioak moderatzeko joerarekin.
- ❑ *Eredu-etxebizitzaren prezioa (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %25 txikiagoa da.*

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

	<i>mPTA/m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa.....	179
Kolektiboa	246
AKABERA*	
Luxuzkoa	306
Goi-mailakoa.....	249
Normala.....	193
Behe-mailakoa	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	256
61-75 m ²	253
76-90 m ²	247
91-120 m ²	250
> 120 m ²	202
ESKaintzan EGON DEN DENBORA- MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	237
Hiruhileko honetan JIA bidez	212
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean	252
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....	286
EREDU-ETXEBIZITZA.....	188

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

- ❑ 1997ko lehen hiruhilekoan lortutako **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 21,8 milioi pezetakoa da, hau da, Arabako 23,6 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 20 milioi pezetako gutxienekoaren artean dago.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8,1 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 8,6 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 7,7 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	0,0	23,6	4,9
Gipuzkoa	8,6	-19,6	23,3	-0,4
Bizkaia.....	7,7	-7,2	20,0	-4,3
EAE	8,1	-12,0	21,8	-1,8

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren arabera **prezioen banaketari** dagokionez, babestutako eskaintzaren %97k 12 milioi pezetatik beherako prezioa dauka eta eskaintza librearen %9 baino ez da maila horretan kokatzen (%7,5 duela urtebete).

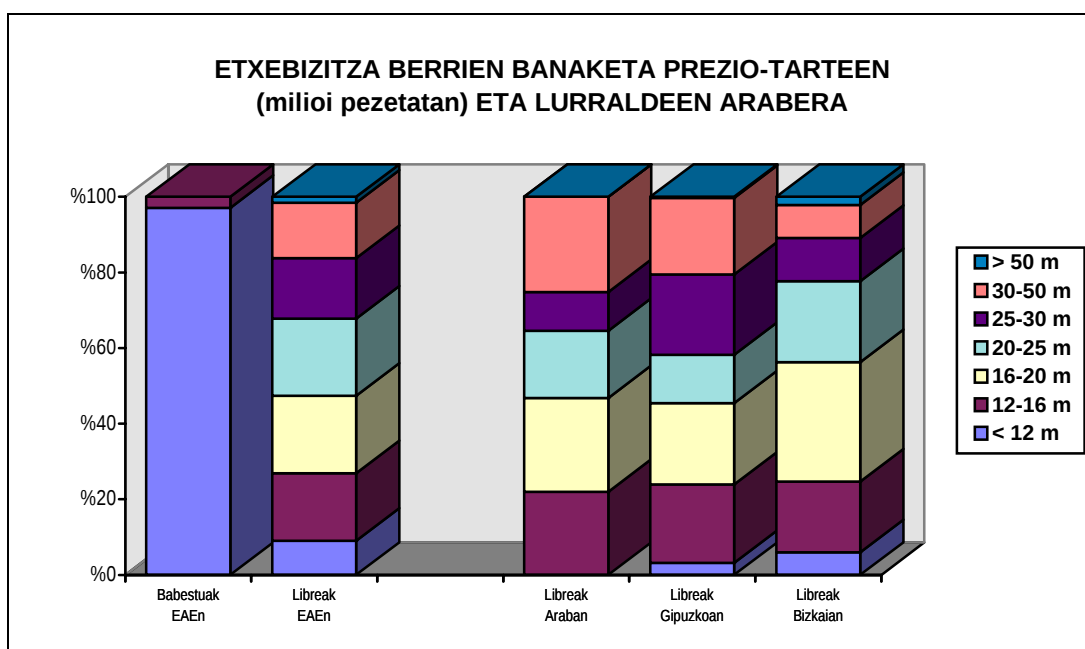
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**8. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.**

PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta	71,5	2,6	--	2,8	2,9
9 - 12 milioi pezeta.....	25,7	6,4	--	4,4	9,5
12 - 16 milioi pezeta.....	2,9	17,9	16,8	16,6	19,3
16 - 20 milioi pezeta.....	--	20,5	7,8	18,6	24,5
20 - 25 milioi pezeta.....	--	20,4	45,9	16,3	19,9
25 - 30 milioi pezeta.....	--	16,0	21,3	18,9	12,3
30 - 50 milioi pezeta.....	--	14,6	8,2	20,7	9,8
50 milioi pezetatik gora	--	1,6	--	1,7	1,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

- Lurralde historiko bakoitzean eskainitako etxebizitza libreen prezioen egiturari dagokionez, joan den urtearekin alderatuta, 16 milioi pezetatik beherako etxebizitzek Araban askoz ere pisu adierazgarriagoa dutela azpimarratu beharra dago¹¹ (orain %17 eta duela urtebete %7), 25 milioi pezetatik gorakoena ere handiagoa izan arren (orain %30 eta duela urtebete %20). Gipuzkoan eta Bizkaian eskaintzaren prezio-tarteen arabera banaketa joan den urtekoa baino homogeneoagoa da; 12 eta 16 milioi pezeta bitarteko etxebizitzek Gipuzkoan adierazgarritasun txikiagoa dutela azpimarra liteke beharbada (orain %17 eta duela urtebete %26); diferentzia hori prezio-tarte garestiagoen mesederako izan da gainera.

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



¹¹ Baina ez dago 12 milioi pezetatik beherako bakar bat ere.

3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1997ko lehen hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 10.900 unitatekoa da. **Geografikoki**, Arabak eskaintza-mota honen %18 biltzen du, Gipuzkoak %20 eta Bizkaiak %62. Etxebizitza berriarekin alderatuta, Gipuzkoan etxebizitza erabiliaren kontzentrazioa txikiagoa da eta Araban eta Bizkaian handiagoa.
- Balio absolutuetan, Bizkaiak aurreko urtean jasotako zenbatekoarekiko gehikuntza ikaragarria izan du eskaintzan (+%36), Araban gehikuntza askoz txikiagoa izan da (+%7) eta Gipuzkoan, berriz, %4 egin du behera¹².
- Jaso dugun etxebizitza erabilien **batezbesteko azalera erabilgarria** 93 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 89 m², Arabako 99 m² eta Gipuzkoako 95 m²-ko batezbestekoen 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.....	1.961	6,9	274	6,2	23,7	3,9
Gipuzkoa	2.141	-4,4	271	-2,9	24,5	-9,6
Bizkaia.....	6.802	36,1	202	-3,3	18,2	-1,6
EAE	10.904	20,2	227	-3,8	20,3	-5,1

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

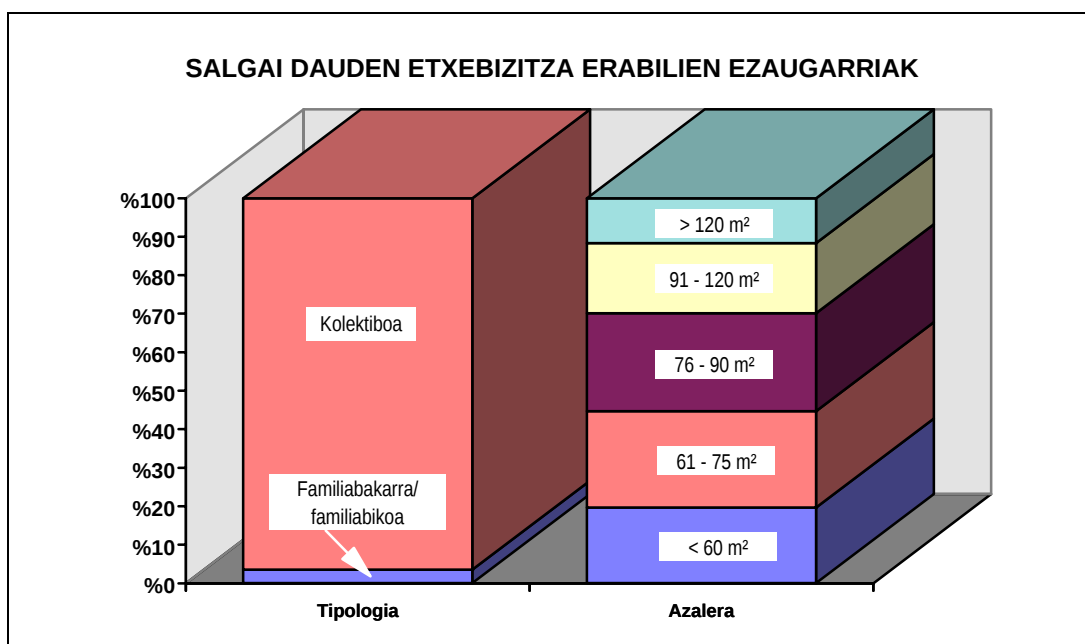
¹² Aldaketa-tasa hauen kalkuluari buruz 4. oharrean esandakoa gogoratu behar da hala ere.

¡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	5,1	9,1	11,4	1,9
Kolektiboa	94,9	90,9	88,6	98,2
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	15,4	12,0	15,3	16,5
61-75 m ²	24,7	21,3	18,7	27,5
76-90 m ²	27,3	31,4	25,2	26,8
91-120 m ²	19,6	20,4	19,6	19,4
> 120 m ²	13,0	14,8	21,2	9,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- ❑ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 227.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko lehen hiruhilekoan jasotakoa baino %3,8 txikiagoa.
- ❑ **Lurraldeei dagokionez**, Araba eta Gipuzkoa prezio-maila beretsuan daude (270.000 pezeta/m² gutxi gora-behera), Bizkaitik oso urrun (202.000 pezeta/m²). Eboluzioari dagokionez, Araban prezioek nabarmenki egin dute gora (+%6) eta are azpimarragarriagoa da beste bi lurraldeetan behera egin dutela kontuan hartzen badugu (-%3).
- ❑ **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun balioa 20,3 milioi pezetakoa da. Kasu honetan, etxebizitzaren batezbesteko tamaina desberdinak direla-eta, Gipuzkoan dugu gehienekoa (24,5 milioi pezeta), Araba dago bigarren (23,7 milioi pezeta) eta batezbesteko preziorik txikiena Bizkaian dugu (18,2 milioi pezeta).
- ❑ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** diferentzia nabarmenak islatzen ditu lurralde batetik bestera: 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren proportzioa %28koa da Bizkaian, eta Gipuzkoan %15era eta Araban %5era besterik ez da iristen (portzentaia horiek %12, %7 eta %0koak dira, hurrenez hurren, etxebizitza berri librea kontuan hartuta). Beste muturrean, Gipuzkoan jaso den eskaintzaren %30ek 30 milioi pezetako prezioa gaitzen du eta portzentaia hau %23koa da Araban eta %10ekoa besterik ez Bizkaian.
- ❑ **Etxebizitza erabilien eta berrien (libreen) merkatuko batezbesteko prezioak** lurralde-mailan alderatuz, Araban biak ia maila berean daudela egiazta daiteke; Gipuzkoan, bestalde, etxebizitza erabilia berria baino %7 garestiagoa da (%10 duela

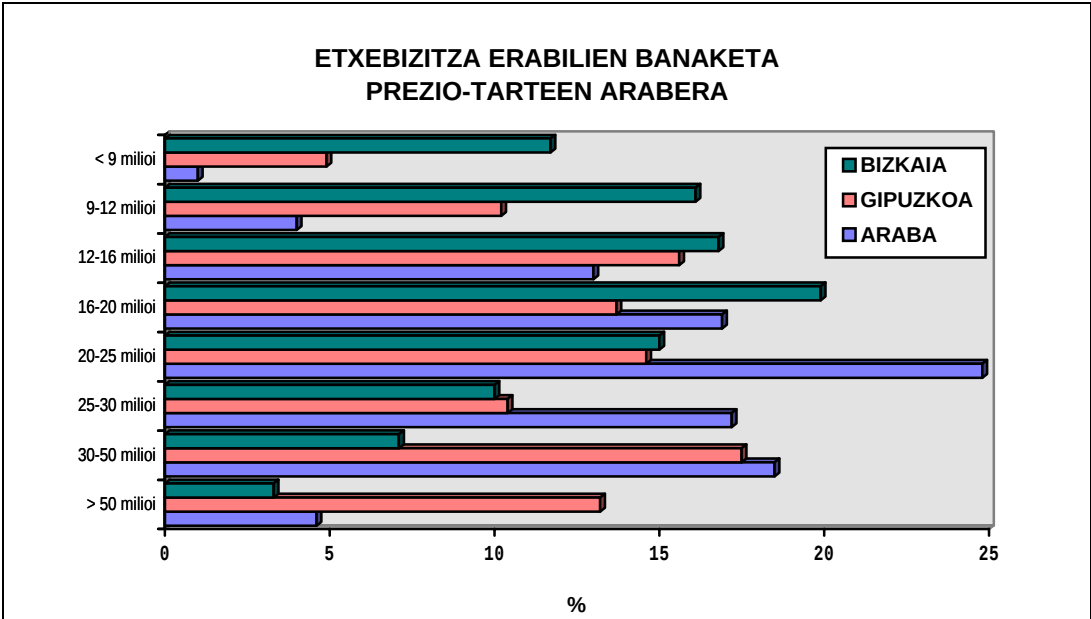
urtebete) eta Bizkaian erlazioa alderantzizkoa da, hots, etxebizitza berria %20 garestiagoa da¹³.

Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	8,4	1,0	4,9	11,7
9 - 12 milioi pezeta.....	12,7	4,0	10,2	16,1
12 - 16 milioi pezeta.....	15,9	13,0	15,6	16,8
16 - 20 milioi pezeta.....	18,1	16,9	13,7	19,9
20 - 25 milioi pezeta.....	16,7	24,8	14,6	15,0
25 - 30 milioi pezeta.....	11,4	17,2	10,4	10,0
30 - 50 milioi pezeta.....	11,2	18,5	17,5	7,1
50 milioi pezetatik gora	5,5	4,6	13,2	3,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

8. grafikoa.



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

4. kapitulua

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ❑ 1997ko lehen hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.120 unitatekoa da. Eskaintza hau guztia partikularrena da (bigarren eskuko etxebizitzak) eta JIAen bitartez merkaturatzen da.
- ❑ Duela urtebetekoekin alderatuz antzemandako etxebizitzaren bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, +%5eko gehikuntza izan dela ikus daiteke. Lurralde desberdinetan desoreka handia antzematen da eta Gipuzkoako eskaintza urria da azpimarragarriena (guztiaaren %20 besterik ez du zurgatzen), oso murrizketa handia izan baita duela urtebeteko kopuruarekiko (-%27). Araban eta Bizkaian, ostera, mota honetako etxebizitzaren eskaintzak gora egin du, batez ere Araban (+%34).
- ❑ Etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%99) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 81 m² erabilgarrikoa da, Arabako 92 m² eta Bizkaiko 79 m² artean.
- ❑ Hiruhileko honetan lortutako batezbesteko **hileko errenta** 88.000 pezetakoa da, hau da, -%2ko murrizketa izan da duela urtebetekoarekin alderatzen badugu. Lurraldeka, lortutako batezbesteko errentak Bizkaian dira txikienak (82.000 pezeta/hil) eta Gipuzkoan handienak (100.000 pezeta/hil). Aurreko urtean antzemandako errentekiko bilakaerak igoera nabarmena erakusten du Gipuzkoan (+%9), igoera apalagoa Araban (+%2) eta beherapena Bizkaian (-%7).

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

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	<i>Etxebizitza-kopurua</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA/hil</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba.....</i>	198	33,8	98	2,1
<i>Gipuzkoa.....</i>	215	-26,9	100	8,7
<i>Bizkaia.....</i>	708	12,7	82	-6,8
<i>EAE.....</i>	1.121	4,8	88	-2,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....				
< 60 m ²	14,8	6,1	17,7	16,4
61-75 m ²	26,8	18,2	20,5	31,1
76-90 m ²	27,5	31,8	31,2	25,1
91-120 m ²	19,9	29,8	20,9	16,8
> 120 m ²	11,1	14,1	9,8	10,6
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago.....	0,1	--	--	0,1
25.001 - 40.000 PTA	0,9	--	1,4	1,0
40.001 - 75.000 PTA	34,3	28,8	35,3	35,6
75.001 - 100.000 PTA	39,0	38,4	27,4	42,7
100.000 PTA baino gehiago	25,7	32,8	35,8	20,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

5. kapitulua

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA¹⁴

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ☐ Euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.328 etxeb.) duela urtebetekoa baino %8 txikiagoa da (1.441 etxeb.) eta %41eko pisu erlatiboa du EAEko guztizkoan (%38 96-I hiruhilekoan). Hiriburuez kanpoko eremuak, bestalde, eskaintzaren murrizketa handiagoa izan du, hain zuzen ere eskaintza aurreko urtekoa baino %20 txikiagoa izan baita.
- ☐ Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuak bereiz aztertuz gero, alde batetik Bilbo eskaintza handitu duen hiriburu bakarra dela ikus daiteke (+%14); bestalde, azpimarratzekoa da Gasteizek izan duen murrizketa bortitza, duela urtebete erregistratutako bolumenaren erdiraino jaitsi baita ia (-%47). Hiriburuez kanpoko eremuei dagokienez, espazio geografiko hauetan eskaintzak izan duen beherakadaren salbuespena Araban dago.
- ☐ Hiriburuetakoko eskualde-egiturei dagokienez, hiriburuak berak kanpo utzita, lurralde historiko bakoitzean kuota oso desberdinak erregistratu dira: Gasteizen %12, Donostian %24 eta Bilbon %36. Lurraldeen gainerakoan, antzemandako eskaintzaren pisu erlatiboak hauexek dira: Araban %22, Gipuzkoan %44 eta Bizkaian %21.

¹⁴ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi 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/m ² erabilgarri (mPTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
Araba	268	277	23,6
Gipuzkoa	1.448	254	23,3
Bizkaia	1.520	241	20,0
EAE	3.236	250	21,8
Gasteiz	191	297	25,4
Donostia	507	329	32,0
Bilbo	630	264	20,6
Hiriburuak guztira	1.328	292	25,5
Gasteizko EE gainerakoa	32	--	--
Donostiako EE gainerakoa ..	312	222	20,0
Bilboko EE gainerakoa	547	248	22,7
Hiriburuetakoa EE gainer. ...	892	238	21,7
Araba gainerakoa	58	182	14,4
Gipuzkoa gainerakoa	641	210	18,0
Bizkaia gainerakoa	317	183	15,0
Gainerakoa guztira	1.016	200	16,9

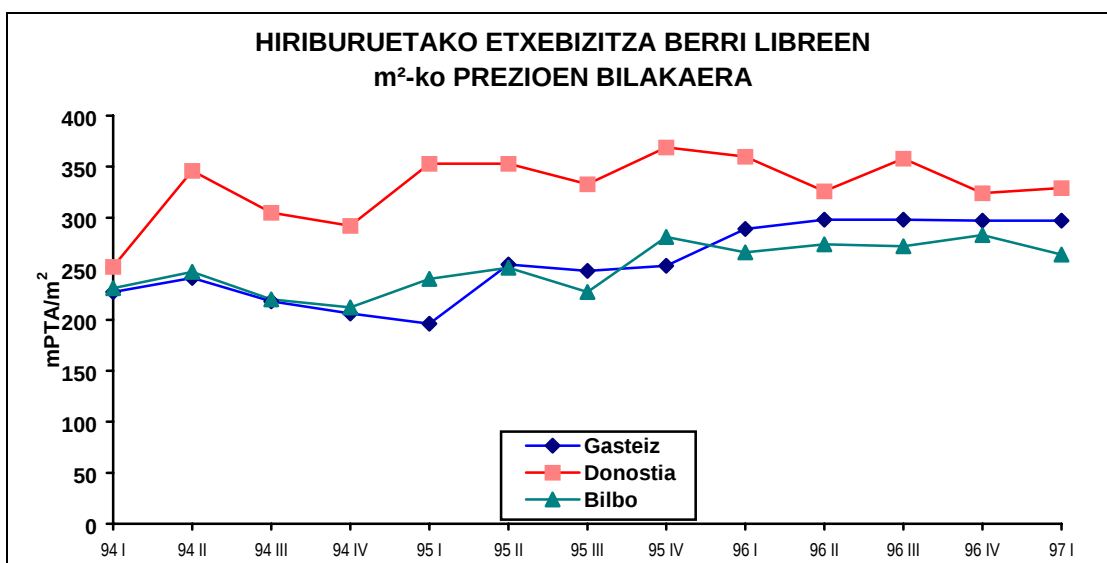
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

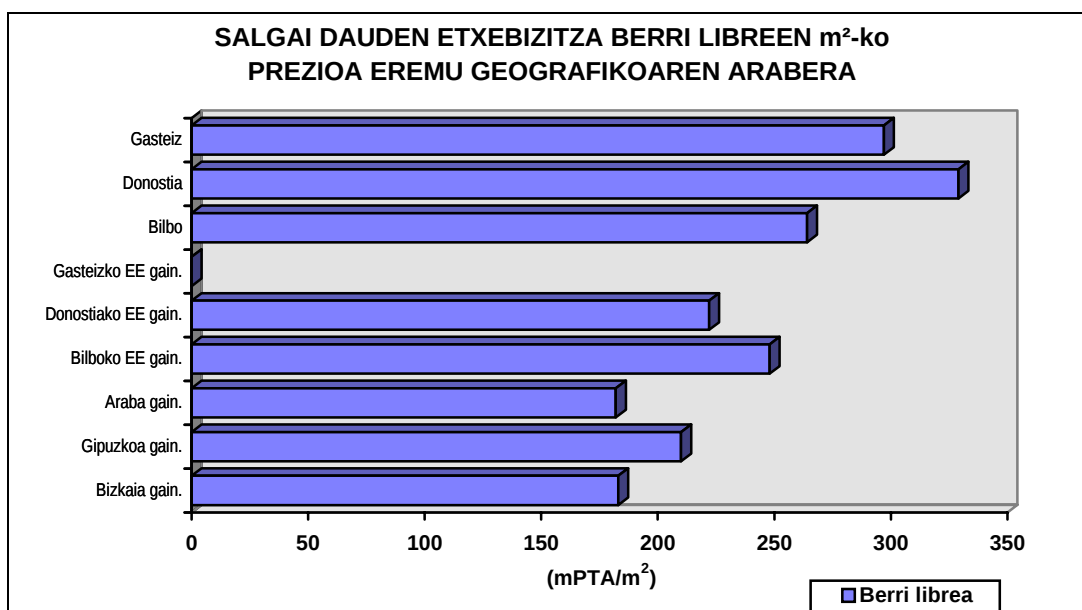
- ☐ Lurraldeetako hiriburuetan m² erabilgarriko 292.000 pezetako batezbestekoa lortzen da etxebizitza berri libreetan, hots, EAEko batezbestekoa baino %17 handiagoa eta duela urtebetekoa (306.000 pezeta/m²) eta 1996ko laugarren hiruhilekoa (304.000 pezeta/m²) baino txikiagoa.
- ☐ Ohi den bezala, Donostiak batezbesteko prezio altuenak izaten jarraitzen du (329.000 pezeta/m²), baina oso beherapen nabarmena izan du duela urtebeteko prezio-mailari dagokionez (-%9; Gasteizek, aldiz, %3ko igoera eta Bilbok %1eko beherapena). Bilakaera hauen emaitza gisa, hiriburu batetik bestera zeuden prezio-diferentziak murriztu egin dira.
- ☐ Eskaintzarik berrienak (hiruhileko honetan lehen aldiz jasotakoa) aurreko hiruhilekoetako eskaintzak baino prezio txikiagoak ditu 3 hiriburuetan eta diferentziak oso adierazgarriak dira Donostia eta Bilbon. Prezioei eutsi egin zaiela edo merkatu egin direla antzeman daiteke.

- Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoan (hiriburuak berak kanpo utzita) 238.000 pezetako batezbestekoa erregistratzen da (+%2,6); prezio altuenak Bilbokoari dagozkio oraindik ere, 248.000 pezeta/m² hain zuzen (245.000 duela urtebete), baina gehikuntzarik handiena Donostiakoan gertatzen da (+%8).

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



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



- ❑ Gainerako lurraldeetan, prezioak 200.000 pezeta/m² batezbestekoaren inguruan dabilta (190.000 pezeta/m² duela urtebete); Bizkaian gehikuntza berezia ikus daiteke (+%10).

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ❑ Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 25,5 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiako etxebizitzako 32 milioi pezetako prezioak aise gainditzen ditu Gasteizkoa (25,4 milioi) eta, batez ere, Bilbokoa (20,6 milioi). Hiriburuetak eskualde-egituretan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 21,7 milioi pezetako batezbestekoetan jarraitzen dute eta hauetatik kanpo batezbestekoa 16,9 milioikoa da.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ❑ Hiruhileko honetan Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan erregistratutako salgai dauden etxebizitza erabilien kopurua (5.486 etxeb.) %11 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekin alderatuz. Murrizketa hiruretan izan da, baina Gasteizi dagokio handiena (-%16).
- ❑ Hiriburuetak gainerako eskualde-egiturek (4.815 etxeb.), era berean, %10eko murrizketa izan dute eskainitako bolumenean aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Gainerako lurraldeetan (603 etxeb.), halaber, eskaintzak %12 egin du behera.
- ❑ Hiriburuak mota honetako eskaintza osoaren %50 zurgatzen dute, hiriburuetak gainerako eskualde-egiturek %44 kontzentratzen dute eta gainerako %6 beste lurraldeei dagokie.

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

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/ m² erabilgarri (mPTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
<i>Araba</i>	1.961	274	23,7
<i>Gipuzkoa</i>	2.141	271	24,5
<i>Bizkaia</i>	6.802	202	18,2
<i>EAE</i>	10.904	227	20,3
<i>Gasteiz</i>	1.827	278	24,0
<i>Donostia</i>	1.266	330	30,4
<i>Bilbo</i>	2.393	211	18,7
<i>Hiriburuak guztira</i>	5.486	258	22,9
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	96	155	16,0
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	474	193	17,2
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	4.245	198	18,1
<i>Hiriburuetako EE gainerakoa</i>	4.815	197	18,0
<i>Araba gainerakoa</i>	41	160	12,8
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	410	184	15,3
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	152	187	14,3
<i>Gainerakoa guztira</i>	603	184	14,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

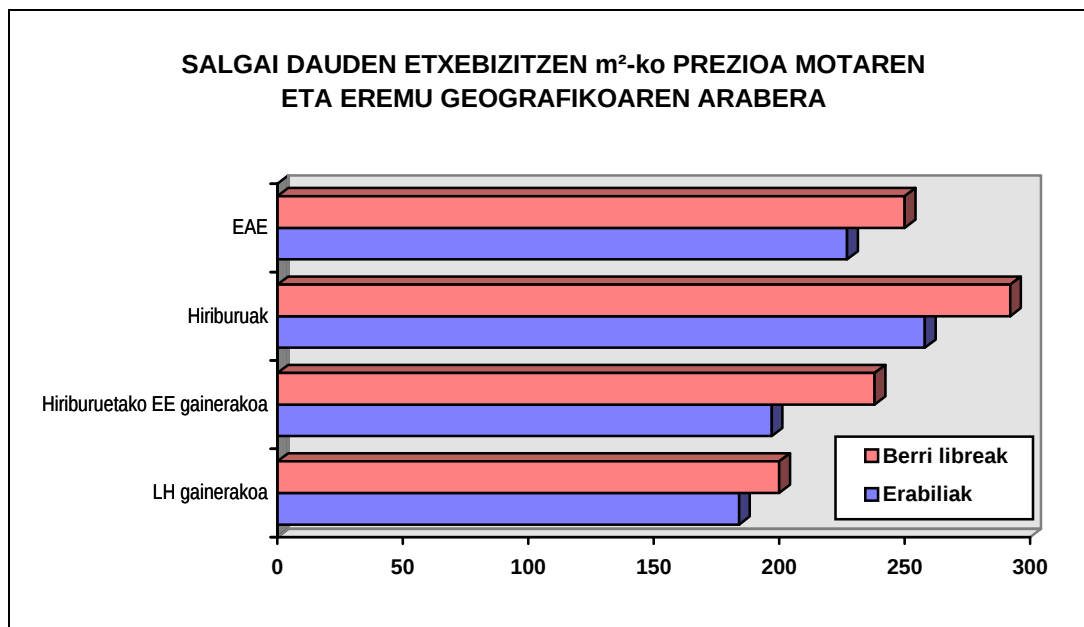
- ☐ Etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 258.000 pezetako kopurura iristen dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan; beraz, joan den urteko prezioei eutsi egin zaiela esan daiteke (+%0,4).
- ☐ Etxebizitza erabiliaren prezioak berriaren (librea) prezioekin alderatzen baditugu, Donostian izan ezik, parekatuta baitaude, etxebizitza erabilien prezioak berrien prezioen azpitik daudela esan daiteke.
- ☐ Aurreko txostenetan adierazi den bezalaxe, hiriburuko 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.

- Lurraldeen gainerakoan jaso den batezbesteko prezioa 184.000 pezeta/m² da (eremu geografiko honetan bertan etxebizitza berrien merkatuan lortutakoa baino %8 baxuagoa). Lurralde-mailan prezioak homogeneousak dira: Bizkaia dagokio balio handiena (187.000 pezeta/m²) eta Araba txikiena (160.000 pezeta/m²).

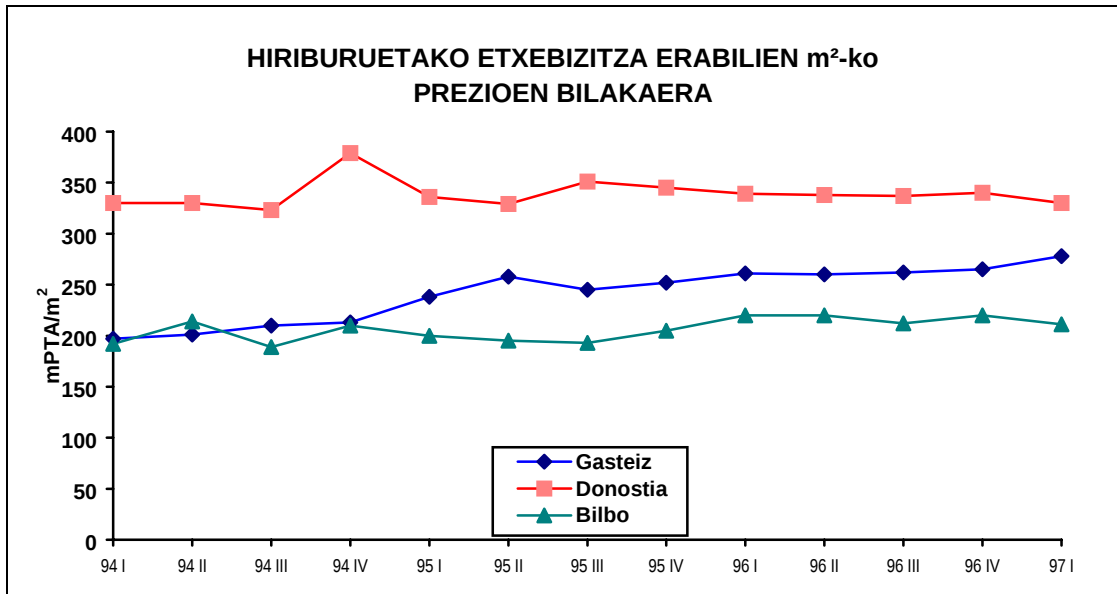
c) **Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko prezioak 22,9 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiaren kasuan zenbatekoa 30,4 milioi pezetaraino iristen da, aise gaituz Gasteiz, 24 milioiko batezbestekoa duena, eta Bilboko 18,7 milioikoa. Gainerako eremu espazialean, hiriburuetak eskualde-egituretan lortu den batezbestekoa 18,0 milioikoa da (hiriburuak kanpo utzita) eta 14,9 milioikoa haiekin kanpo.

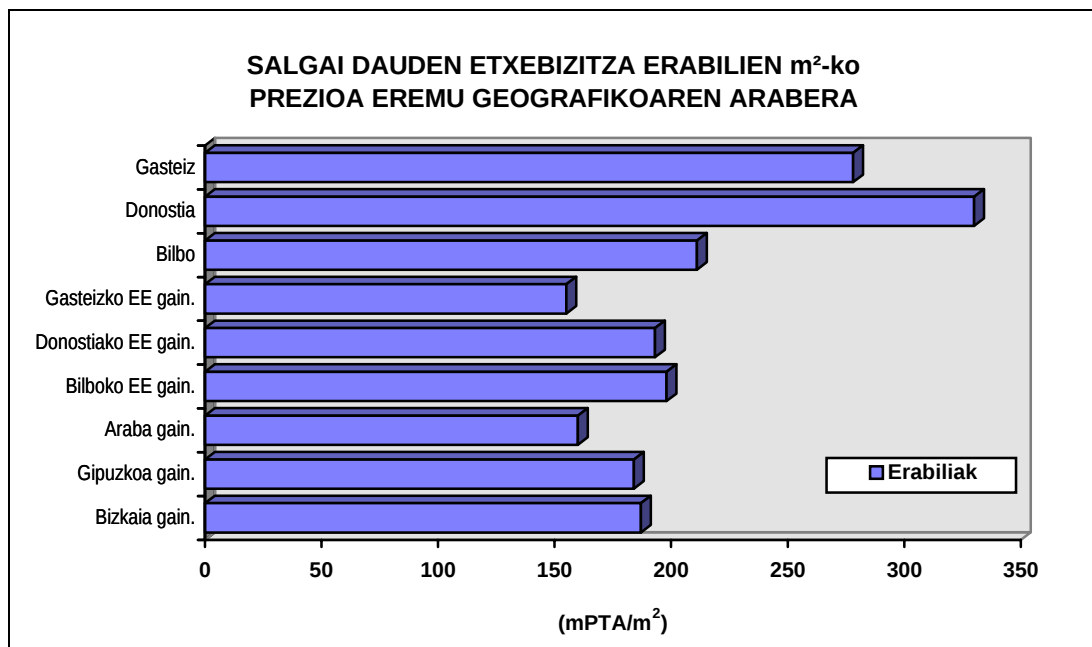
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**3. grafikoa.**



¡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 etxebizitzak banaketa ondorengoa da: hiriburuetan 685 etxebizitza biltzen dira (%61), beren eskualde-egituren gainerakoan 374 (%33) eta lurraldearen gainerakoan 62 (%6).
- 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 (%16) pisu garrantzitsua duela (%48) ikus daiteke.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL* (mPTA)
Araba	198	98
Gipuzkoa	215	100
Bizkaia	708	82
EAE	1.121	88
Gasteiz	192	99
Donostia	143	118
Bilbo	350	87
Hiriburuak guztira.....	685	97
Gasteizko EE gainerakoa.....	1	--
Donostiako EE gainerakoa	35	71
Bilboko EE gainerakoa	338	78
Hiriburuetakoko EE gainera.....	374	77
Araba gainerakoa.....	5	58
Gipuzkoa gainerakoa	39	57
Bizkaia gainerakoa.....	18	52
Gainerakoa guztira.....	62	56

(*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- ❑ Hileko errentak, batezbeste, 97.000 pezetakoak dira hiru hiriburuetan (99.000 pezeta duela urtebete), 77.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan (76.000 pezeta 96-I hiruhilekoan), eta 56.000 pezetakoak gainerako lurralde-eremuetan (51.000 pezeta 96-I hiruhilekoan).
- ❑ Donostiak hileko 118.000 pezetako batezbesteko errentak ditu, Gasteizek 99.000 pezetakoak eta Bilbok 87.000 pezetakoak.

6. kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ❑ 1997ko lehen hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 9.970 plazakoa da, hau da, duela urtebetekoarekin alderatuz oso %18ko murrizketa izan da. Antzeman diren eskaintzako garajeen lurralde-banaketa ondokoa da: %12 Arabari dagozkio, %43 Gipuzkoari eta %45 Bizkaiari.
- ❑ Salmenta-erregimenean 9.560 plaza antzeman dira guztira eta alokatzeko 411 unitate besterik ez dira jaso.
- ❑ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezeta inguruan daude batezbeste. Beraz, egonkortasun handia antzematen da duela urtebetekoarekiko (%1,3ko gehikuntza). Prezioen lurralde-barreiadura oso handia da oraindik ere: Gipuzkoari dagokio baliorik handiena (2,2 milioi/plaza) eta Bizkaiari txikiena (1,6 milioi/plaza).
- ❑ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 10.000 pezetakoa da (11.000 pezeta/hil duela urtebete). Lurraldeka, Gipuzkoako hileko 12.000 pezetako gehienekoaren eta Arabako hileko 8.000 pezetako gutxienekoaren artekoa da errenta.

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

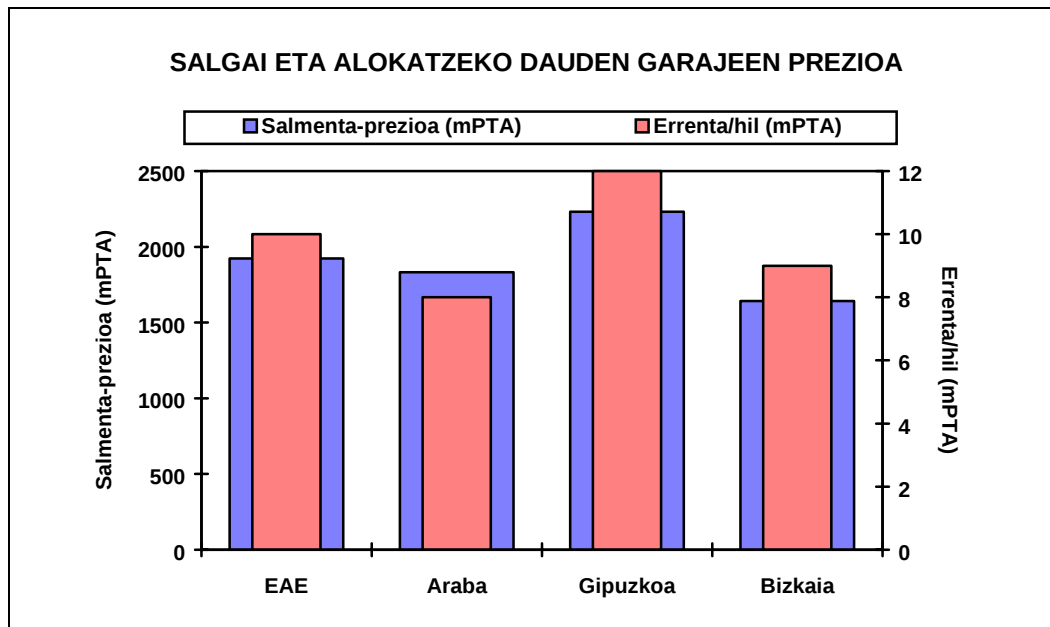
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA*		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		mPTA	±% **		mPTA	±% **
Araba	1.112	1.832	0,3	82	8	-11,1
Gipuzkoa	4.202	2.232	0,9	68	12	-7,7
Bizkaia	4.246	1.641	3,1	261	9	-18,2
EAE	9.560	1.923	1,3	411	10	-9,1

(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ❑ Inkestan erregistratutako eskaintako **merkataritza-lokalen kopurua** 7.380 unitatekoa da EAE osoan (duela urtebete baino %1,4 gehiago). Lurralde-banaketa ondorengoa da: eskaintzaren %36 Araban kokatzen da, %23 Gipuzkoan eta %42 Bizkaian. Gipuzkoan antzemandako eskaintza termino erlatiboetan beste bi lurraldeetakoekin alderatuta oso adierazgarria ez dela aipatu behar da.
- ❑ Antzeman diren lokalen %69 salmentan eskaintzen dira eta gainerako %31 alokatzeko.
- ❑ Lokalen **salmenta-prezioak** 212.000 pezeta/m² dira batezbeste, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino %10 gutxiago. Bestalde, prezioak oso desberdinak dira lurralde batetik bestera: Gipuzkoan 248.000 pezeta/m² eta Bizkaian 167.000 pezeta/m². Bilakaerari dagokionez, Araba da lokal metro karratuko prezioak gora egin duen lurralde bakarra (+%8) eta Gipuzkoak eta Bizkaiak murrizketa handia izan dute, batez ere bigarren kasuan (-%12 eta -%21 hurrenez hurren).

- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 136.000 pezetako batezbestekoan finkatu dira, duela urtebete jasotako balioaren %8 azpitik. Bizkaia da, berriz ere, beherakadarik handiena izan duena (-%15).

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

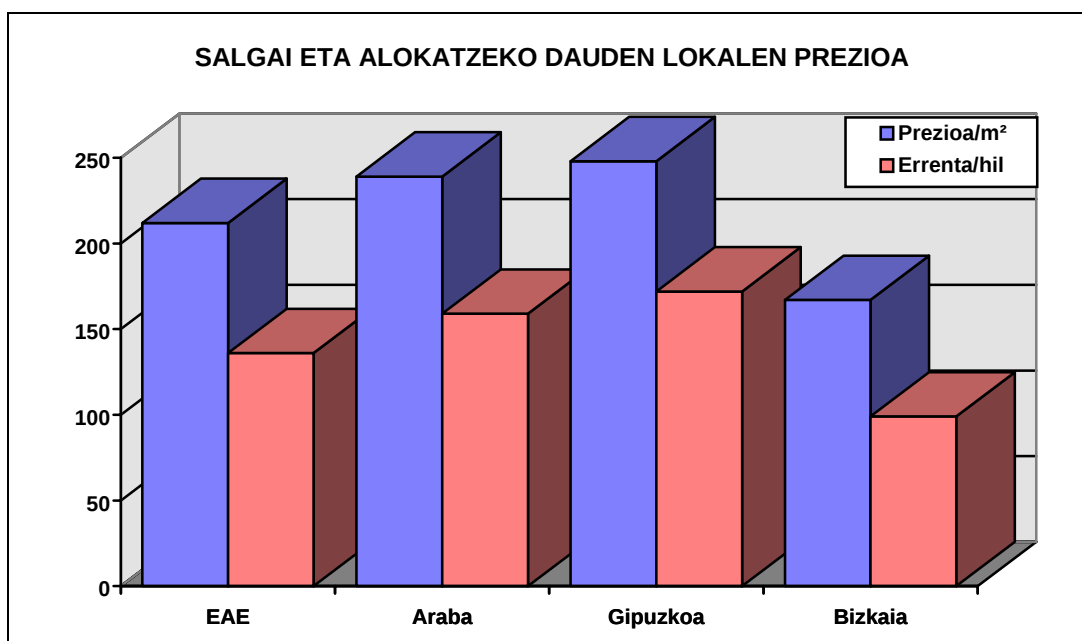
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		mPTA*	±%**		mPTA	±%**
Araba	1.751	239	8,1	890	159	-0,6
Gipuzkoa	1.215	248	-12,1	454	172	-9,0
Bizkaia	2.090	167	-20,9	981	99	-15,4
EAE	5.056	212	-9,8	2.325	136	-7,5

(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiru hilekoa.

¡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

- ☐ Hiruhileko honetan lortutako dinamismo-indizea (%45) kontuan hartuta, merkatu inmobiliarioa nolabait suspertzen ari dela esan daiteke; izan ere, sustatzaileek eta jabetza inmobiliarioaren agenteek merkatuari buruz adierazitako kalifikazio subjektiboak abiapuntutzat hartuz erregistratutako indizea estatistika-segida hau hasi zenetik lortutako altuena da (%32 duela urtebete eta %34 duela hiruhileko bat).
- ☐ Lurraldeka, Bizkaian antzematen da, azken hiruhilekoetan bezalaxe, hobekuntzarik azpimarragarriena, etxebizitza berriari (sustatzaileak) zein bigarren eskukoari (JIA) dagokionez. Araba da, berriz ere, baliorik deprimituenak azaltzen dituen lurraldea, baina termino orokorretan azken hiruhilekoetan baino puntuazio handixeagoa islatzen du.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batezb.	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batezb.	34,8	30,7	34,8	36,3
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
	IV	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	I	47,6	38,8	45,9	52,5
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batezb.	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Urteko batezb.	29,6	30,9	31,1	28,0
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
	IV	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	I	43,2	35,4	41,2	46,4
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batezb.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batezb.	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Urteko batezb.	32,3	30,8	33,0	32,2
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
	IV	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	I	45,4	37,1	43,6	49,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

- Merkatuaren dinamismoari buruz adierazitako baikortasuna, kasu honetan, bat dator salmentek aurreko hiruhilekotik hona izan duten bilakaerarekin: Euskal Autonomia Erkidegoaren mailan lortutako indizeak ere estatistika-segidak 1994. urteaz geroztik izan dituen onenak dira (%61 sustatzaileentzat eta %56 JIAentzat). Beraz, puntuazio-mailarik altuena Bizkaiko sustatzaileei dagokie (%64) eta baxuena Arabako JIAei (%46). Duela urtebeteko balioekin alderatzen baditugu, salmentetan hobekuntza nabarmena izan da lurralde guztietan; joan den hiruhilekoari dagokionez (96-IV hiruhilekoa), Araban etxebizitza berriaren segmentuak izan duen gorakada eta Gipuzkoan berriaren eta erabiliaren segmentuek izandakoa bereziki azpimarratzekoak dira.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batezb.	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Urteko batezb.	47,6	35,7	47,6	51,4
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	43,9
	IV	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	I	61,0	58,3	58,7	64,2
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batezb.	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Urteko batezb.	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1
	II	44,4	45,0	44,3	39,1
	III	30,0	25,0	38,2	24,2
	IV	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	I	55,6	45,8	59,8	54,0

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

- Azken hiruhilekoan sustatzaileek hilean 2,8 etxebizitza saldu dituzte batezbeste. Arabako sustatzaileei dagokie kopururik handiena eta igoera garrantzitsuena (4,3) eta txikiena Gipuzkoakoei (2). Bestalde, JIAek aitortzen dutenez, hilean 2,4 etxebizitza saldu dituzte batezbeste. Etxebizitzen salmenta agentzia inbentarioen bitartez gauzatzeko behar den batezbesteko denbora 3 hilabetekoa da. Lurralde batetik bestera diferentzia nabarmenak daude, baina hiru lurraldeetan antzeman daiteke kokatze-prozesua nolabait bizkortzeko joera.

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

Etxebizitzen salmenta-

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>					
1994	<i>Urteko batezb.</i>				
1995	<i>Urteko batezb.</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Urteko batezb.</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
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
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
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
1996	<i>Urteko batezb.</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
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
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ❑ Lurzoruaren prezioak eta, jarraian, lurzoruaren erabilgarritasuna dira, oraindik ere, dinamika inmobiliarioaren aldagairik erabakigarrienak; eragin negatiboa dute, hau da, eragile inmobiliarioen (sustatzaileak eta JIAk) iritziz merkatua hedatzeko eragozpen handia osatzen dute. Hala eta guztiz ere, aurreko urtearekin alderatuta, faktore hauek pisu espezifikoak galdu dute.
- ❑ Merkatua hertsatzen zuten egoera ekonomikoak eta etxebizitzen prezioek ere neurri batean galdu egin dute lehen zuten eragin negatiboa, batez ere egoera ekonomikoari buruzko faktoreak (duela urtebete -%76ko batezbesteko puntuazioa zuen eta orain -%46koa lortu du); bestela esanda, bi faktoreek merkaturako bilakaera onuragarria izan dutela onartzen da.
- ❑ Beste aldean, merkaturan eragin positiborik handiena duen alderdia interes-tasen beherakadari edo hipoteka-kostuaren murrizketari buruzkoa da (+%60) eta, gainera, bide onuragarriari jarraitzen dio.

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

	<i>1996-IV</i>	<i>1997-I</i>
<i>Hipoteka-kostua.....</i>	+55,6	+59,9
<i>Egoera ekonomikoa.....</i>	-75,6	-46,1
<i>Etxebizitzaren prezioak.....</i>	-49,2	-38,3
<i>Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	+12,8	+11,9
<i>Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	-8,8	-10,7
<i>Lurzoru-erabilgarritasuna</i>	-68,4	-59,0
<i>Lurzoruaren prezioak</i>	-84,8	-71,4
<i>Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....</i>	+0,4	-6,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. 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 (%67ko batezbestekoa), baina, orokorrean, azken hiruhilekoan antzemandako mailek bere horretan jarraitzen dute sustatzaileen zein JIAen artean.
- ☐ Hala ere, arreta hiru lurraldeetan jartzen badugu, Arabako sustatzaileek zuhurtzia handiagoarekin jokatzeko joera dutela egiazta daiteke; gorago azaldu dugunez, hauek dira hain zuzen salmenten erritmo-igoera handiena izan dutenak (7.2. eta 7.3. taulak).

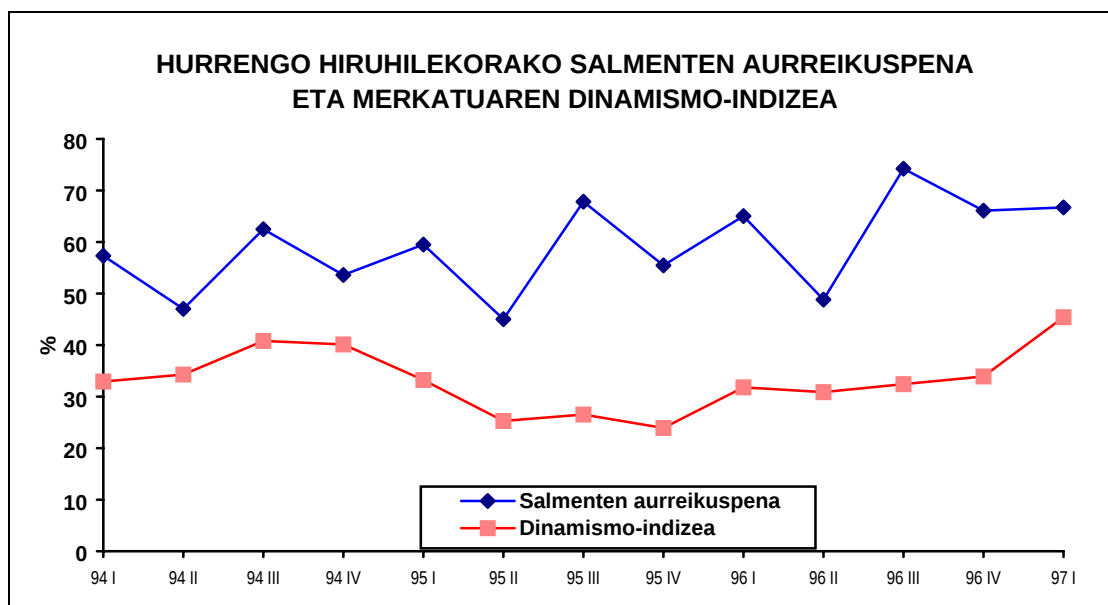
¡Error! Argumento de modificador desconocido..**5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batezb.	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batezb.	66,0	69,9	61,3	70,7
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
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batezb.	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batezb.	60,9	53,3	61,7	61,7
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
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ❑ Prezioen bilakaerari buruz eragile inmobiliarioek egin dituzten aurreikuspenek orokorrean goranzko joera txiki egonkorra azaltzen dute (sei hilabeterako indizea %57koa da). Sustatzaileak eta JIAk bereiz aztertzen baditugu, etxebizitza erabiliaren segmentuan (JIAk) lurralde batetik bestera diferentzia nabarmenak daudela ikus daiteke, Araban oro har prezioek gora egingo dutelako iritzia adierazten baitute (+%71) eta Gipuzkoan, aldiz, prezioei eusteko iguripenak azaltzen baitituzte argi eta garbi.
- ❑ Urtebetera, gora egiteko nolabaiteko joera azaltzen duten iguripenak bereziki areagotzen dira Arabako sustatzaileen artean.

¡Error! Argumento de modificador desconocido..**6. taula. Etxebizitzaren 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
1996	<i>Urteko batezb.</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
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
1997	<i>I</i>	57,1	63,9	51,6	60,8
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
1996	<i>Urteko batezb.</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
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
1997	<i>I</i>	56,8	70,8	47,1	62,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batezb.	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Urteko batezb.	64,6	73,9	56,9	70,7
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
	IV	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	I	67,4	80,6	57,9	73,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batezb.	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Urteko batezb.	64,9	59,4	58,4	71,3
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
	IV	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	I	62,4	79,2	54,9	65,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- ❑ Hurrengo hiruhilekoan sustapen berrien erregimen libreko salmentak hastea aurreikusi duten elkarrizketatutako sustatzaileen proportzioa %18koa da (%16koa duela urtebete); lurralde bakoitzari dagozkion portzentaiak ondokoak dira: Araban %10, Gipuzkoan %19 eta Bizkaian %20. Aurreko hiruhilekoari dagokionez ez dago aldaketa adierazgaririk.
- ❑ Elkarriketa egin zaien sustatzaileek hurrengo hiruhilekoan 2.185 etxebizitza lehenengo aldiz eskainiko dituztela aurreikusi dute (+%20 aurreko urtearekin alderatuta, baina duela hiru hilabeteko gehienekoa baino txikiagoa); dena den, erregimen libreko etxebizitzak bakarrik kontuan hartzen baditugu, emaitzazko kopurua 689 etxebizitzakoa 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					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Urteko batezb.</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Urteko batezb.</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1996	<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
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

Eranskina

**Estatistika-taulak eskualde-egituren,
hiriburuetakozonon eta udalerri nagusien arabera**

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
Enkartazioak	85	155	13,2
Goierri	163	193	16,6
Bilbo Metropolitarra	1.177	257	21,5
Donostia-Beterri	819	290	27,6
Durangaldea	137	187	14,4
Deba Behea	48	148	9,9
Busturialdea-Artibai	49	203	17,8
Arratia	29	155	14,5
Arabako Errioxa	6	--	--
Aiara	52	182	14,4
Deba Garaia	71	203	18,8
Mungia	17	265	20,7
Toloserria	63	208	18,3
Araba Erdialdea	224	297	25,4
Urola-Kosta	296	227	19,6
GUZTIRA	3.236	250	21,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
Enkartazioak	7	121	11,3
Goierri	108	161	12,3
Bilbo Metropolitarra	6.638	202	18,3
Donostia-Beterri	1.740	292	26,7
Durangaldea	32	146	11,8
Deba Behea	31	164	12,5
Busturialdea-Artibai	23	169	12,2
Arratia	10	157	11,3
Arabako Errioxa	3	120	9,4
Aiara	38	163	13,0
Deba Garaia	45	162	14,8
Mungia	80	215	16,3
Toloserria	55	163	14,7
Araba Erdialdea	1.923	276	23,9
Urola-Kosta	171	214	18,2
GUZTIRA	10.904	227	20,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

A.3. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	5	42
<i>Goierri</i>	10	49
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	688	83
<i>Donostia-Beterri</i>	178	109
<i>Durangaldea</i>	3	55
<i>Deba Behea</i>	2	50
<i>Busturialdea-Artibai</i>	1	40
<i>Arratia</i>	1	40
<i>Arabako Errioxa</i>	1	--
<i>Aiara</i>	4	58
<i>Deba Garaia</i>	2	55
<i>Mungia</i>	8	60
<i>Toloserria</i>	1	60
<i>Araba Erdialdea</i>	193	99
<i>Urola-Kosta</i>	24	61
GUZTIRA	1.121	88

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1997ko 1. 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	1	291	17,5
2.Zabaldura	--	--	--
3.Lovaina	31	320	30,7
4.Zaramaga	23	350	27,4
5.Lakua	125	280	23,6
6.Ali-Gobeo	11	314	28,6
<i>GUZTIRA</i>	191	297	25,4
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	1	600	66,0
2.Erdialdea	29	715	57,5
3.Amara	--	--	--
4.Antigua	400	302	30,3
5.Gros	35	395	31,4
6.Besteak	42	191	27,4
<i>GUZTIRA</i>	507	329	32,0
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	110	287	20,8
2.Uribarri	22	280	27,6
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	39	177	14,7
5.Alde Zaharra	131	197	14,1
6.Abando	72	405	36,2
7.Rekalde	63	298	21,5
8.Basurto	193	247	19,3
<i>GUZTIRA</i>	630	264	20,6

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. 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>			
1.Alde Zaharra	95	216	15,0
2.Zabaldura	415	313	31,2
3.Lovaina	605	292	25,2
4.Zaramaga	342	255	20,5
5.Lakua	156	265	22,0
6.Ali-Gobeo	214	249	19,2
<i>GUZTIRA</i>	1.827	278	24,0
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	24	273	28,9
2.Erdialdea	362	409	39,8
3.Amara	186	297	26,9
4.Antigua	370	342	31,7
5.Gros	210	299	24,7
6.Besteak	114	198	15,9
<i>GUZTIRA</i>	1.266	330	30,4
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	162	216	16,6
2.Uribarri	211	160	11,3
3.Otxarkoaga	75	200	17,6
4.Bolueta	486	192	14,3
5.Alde Zaharra	304	157	12,0
6.Abando	820	273	29,0
7.Rekalde	221	171	12,1
8.Basurto	114	163	11,3
<i>GUZTIRA</i>	2.393	211	18,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

A.6. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
GASTEIZ		
1.Alde Zaharra	4	75
2.Zabaldura	77	114
3.Lovaina	62	96
4.Zaramaga	28	81
5.Lakua	17	77
6.Ali-Gobeo	4	68
GUZTIRA	192	99
DONOSTIA		
1.Parte Zaharra	2	100
2.Erdialdea	42	123
3.Amara	33	106
4.Antigua	35	127
5.Gros	24	130
6.Besteak	7	66
GUZTIRA	143	118
BILBO		
1.Deustua-S.Inazio	40	79
2.Uribarri	17	61
3.Otxarkoaga	2	65
4.Boluet	21	59
5.Alde Zaharra	27	67
6.Abando	193	103
7.Rekalde	30	63
8.Basurto	20	74
GUZTIRA	350	87

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² * (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB.* (milioi pezetatan)
1.Irun	167	220	18,7
2.Errenteria	24	195	17,9
3.Barakaldo	58	242	18,7
4.Basauri	10	156	15,2
5.Getxo	203	317	29,9
6.Portugalete	15	198	12,4
7.Santurtzi	--	--	--
GUZTIRA	477	253	22,2

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
1.Irun	162	178	14,3
2.Errenteria	23	181	13,6
3.Barakaldo	609	141	10,7
4.Basauri	187	164	11,2
5.Getxo	1.694	239	24,5
6.Portugalete	370	174	14,3
7.Santurtzi	290	160	13,9
GUZTIRA	3.335	199	18,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
1.Irun	15	66
2.Errenteria	--	--
3.Barakaldo	23	56
4.Basauri	14	51
5.Getxo	206	90
6.Portugalete	21	53
7.Santurtzi	8	59
GUZTIRA	287	80

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 1. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA.....	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	7
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA.....	7
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	9
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	14
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	14
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	14
3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	21
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	26
3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak.....	26
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	28
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	31
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA.....	34
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	34
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	37
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	41
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	44
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	44
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA	45
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	48
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA.....	48
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	48
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	49
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	51
7.2. PERSPEKTIBAK.....	52
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena	52
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	54
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena	55

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	2
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	5
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.	8
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.	10
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.	12
3.1. taula.	Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.	15
3.2. taula.	Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.	16
3.3. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.	18
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	19
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoka.	22
3.6. taula.	Etxebizitza libre berrien m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	23
3.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka.	24
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	24
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	26
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	26
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	29
4.1. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	32
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak.	32
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	35
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	38
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografikoen arabera.	41
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.	44
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.	46
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	49
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	50
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak.	51
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.	52
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	53
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	54
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	55
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.	56

A.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera	57
A.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera	58
A.3. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera.....	59
A.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera	60
A.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera .	61
A.6. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera	62
A.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udalerri nagusietan	63
A.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerri nagusietan.....	63
A.9. taula.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udalerri nagusietan	63

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa-tasa	8
2.2. grafikoa.	Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	10
2.3. grafikoa.	m ² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera.....	11
3.1. grafikoa.	Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.....	15
3.2. grafikoa.	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza librearen kopuruen bilakaera	17
3.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza librearen ezaugarriak.....	20
3.4. grafikoa.	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan 1. aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa	20
3.5. grafikoa.	Etxebizitza libre guztien m ² -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoen m ² -ko prezioa	22
3.6. grafikoa.	Etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen (milioi pezetatan) eta lurraldeen arabera	25
3.7. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.....	27
3.8. grafikoa.	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera	29
5.1. grafikoa.	Hiriburuetakoko etxebizitza berri librearen m ² -ko prezioen bilakaera.....	36
5.2. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza berri librearen m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	36
5.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa motaren eta eremu geografikoaren arabera	39
5.4. grafikoa.	Hiriburuetakoko etxebizitza erabilien m ² -ko prezioen bilakaera.....	40
5.5. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -ko prezioa eremu geografikoaren arabera	40
6.1. grafikoa.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa	45
6.2. grafikoa.	Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa	46
7.1. grafikoa.	Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurreikuspena eta merkatuaren dinamismo-indizea.....	53

