

ETXEBIZITZA-ESKAINZA

1997ko 2. hiruhilekoa

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA.....	7
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	12
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	¡Error! Marcador no definido.
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa	¡Error! Marcador no definido.
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	¡Error! Marcador no definido.
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	31
3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak	31
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	32
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	36
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA.....	40
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	40
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	44
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	47
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	50
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	50
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	51

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	54
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	54
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	54
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	55
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	57
7.2. PERSPEKTIBAK	59
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	59
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena	60
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....	62

TAULEN AURKIBIDEA

	<u>Orrialdea</u>
1.1. taula Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa	7
1.2. taula Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.....	10
2.1. taula Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn	13
2.2. taula EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.....	15
2.3. taula EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.....	17
3.1. taula Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	20
3.2. taula Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena**	22
3.3. taula Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzaren bilakaera	22
3.4. taula Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.	24
3.5. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	24
3.6. taula Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoka.....	27
3.7. taula Etxebizitza libre berrien m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera	29
3.8. taula Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka.....	30
3.9. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.....	30
3.10. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka	32
3.11. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak	32
3.12. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera	34
4.1. taula Alokatzeko librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka..	37
4.2. taula Alokatzeko librea eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak.	38
5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera	41
5.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera	44
5.3. taula Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera	48
6.1. taula Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	50
6.2. taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak ...	52
7.1. taula Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera	55
7.2. taula Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	56
7.3. taula Etxebizitzaren salmenta-erreak eta -eritmoak.....	57
7.4. taula Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.....	58
7.5. taula Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	59
7.6. taula Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	61
7.7. taula Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	61
7.8. taula Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena	62

A.1. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.....	64
A.2. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.....	65
A.3. taula. Alokatzeko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera	66
A.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	67
A.5. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	68
A.6. taula. Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera	69
A.7. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak udalerri nagusietan.....	70
A.8. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerri nagusietan.....	70
A.9. taula. Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udalerri nagusietan	71

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa-tasa	13
2.2. grafikoa	Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera	15
2.3. grafikoa	m ² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera	16
3.1. grafikoa	Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera	20
3.2. grafikoa	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera.....	23
3.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza libre berrien ezaugarriak.....	26
3.4. grafikoa	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan 1. aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	26
3.5. grafikoa	Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera....	28
3.6. grafikoa	Etxebizitza libre berri guztien m ² -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoen m ² -ko prezioa	28
3.7. grafikoa	12 milioi pezetatik beherako etxebizitza libre berrien pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	31
3.8. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera	33
3.9. grafikoa	Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.....	34
4.1. grafikoa	Alokatze libreen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera	37
5.1. grafikoa	Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera	41
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera....	42
5.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	43
5.4. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.....	46
5.5. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -ko prezioen bilakaera, eremu geografikoaren arabera	46
5.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera	47
6.1. grafikoa	Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera	51
6.2. grafikoa	Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	52
7.1. grafikoa	Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	54
7.2. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak.....	58
7.3. grafikoa	Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	60

1. kapitulua

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1997. urteko bigarren 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 (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliarioari egin zaie kontsulta¹. 1.1. Taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba.....	21	12
Gipuzkoa.....	76	51
Bizkaia	69	62
EAE.....	166	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1997ko 2. 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.

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 tipologia.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzen kostuaren prezio-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” 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 arabeko ponderazioa eginez kalkulatzen 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 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 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, hiriburuetakoko eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta hiru lurralde historikoetan, hiriburuetakoko 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.

1.2. taula. Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea

	1996	1997	
	2. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
<i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>			
• Guztira.....	176	202	210
• Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	28	55	42
Salgai dagoen etxebizitza-kopurua-Guztira EAE	3.599	3.236	3.286
Salgai dagoen etxebizitza-kopurua-Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa-EAE	1.090	1.352	951
Prezioa/m2 a.e.*-Guztira EAE	247	250	242
Prezioa/m2 a.e.* Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa-EAE	-	231	216
Prezioa/m2 a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	211	188	190
Prezioa/m2 a.e.*-Gasteiz	298	297	259
Prezioa/m2 a.e.*-Donostia	326	329	346
Prezioa/m2 a.e.*-Bilbo	274	264	262
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
Salgai dagoen etxebizitza-kopurua(***)	11.271	10.904	10.626
Prezioa/m2 a.e.*-EAE	235	227	230
Prezioa/m2 a.e.*-Gasteiz	260	278	284
Prezioa/m2 a.e.*-Donostia	338	330	336
Prezioa/m2 a.e.*-Bilbo	220	211	211
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
Etxebizitza-kopurua	1.168	1.121	1.174
Errenta/hil*-EAE	90	88	89
Errenta/hil *-Gasteiz	97	99	96
Errenta/hil *-Donostia	111	118	110
Errenta/hil *-Bilbo	95	87	91
4. MERKATUKO INDIZEAK			
Dinamismo-indizea ***	30,8	45,4	43,9
Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhilekoa)***	48,5	66,7	41,8
Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	51,6	57,0	57,9
Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik. (babes.+librea) ...	1.063	2.185	2.067
5. SALMENTEN BILAKAERA ****			
Aurreko hiruhileko eskaintzan saldutako etxebizitzaren %	17,8	29,2	25,8
Aurreko urteko hiruh. berarekiko saldutako etx. aldaketaren %	--	20,6	44,4
Aurreko urteko hiruh. berarekiko eskaintzako etx. aldaket. %	--	-0,4	6,7
Stockaren iraupena (hilabeteak)	17	13	13

(*): Mila pezetatan

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

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

(****): Sustatzaileen eskaintza zuzena.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ☐ 1997ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 16.390 unitatekoa da.
- ☐ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %90 osatzen dute eta guztira 14.700 unitate dira, hauetatik 4.080 (%28) berriak dira eta 10.620 (gainerako %72) erabiliak.
- ☐ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskainitako etxebizitzetan %9ko murriztapena* jasotzen dugu. Aztertutako merkatuko segmentu guztietan, alokatzeena izan ezik, beheranzko joera nabari da; alabaina, etxebizitza babestuaren segmentuak izan du murriztapenik handiena (-%60), etxebizitza libre berriarena baino askoz ere nabarmenagoa (-%27). Alokatzearen segmentuak, aitzitik, gehikuntza nabarmena izan du, erregimen honetan sustapen ofizialeko etxebizitzak eskaintzak eraginda (510 etxebizitza Donostian); alokatze libreak aldiz egonkor dirau.
- ☐ **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 3.285 etxebizitza libre eta 795 etxebizitza babestu (BOEak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %81 eta %19koak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin alderatuz, etxebizitza libreen portzentaiek gora egin duten arren, termino absolutuetan behera egin dute (-%9).
- ☐ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako** salgai dauden etxebizitza libreen kopurua 951 unitatekoa da, hau da, -%13 joan den urtekoarekiko eta -%30 aurreko hiruhilekoarekiko.

2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn

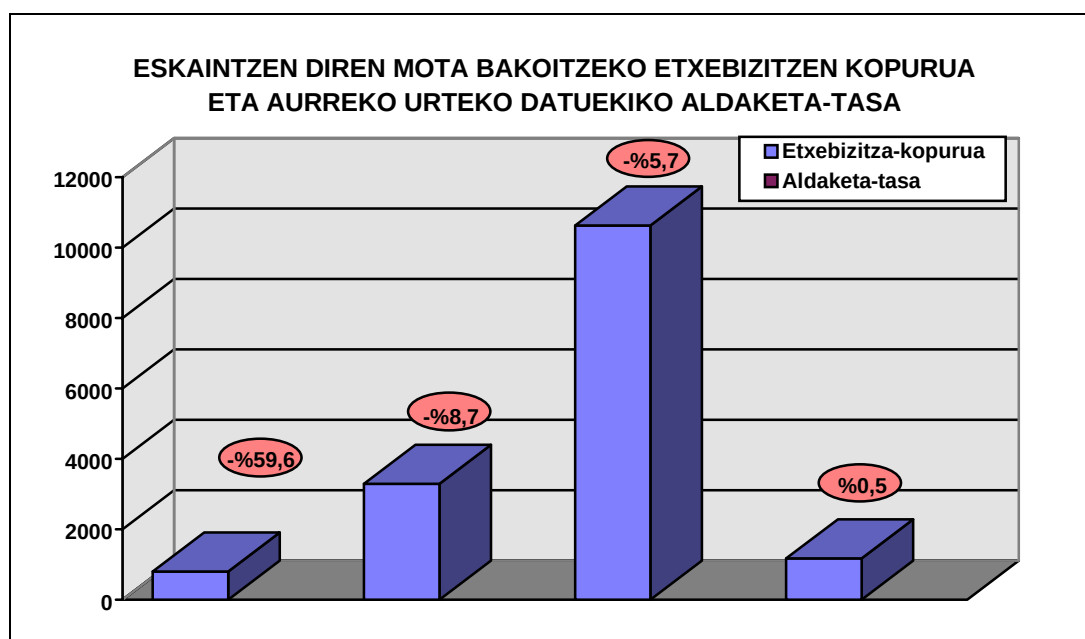
		GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILIA*	
				Guztira	BO/Giz. etx.	Libreak		
1994	Batezb.	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batezb.	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Batezb.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1996	II	18.004	16.836	5.565	1.966	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
	II	16.390	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.684**

(*): 1996ko 2. hiruhilekoaz geroztik kontsultatutako JIAen lagin-tamaina gehitu egin zen (100etik 125era).

(**): Alokatzeko babestutako 510 etxebizitza barne hartzen ditu.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

2.1. grafikoa



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ❑ 1997. urteko bigarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 233.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %2 gutxiago. Etxebizitza libre berriek batezbeste 242.000 pezeta/m² lortzen dute, hau da, bigarren eskukoek baino %5 gehiago, hauek 230.000 pezeta/m² lortzen dute-eta. Etxebizitza berrien prezioaren eta etxebizitza erabilien prezioaren arteko erlazioa duela urtebete antzemandakoaren parekoa da.
- ❑ Etxebizitza **berrien eta erabilien** prezioek izan duten bilakaera arretaz aztertzen badugu³, antzeko portaera antzeman dezakegu merkatu batean eta bestean (%2ko murrizketa izan dute bi merkatuek duela urtebeteko datuekin alderatuz gero).
- ❑ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek** (hasi berriak gehienak) azalera erabilgarriko m² bakoitzeko 216.000 pezetako batezbesteko prezioa dute. Hortaz, aurreko hiruhilekoetako eskaintzetako etxebizitzek baino prezio txikiagoa duten etxebizitzak dira.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 116.000 pezeta/m²-koa da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 124.000 pezeta/m²-koa da eta bigarrenena 79.000 pezeta/m²-koa. Aurreko urtekoarekin alderatuz, bi etxebizitza-motek oso bestelako joera bizi dute; izan ere, %1,6koa eta -%13koa izan da hurrenez hurren.
- ❑ Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan barne hartutako etxebizitza babestuek 108.000 pezeta/m²-ko batezbesteko balioa dute, aurrekoek baino zertxobait txikiagoa.

³ 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.

- **Eredu-etxebizitzari**⁴ dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 190.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berrien osotasunerako lortutako batezbestekoa baino %21 gutxiago. Eboluzioaren ikuspuntutik, duela urtebeteko eredu-prezioari dagokionez (211.000 pezeta/m²), -%10eko aldaketa jaso du, prezioen beherako bilakaera orokorra azpimarratuz.

2.2. taula EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriko prezioaren bilakaera

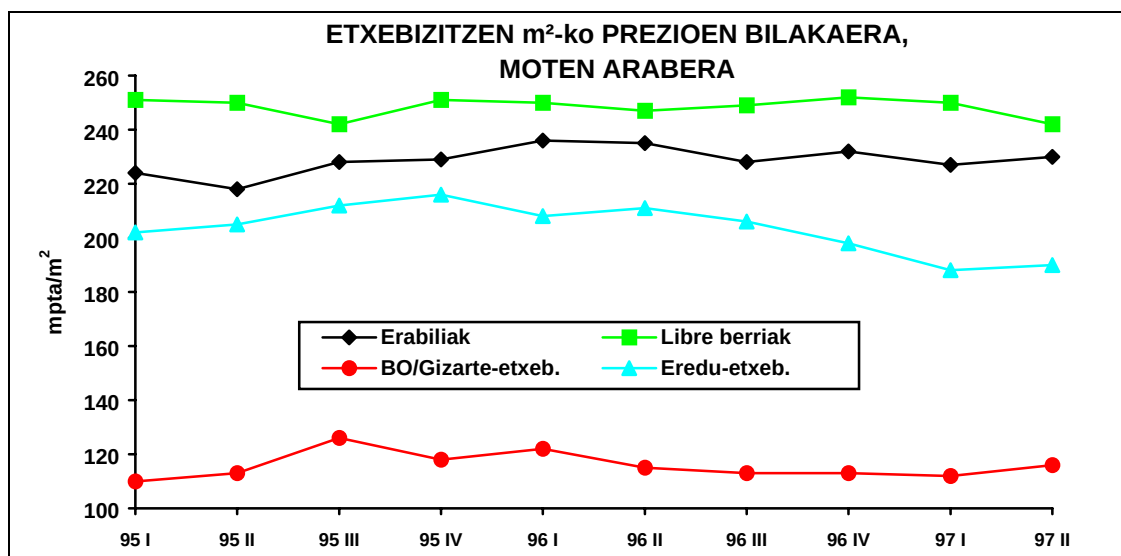
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ETXEBIZITZA ERABILIA
			BO./GIZAR. ETXEB.	LIBREAK		
				GUZTIRA	EREDU-ETXEB.	
1994	Batezb.	215	107	211	185	221
1995	Batezb.	231	117	249	209	225
1996	Batezb.	237	116	250	206	233
1996	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228
	IV	236	113	252	198	232
1997	I	232	112	250	188	227
	II	233	116	242	190	230

(*) m²-ko mila pezetatan.

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

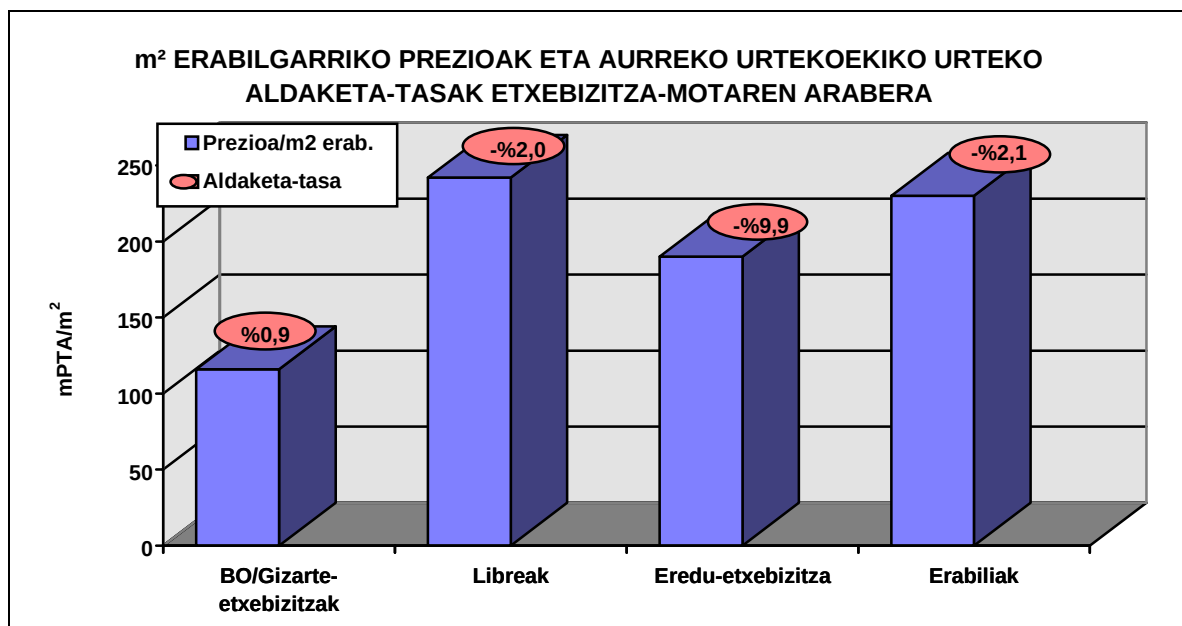
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

2.2. grafikoa.



⁴ Ikus "eredu-etxebizitza" kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

2.3. grafikoa



- ❑ Etxebizitzen batezbesteko prezioari dagokionez, merkatu librerako 20,9 milioi pezetakoa da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 8,8 milioi pezetakoa babestutako etxebizitzen kasuan.
- ❑ Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz, 20,8 milioi (-%8,0 duela urtebetekoarekin alderatuz) eta 20,9 milioi (%1,5) pezetako batezbestekoak lortzen dira⁵.
- ❑ EAEn **alokatze librean** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hileko 89.000 pezetakoa da, 1996ko bigarren hiruhilekoan lortu zena baino %1,1 gutxiago. Bestalde, hiruhileko honetan eskaintzan sartu diren etxebizitza babestuen errentak 37.000 pezeta/hil eta 74.000 pezeta/hil artean daude (garajeak eta ganbarak barne).

⁵ Etxebizitza erabilien batezbesteko azalera erabilgarria etxebizitza libre berriena baino %5,8 handiagoa da (91 eta 86 m² hurrenez hurren), hori dela-eta, etxebizitza erabiliaren prezioak etxebizitza berriarena gainditzen du, metro karratuko prezioari begiratuz gero, kontrakoa gertatzen dela ikusten dugun arren.

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

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)	ETXEBIZITZA LIBREA (*)		ETXEBIZITZA ERABILIA (*)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREA (**)
			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	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
	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89

(*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(**) Hileko mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3. kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAITZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁶

- ❑ 1997. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 224 izan dira (duela urtebete baino %14 gehiago) eta hauetan 8.565 etxebizitza barne hartzen dira. Guztizko honetatik 47 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (aurreko urtean 35) eta (salgai dauden eta saldu diren artean) 1.605 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %19).
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik 210 erregimen librekoak dira (1996ko bigarren hiruhilekoan 176), 10 babes ofizialekoak (duela urtebete 11) eta 4 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 10).
- ❑ Sustapenaren **batezbesteko tamaina** 38 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 37koa da erregimen librekoen artean eta 61koa babestutakoen artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapen libreen batezbesteko tamaina sustapeneko 42 etxebizitzakoa da. Tamainaren araberako sustapen libreen banaketari dagokionez, laginean sartu berri diren artean 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenen nolabaiteko pisu erlatiboa antzeman daiteke (%33, sustapenen osotasunaren %25aren aurrean).
- ❑ Jasotako sustapen guztietatik, bat bakarrik (Bilbon kokatua) dagokio lehendik zeuden etxebizitzaren **birgaikuntzari** eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzenez.

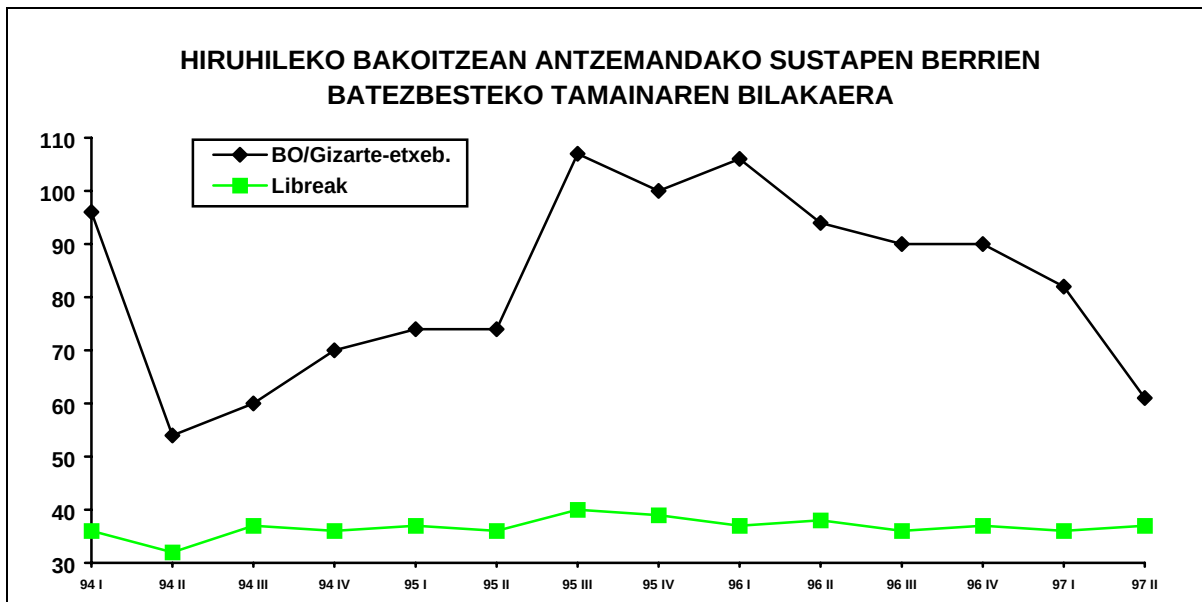
⁶ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzailleen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziazko unitate gisa erabiltzen du.

3.1. taula. Zuzenean sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	224	47
Libreak.....	210	42
BO/Gizarte-etxebizitzak	14	5
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop. .	8.565	1.605
Libreak.....	7.716	1.231
BO/Gizarte-etxebizitzak	849	374
Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kp.).....	38	47
Libreak.....	37	42
BO/Gizarte-etxebizitzak	61	5
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	53	14
16-35 etxebizitza	92	20
> 35 etxebizitza	65	8
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 35 etxebizitza	5	0
36-95 etxebizitza	7	4
> 95 etxebizitza	2	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa.



- ❑ Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzen sustapenak %59 (%52 eta %7 hurrenez hurren) dira eta “normalak” %41. “Behe-mailako” segmentuan barne hartutako sustapenik berriz ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena erabakigarria da horretan: babestutako sustapen guztiak maila “normalari” dagozkio eta sustapen libre gehienak “goi-mailako/luxuzko” segmentuan kokaturik daude (210 sustapenetatik 133).

3.1.2. Salmenten bilakaera

- ❑ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzen banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzen %34 (%37 duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.615 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %31 (809 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 1997ko martxoan antzemandako salgai dauden etxebizitzen %26 saldu da (sustatzaileen bitartez).
- ❑ Salmenta-kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %44 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzen bolumena orduan antzemandakoa baino %7 gehiago da soilik. Duela urtebete baino dinamismo handiagoa antzematen da merkatuan. Horrenbestez, gaur egungo salmenta-erritmoa mantentzen bada, egungo stocka agortzeko aurreikusten den denbora teorikoa murriztean isladatuko da hau guztia, nahiz eta aurreko urteko hiruhilekoan baino eskaintza handiagoa izan⁷. Izan ere, 96-II hiruhilekoan stocka kokatzeko 16 hilabeteko epea aurreikusten zen eta orain 13 hilabeteko epea aurreikusten da (gainera stocka handiagoa da).

⁷ Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela aintzat eta, hortaz, JIAen eskuetan dagoen etxe berrien eskaintza ez dela kontuan hartzen.

3.2. taula Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena**

		<i>Azken hiru hilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiru hileko eskaintzarekiko</i>	<i>Salmenten aldaketaren %, aurreko urteko hiru hileko berarekiko</i>	<i>Eskaintza-bolumenaren aldaketaren %, aurreko urteko hiru hileko berarekiko</i>	<i>Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-erritmoan)</i>
1996	II	17,8	-14,2	55,7	16
	III	19,2	55,6	35,1	16
	IV	24,1	58,9	22,4	11
1997	I	29,2	20,6	-(0,4)	13
	II	25,8	44,4	6,7	13

(*): Stockaren iraupena (hilabeteak) = stock/(azken bi hiru hilekoetako batezbesteko salmentak/hil).

(**): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiru hilekoa

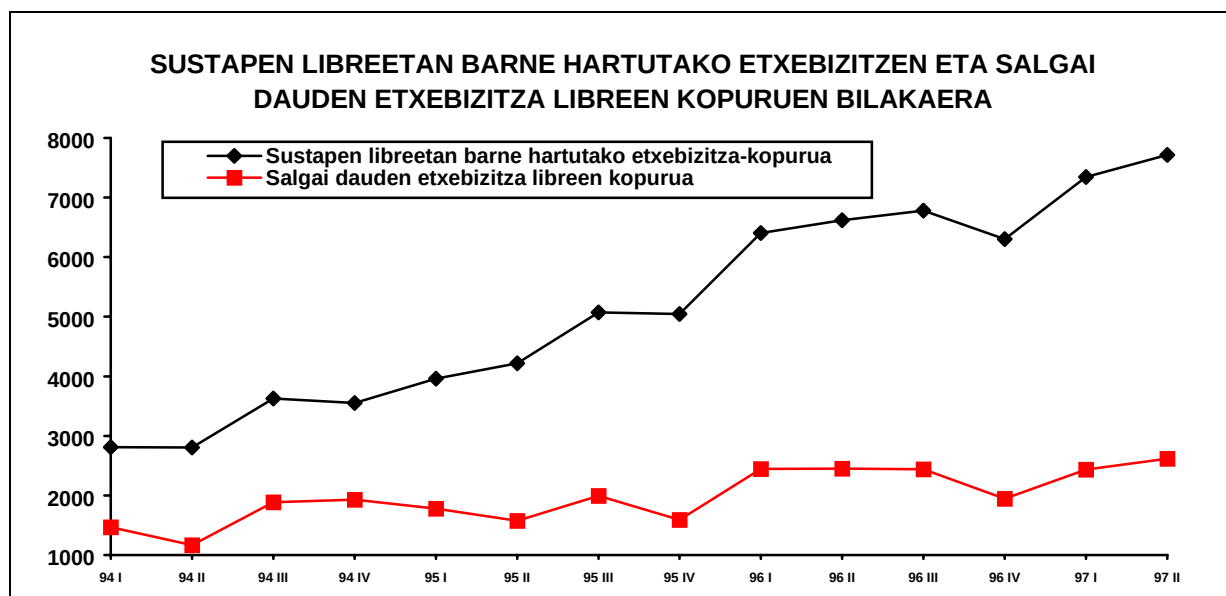
3.3. taula. Erregimen libreko sustapenetan* barne hartutako etxebizitzaren bilakaera *

		<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994	Batezb.	3.199	1.612	50,3
1995	Batezb.	4.573	1.734	38,0
1996	Batezb.	6.527	2.321	35,5
1996	II	6.620	2.450	37,0
	III	6.782	2.442	36,0
	IV	6.302	1.948	30,9
1997	I	7.345	2.434	33,1
	II	7.716	2.615	33,9

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiru hilekoa.

3.2. grafikoa.



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- ❑ 1997. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 4.081 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.410 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 671 etxebizitzak (gustizkoaren %16) inmobiliarietatik datoz.
- ❑ **Lurraldeka**, Araban %8 daude, Gipuzkoan %48 eta Bizkaian gainerako %44.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %81 libreak, %16 babes ofizialekoak eta gainerako %3 gizarte-etxebizitzak.
- ❑ Antzemandako salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, hiru lurraldeetan etxebizitza berrien bolumena duela urtebete baino askoz txikiagoa izan dela egiazta daiteke eta murriztapenik azpimarragarriena Bizkaikoa da (Bizkaian -%39 eta batezbestekoa -%27).
- ❑ Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, hiru lurraldeetan eskaintzaren murriztapenak bi merkatuak ukitzen dituela ikus daiteke, nahiz eta babestutakoan askoz handiagoa izan (-%60 babestutakoan eta -%27 librean⁸). Azpimarratu behar da etxebizitza libreen merkatuan zein etxebizitza babestuen merkatuan Arabak oso pisu erlatibo txikia duela (hauetako bakoitzean %8 inguru).
- ❑ 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 %29koa da (aurreko hiruhilekoan %42koa).

⁸ Murriztapen hau JIAen bitartez etxebizitza-eskaintza txikiagoa jaso izanaren ondorio da batik bat.

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka

	GUZTIRA		BO/GIZART E- ETXEBIZITZ AK	LIBREAK		
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	333	-16,1	57	-72,6	276	46,0
Gipuzkoa.....	1.947	-12,3	360	-45,0	1.587	1,5
Bizkaia	1.801	-38,9	378	-65,7	1.423	-22,9
EAE	4.081	-26,7	795	-59,6	3.286	-8,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

- ☐ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %72 obra-fasean daudela, %18 proiektu-fasean, eta gainerako %10 (duela urtebete %9) bukatuta daudela ikus dezakegu.
- ☐ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %10 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (libreen %11); aurreko urteko proportzioak egonkor jarraitzen du, goranzko joera txikiarekin.
- ☐ Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 84 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 75 m²-koa da (73 m² 1996ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 86 m²-koa da (93 m² 96-II hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza libre berriek 89 m²-ko batezbesteko azalera dute Araban, 88 m²-koa Gipuzkoan eta 83 m²-koa Bizkaian.
- ☐ 1997ko bigarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo aurrerapen-mailari dagozkion ezaugarriak alderatuz, lehen bi aldagaietan alde nabarmenik ez dagoela ikus daiteke; hala eta guztiz ere, eta logikari jarraituz, eraikuntza-egoerak edo -faseak alde nabarmenak eragiten ditu, hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoaren ia %40 proiektuan dago eta eskaintzaren osotasunaren kasuan portzentaiak %18ra egiten du behera.

3.5. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

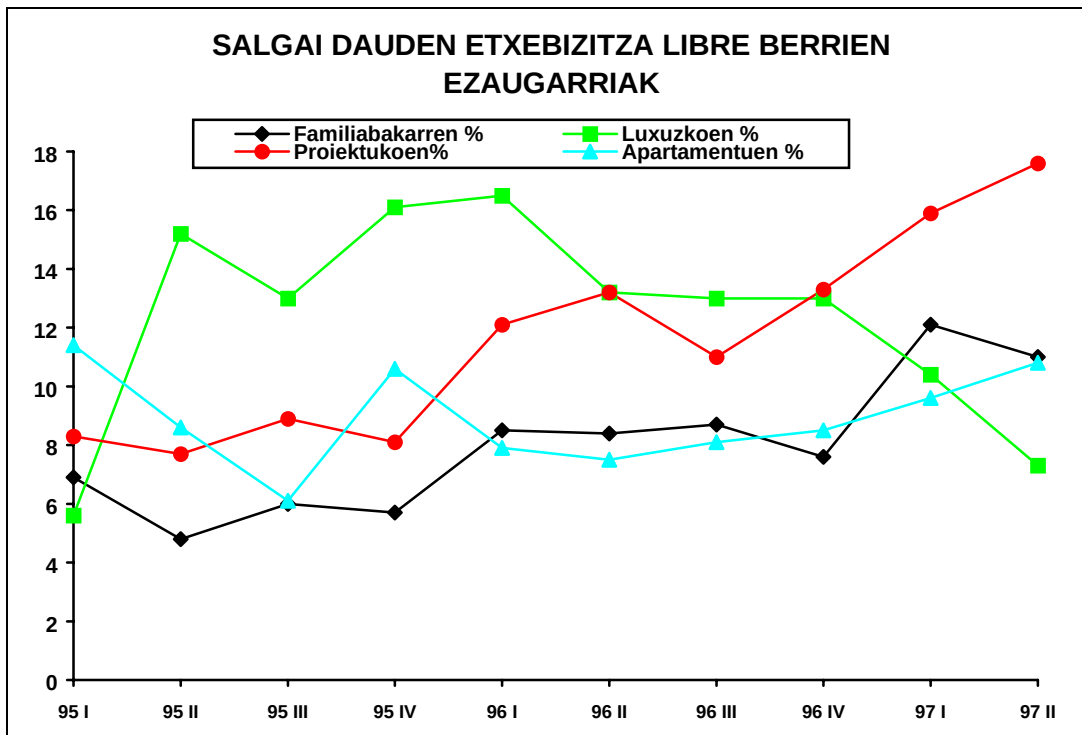
	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA.....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa.	6,5	11,0	9,4	10,8	12,3
Kolektiboa.....	93,5	89,0	90,6	89,2	87,7
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	13,7	10,8	2,5	7,4	13,2
61-75 m ²	37,9	17,7	9,1	13,3	21,4
76-90 m ²	41,2	36,4	50,0	34,2	32,6
91-120 m ²	7,0	23,1	27,5	29,0	19,5
> 120 m ²	-	12,1	10,9	16,2	13,3
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Bukatuta.....	-	10,4	12,3	13,3	8,6
Obran.....	87,7	72,1	56,2	73,7	67,7
Proiektuan	12,3	17,6	31,5	13,0	23,7

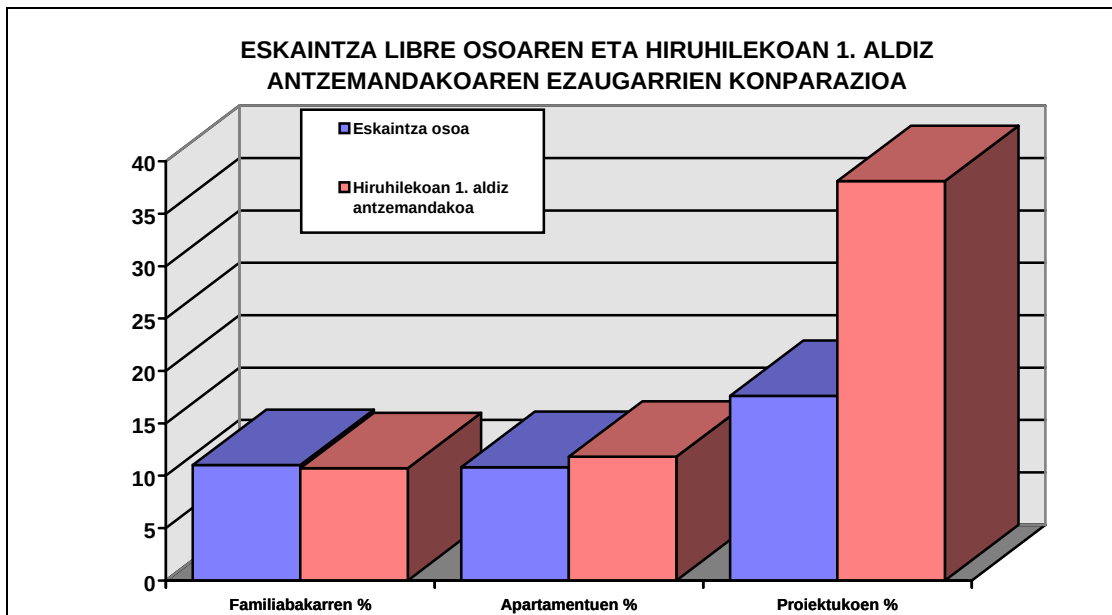
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetxei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa



3.4. grafikoa.



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ❑ EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratu erabilgarriko** prezioa 242.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete antzemandako mailaren %2 txikiagoa.
- ❑ Arreta hiruhileko honetan lehen aldiz jasotakoetan jartzen badugu⁹, batezbesteko prezioak nabarmenki txikiagoak direla ikus daiteke (216.000 pezeta/m² batezbeste).
- ❑ Lurraldeka, prezioak homogeneoak direla ikus dezakegu, Araban antzemandako gehienekoak (248.000 pezeta/m²) ez du Bizkaiko gutxienekoa %4an gainditzen (239.000 pezeta/m²), duela urtebete gutxieneko eta gehieneko prezioen arteko desbiderapena %11koa zen. Hiru lurraldeetan hiruhileko honetan lehen aldiz jasotako etxebizitzek (sustapen berriagoak) guztizko batezbestekoek baino prezio txikiagoak dituzte.
- ❑ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratuko batezbesteko prezioa 116.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetako dagokien 124.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 79.000 pezeta/m² prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tarte Arabako 138.000 pezeta/m² eta Bizkaiko 124.000 pezeta/m² artekoa da. Gizarte-etxebizitzak 79.000 eta 81.000 pezeta/m² artean daude, Gipuzkoan, ordea, ez da halakorik.

3.6. taula **Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoka**

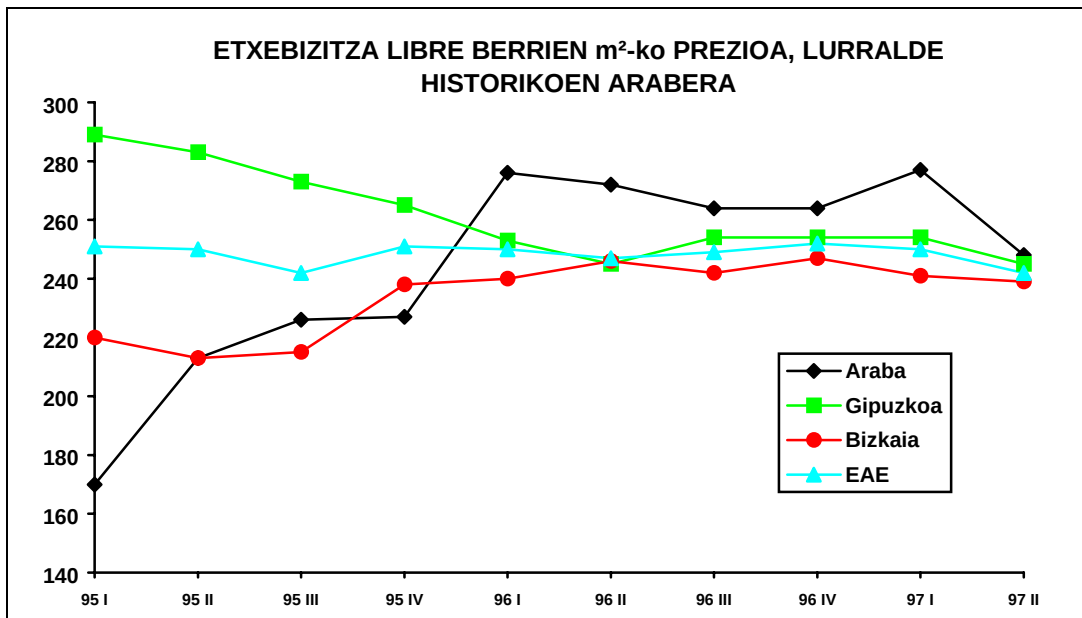
	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	mPTA	± % (*)	mPTA	± % (*)
Araba.....	123	19,4	248	-8,8
Gipuzkoa	123	-6,1	245	0,0
Bizkaia.....	107	-0,9	239	-2,8
EAE	116	0,9	242	-2,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldaketa.

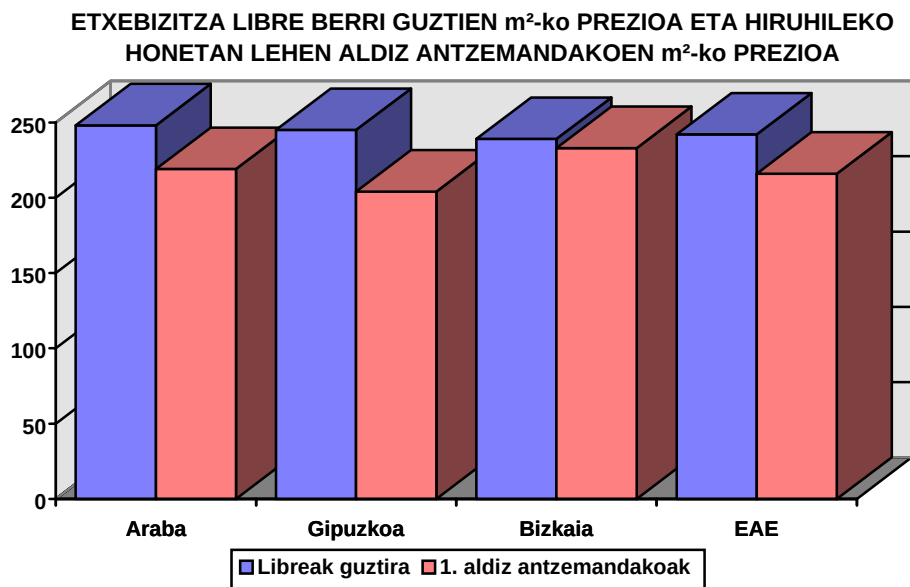
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

⁹ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

3.5. grafikoa.



3.6. grafikoa.



- Tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkaturan daraman denbora, eta abar kontuan hartuta, ondoko taulak eskaintzaren ezaugarriak aldatzerakoan prezioetan izandako aldaketa azaltzen du. Nolabaiteko egonkortasunez ikusitako erlazioez gain (zenbat eta akabera-maila handiagoa eta etxebizitza-azalera txikiagoa, orduan eta prezio handiagoa), egiazta daiteke sustapen berriagoei loturiko prezioak (dagokion hiruhilekoan antzemandakoak) sustapen zaharrenei dagozkienak baino txikiagoak direla, JIAen zein sustatzaileen kasuan. JIA bidezko eskaintza ere zuzenean sustatzaile bidez burutzen dena baino garestiagoa da batezbeste.
- *Eredu-etxebizitzaren prezioa* (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena, zuzenean sustatzaileak eskaintakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %21 txikiagoa da.

3.7. taula. Etxebizitza libre berrien m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera

	<i>mPTA/m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa.....	171
Kolektiboa	235
AKABERA*	
Luxuzkoa	341
Goi-mailakoa.....	240
Normala.....	191
Behe-mailakoa	
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	248
61-75 m ²	247
76-90 m ²	229
91-120 m ²	253
> 120 m ²	198
ESKANTZAN EGON DEN DENBORA-MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	211
Hiruhileko honetan JIA bidez	240
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean	246
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....	277
EREDU-ETXEBIZITZA	190

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

- ❑ 1997ko bigarren hiruhilekoan **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 20,8 milioi pezetakoa da, hau da, Gipuzkoako 21,6 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 18,8 milioi pezetako gutxienekoaren artean dago.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8,8 milioi pezetakoa da, Arabako 10,7 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 8,2 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

3.8. taula Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	MPTA	± % (*)	MPTA	± % (*)
Araba.....	10,7	40,8	22,3	-3,5
Gipuzkoa	9,1	-3,2	21,6	-4,4
Bizkaia.....	8,2	3,8	19,7	-12,4
EAE	8,8	4,8	20,8	-8,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3.9. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera

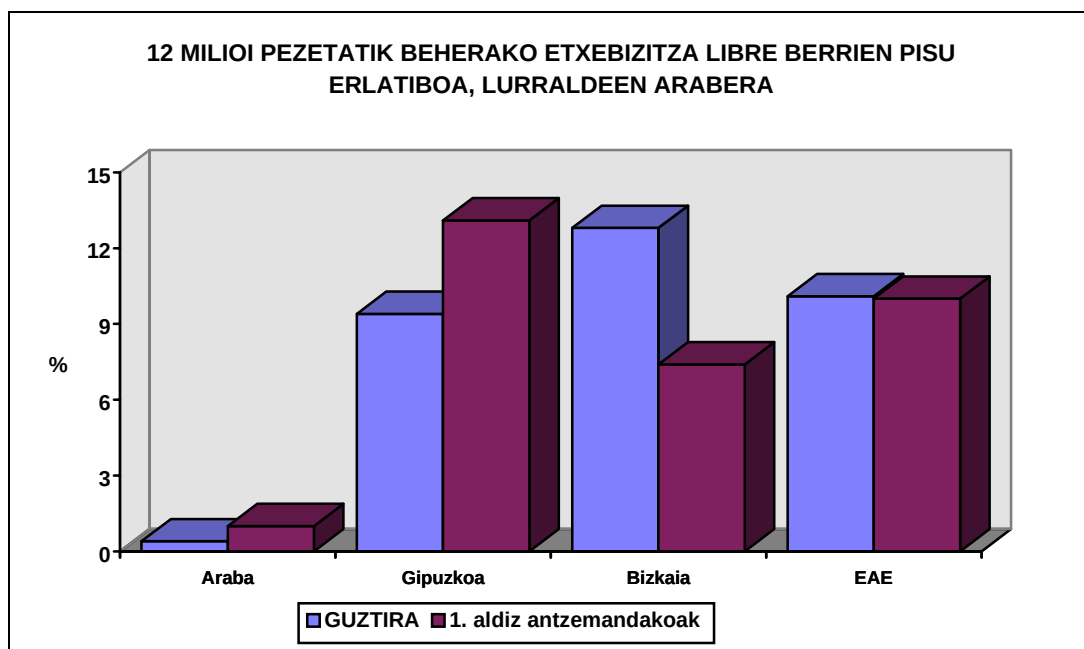
PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	56,5	3,1	-	3,7	3,0
9 - 12 milioi pezeta.	31,3	7,0	0,4	5,7	9,8
12 - 16 milioi pezeta	12,2	20,3	14,1	23,1	18,5
16 - 20 milioi pezeta	--	24,4	34,8	20,5	26,6
20 - 25 milioi pezeta	--	18,2	26,4	12,4	23,1
25 - 30 milioi pezeta	--	11,1	5,1	11,4	12,0
30 - 50 milioi pezeta	--	14,3	19,2	21,7	5,1
50 milioi pezetatik gora...	--	1,6	-	1,6	1,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren arabera **prezioen banaketari** dagokionez, babestutako eskaintzaren %88k 12 milioi pezetatik beherako prezioa dauka eta eskaintza librearen %10 baino ez da maila horretan kokatzen (%5 duela urtebete).
- ❑ Lurralde historiko bakoitzean eskaintzako etxebizitza libreen prezioen egiturari dagokionez, hasiera batean, azpimarratu behar da 16 milioi pezetatik beherako

etxebizitzaren proportzioa askoz ere txikiagoa dela Araban¹⁰, Gipuzkoa edo Bizkaian baino (Arabak %15 eta Bizkaia eta Gipuzkoan %30 inguru). Prezioen beste muturrean, aipatu behar da Bizkaian 30 milioi pezetatik gorako pisuek askoz ere indar gutxiago dutela (%7 Bizkaian eta %20 inguru beste kasuetan). Nolanahi ere, duela urtebeteko prezioen lurralde-banaketa kontuan izanik, aditzera eman daiteke 30 milioi pezetatik gorako pisuen portzentaiak behera egin duela Araban (%28tik %19ra) eta Bizkaian (%15etik %7ra) eta gora egin duela Gipuzkoan (%19tik %23ra).

3.7. grafikoa.



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1997ko bigarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 10.626 unitatekoa da. **Geografikoki**, Arabak eskaintza-mota honen %17 biltzen du, Gipuzkoak %20 eta Bizkaia %62.

¹⁰ Gainera, ez dago ia 12 milioi pezetatik beherakorik.

- Termino absolututan, Arabak eta Gipuzkoak behera egin dute oso, eskaintza-mota honi dagokionez, duela urtebeteko datuekin alderatuz (-%17 inguru), Bizkaian, berriz, zertxobait egin du gora (+%3).
- Jaso dugun etxebizitza erabilien **batezbesteko azalera erabilgarria** 91 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 87 m², Arabako 93 m² eta Gipuzkoako 95 m²-ko batezbestekoen aurrean.

3.10. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kop.	± % (*)	mPTA/ m ²	± % (*)	MPTA	± % (*)
Araba.....	1.857	-17,9	281	8,9	24,1	9,0
Gipuzkoa	2.176	-16,3	277	-1,4	25,0	-2,7
Bizkaia.....	6.593	2,8	202	-3,3	18,8	3,9
EAE	10.626	-5,7	230	-2,1	20,9	1,5

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3.11. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa	4,4	5,0	11,2	2,0
Kolektiboa	95,6	95,0	88,8	98,0
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	16,4	13,9	13,9	17,9
61-75 m ²	23,3	18,9	19,4	25,8
76-90 m ²	27,4	32,1	23,4	27,3
91-120 m ²	20,4	23,1	21,1	19,4
> 120 m ²	12,6	12,0	22,3	9,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

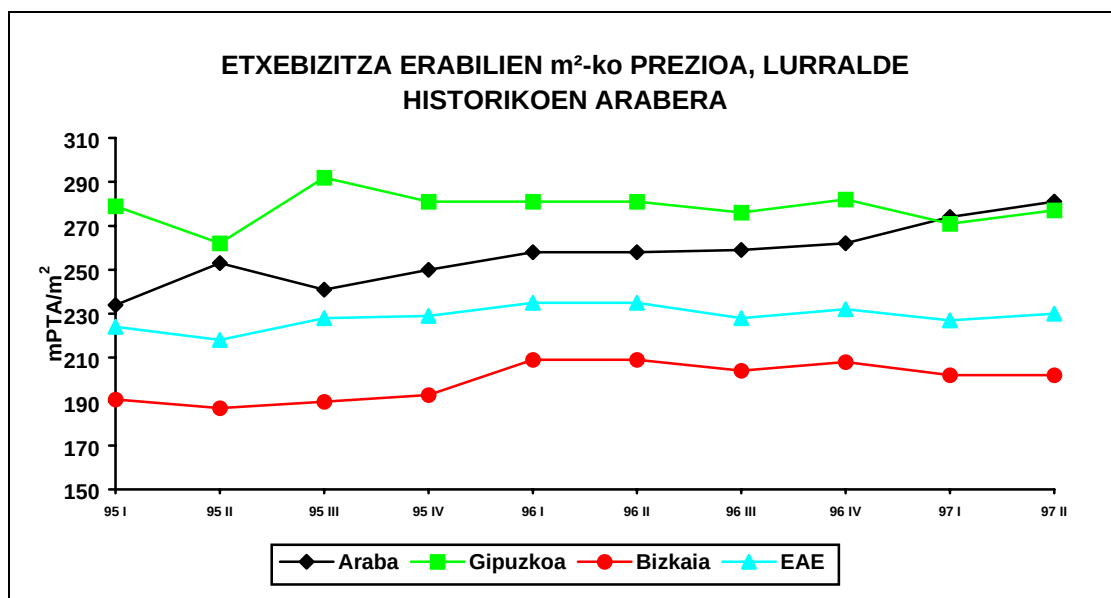
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 230.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko bigarren hiruhilekoan jasotakoa baino %2 txikiagoa.
- **Lurraldeei dagokienez**, Araba eta Gipuzkoa prezio-maila beretsuan daude (280.000 pezeta/m² gutxi gora-behera), Bizkaitik oso urrun (202.000 pezeta/m²). Eboluzioari

dagokionez, Arabak eta Bizkaiak murrizketa azaltzen dute, nabarmenagoa lehen kasuan (-%8 eta -%3 hurrenez hurren), Gipuzkoan, berriz, aldaketarik gabe mantentzen da.

- ❑ **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun balioa 20,9 milioi pezetakoa da. Azterketak jasotzen duenaren islada gisa, Arabak eta Gipuzkoak Bizkaiak baino askoz ere prezio handiagoa azaltzen dute etxebizitzako (24 eta 25 milioi lehenengo biak eta 18,8 milioi Bizkaiak).

3.8. grafikoa



- ❑ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** diferentzia nabarmenak islatzen ditu lurralde batetik bestera; etxebizitza berrien prezio-egitura aztertzean egiaztatu zenez, Bizkaiak du, argi eta garbi, gamarik baxueneko pisu gehien. Izan ere, 12 milioitik beherako pisuen proportziorik handiena lurralde honetan lortzen du %25, Gipuzkoan %14ko portzentaia lortzen du eta Araban %4; aitzitik, 30 milioitik gorako etxebizitzek eskaintzaren ia %10 hartzen dute Bizkaian, Araban %24 eta Gipuzkoan %34.
- ❑ **Etxebizitza erabilien eta berrien (libreen) merkatuko batezbesteko prezioak** lurralde-mailan alderatuz, Araban eta Gipuzkoan etxebizitza erabilia berria baino %13

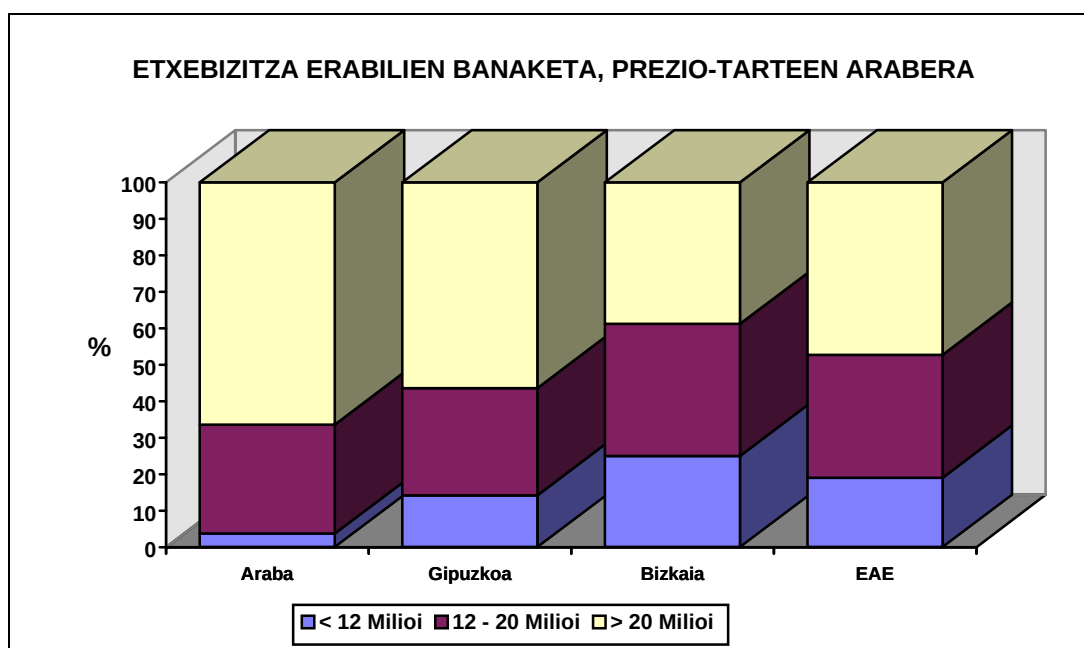
garestiagoa da eta Bizkaian erlazioa alderantzizkoa da, hots, etxebizitza erabilia %15 merkeagoa da¹¹.

3.12. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

3.9. grafikoa



¹¹ 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 bigarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.684 unitatekoa da. Guztizkoa horretatik, 1.174 partikularrenak dira (bigarren eskuko etxebizitza) eta agentzia inmobiliarioek eskaintza libreen bitartez merkaturatzen dituzte eta 510 etxebizitza babes ofizialekoak dira eta Donostiako Benta Berriko sustapenari dagozkio¹².
- ❑ Duela urtebetekoekin alderatuz antzemandako etxebizitzaren bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, +%0,5eko gehikuntza izan dela ikus daiteke. Nolanahi ere, lurraldeen arabera bereiziz, oso bestelako ibilbideak antzematen dira: Arabak oso gehikuntza nabarmena bizi du (+%38) alokatzeko eskaintzari dagokionez, Gipuzkoan, aitzitik, beherakada nabarmena gertatu da, Gipuzkoan eskaintza-mota hau berez oso urria bazen ere (-%30); Bizkaiak, bestalde, gehikuntzarako joera bizi du, oso handia ez den arren (+%6).
- ❑ Alokatzeko libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%99) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 80 m² erabilgarrikoa da, Arabako 90 m² eta Gipuzkoako 78 m² artean.
- ❑ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batezbesteko **hileko errenta** 89.000 pezetakoa da, hau da, %1eko murrizketa izan da duela urtebetekoarekin alderatzen badugu. Lurraldeka, lortutako batezbesteko errentak Bizkaian dira txikiak (85.000 pezeta/hil) eta Araban handienak (96.000 pezeta/hil), kasu honetan Gipuzkoakoa (94.000 pezeta/hil) gainditzen baitu. Aurreko urtean antzemandako errentekiko bilakaerari begiratuz gero, adierazi behar da aurreko hiruhilekoetan baino egonkorragoa dela: Bizkaiko batezbesteko errentak %2 murriztu dira, Gipuzkoek %1eko gehikuntza izan dute eta Araban ez dute aldaketarik izan.
- ❑ Alokatzeko etxebizitza babestuen azalerak 34 m² eta 87 m² erabilgarri artean daude eta errentak 37.000 pezeta/hil eta 74.000 pezeta/hil artean (garajea barne).

¹² Etxebizitza hauek Donostialdeko eskualde-egitura osoko eskatzaileei zuzentzen zaizkie.

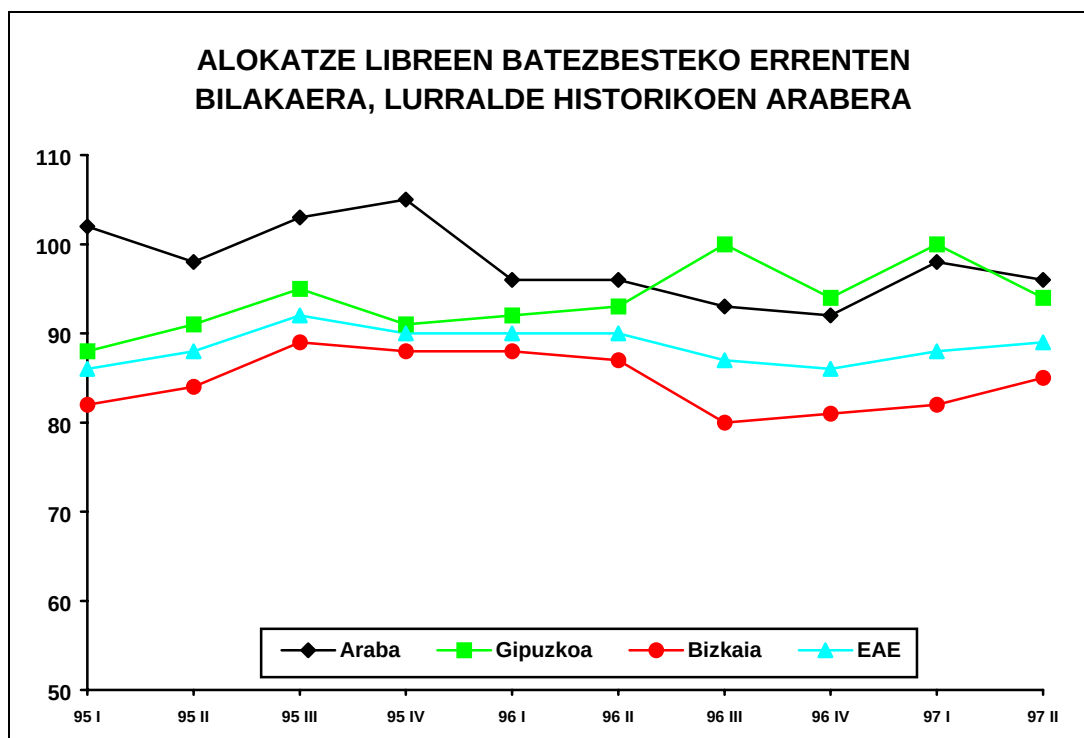
4.1. taula Alokatzetza librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikokoa

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	mPTA/hil	± % (*)
Araba.....	229	38,0	96	0,0
Gipuzkoa.....	225	-29,5	94	1,1
Bizkaia.....	720	5,4	85	-2,3
EAE.....	1.174	0,5	89	-1,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa



4.2. taula Alokatzetza librea eskaintako etxebizitzetza ezaugarriak

	<i>EAE (%)</i>	<i>ARABA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	14,5	11,4	14,2	15,6
61-75 m ²	22,7	17,0	28,4	22,8
76-90 m ²	30,1	31,4	29,3	29,9
91-120 m ²	23,3	29,7	18,2	22,8
> 120 m ²	9,5	10,5	9,8	9,0
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago ..	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA	0,7	0,4	1,3	0,6
40.001 - 75.000 PTA	37,2	24,5	36,0	41,7
75.001 - 100.000 PTA	38,2	46,3	34,2	36,9
100.000 PTA baino gehiago	23,9	28,8	28,4	20,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

5. kapitulua

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA¹³

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ☐ Euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.298 etxeb.) duela urtebetekoaren (1.321 etxeb.) eta duela hiru hilabetekoaren antzekoa da, baina EAEko guztizkoan duen pisu erlatiboa (%39,5) 96-II hiruhilekoan baino handiagoa da (%36,7).
- ☐ Horrenbestez, hiriburuez kanpoko eremuaren eskaintzak murrizketa handiagoa du, aurreko hiruhilekoaren mailan mantentzen den arren), murrizketa hau Bilboko eskualde-egituraren gainerakoari dagokio soilik. Hiriburuetakoko beste eskualde-egiturak egonkorragoak dira, lurraldeetako gainerakoaren antzera, eta bertan duela urtebeteko eskaintza baino %10eko eskaintza handiago gertatzen da.
- ☐ Hiriburuetan oinarrituz, antzeman dezakegu Gasteizko eskaintzak etengabeko gorako joerari eusten diola (215 etxebizitza) eta Donostiak (425 etxeb.) eta Bilbok (658 etxeb.) 96-II hiruhilekoko eskaintza baino %10 txikiagoa den eskaintza azaltzen dutela. Izan ere, bi kasu hauetan nolabaiteko egonkortasunerako joera nabari da, gora-beherak gertatzen badira ere.

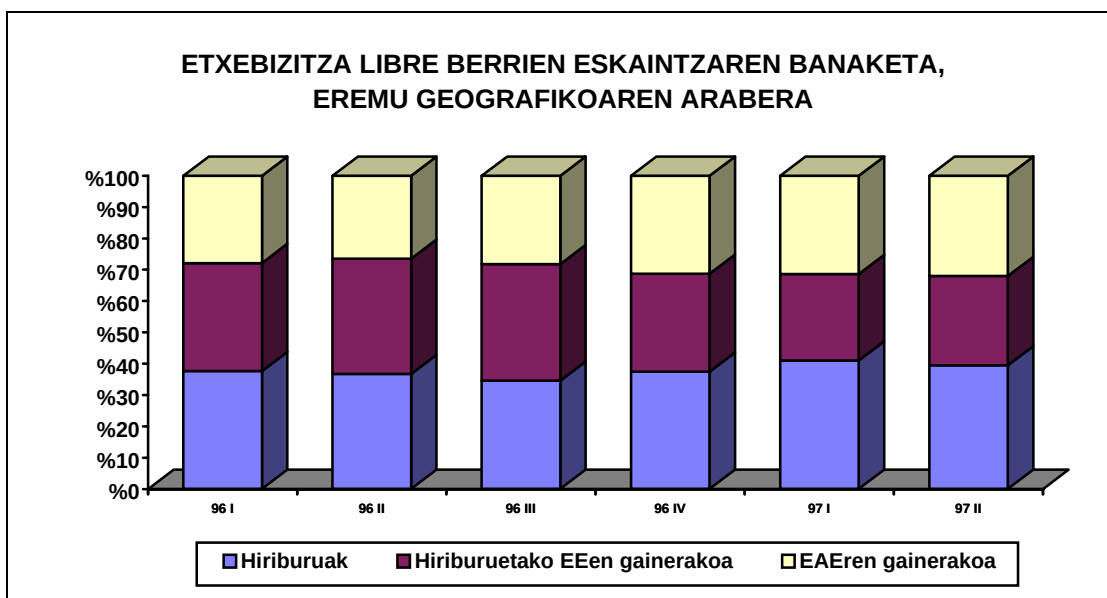
¹³ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA -KOPURUA	PREZIOA/ m ² erabilgarri (mPTA)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
Araba	276	248	22,3
Gipuzkoa.....	1.587	245	21,6
Bizkaia	1.423	239	19,7
EAE	3.286	242	20,8
Gasteiz	215	259	23,6
Donostia	425	346	32,8
Bilbo	658	262	20,2
Guztira hiriburuak	1.298	287	24,7
Gasteizko EE gainerakoa.....	22	122	11,0
Donostiako EE gainerakoa ..	448	224	18,7
Bilboko EE gainerakoa	468	236	21,3
Hiriburuetako EE gainer...	938	230	20,1
Araba gainerakoa.....	51	185	14,5
Gipuzkoa gainerakoa	724	196	16,4
Bizkaia gainerakoa.....	275	185	15,9
Gainerakoa guztira.....	1.050	193	16,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

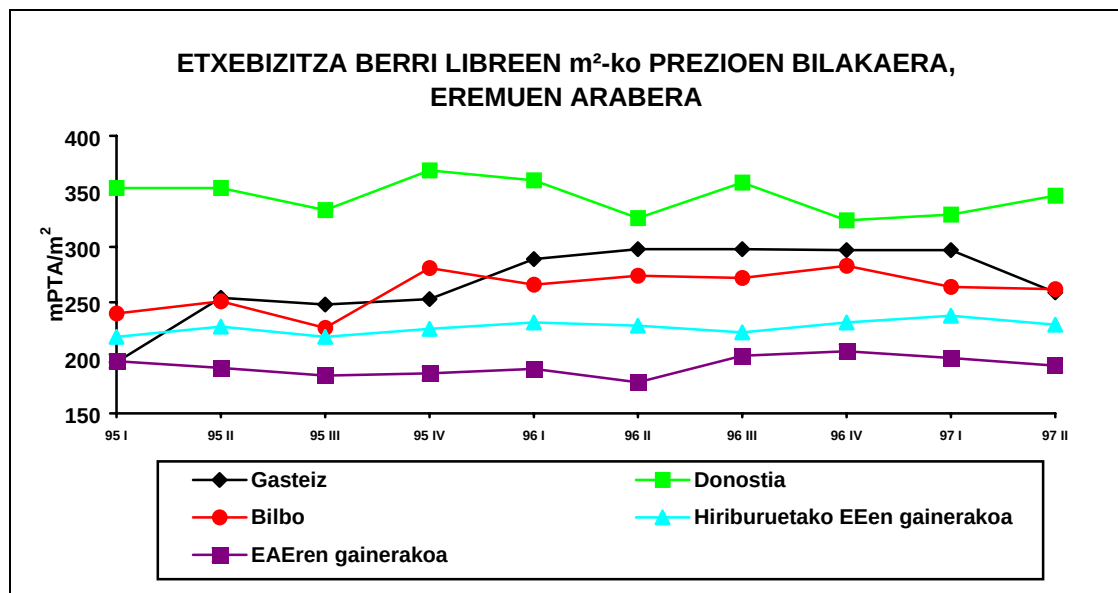
5.1. grafikoa



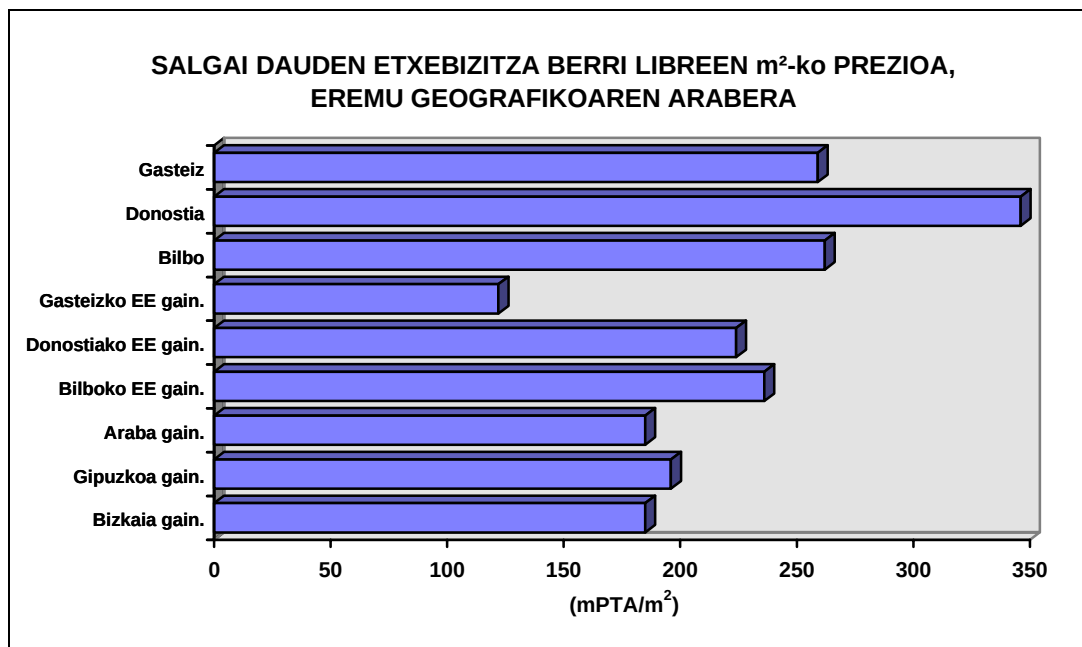
b) Metro karratuko prezioak

- Ia eremu geografiko guztiek isladatzen dute EAEren mailan antzemandako etxebizitza libre berriaren prezioetan gertatzen den eustea. Hiriburuetan %2ko murrizketa antzematen da 96-II hiruhilekoarekin alderatuz gero eta honek ez du eragotzen hauen batezbesteko prezioaren (287.000 pezeta/m² erabilgarri) eta EAEko batezbestekoaren (248.000 pezeta/m²) arteko aldea areagotzea.
- Honetan eragin handia du Donostian nagusi den joerak. Donostian murrizteko joera hautsi egiten da eta beste hiriburuetan gertatzen ez den berreskuratzea gertatzen da (346.000 pezeta/m² erabilgarri, +%6); izan ere, beste hiriburuetan oso antzeko prezioak azaltzen dira: Gasteizen eskaintza gehitu ahala, nabarmen egin dute behera prezioek (259 pezeta/m², -%13), Bilbon egonkortasuna handiagoa dago (262.000 pezeta/m², -%2).
- Eskaintzarik berrienak (hiruhileko honetan salgai jarritako etxebizitzak) prezio txikiagoak azaltzen ditu hiru hiriburuetan, batik bat Gasteizen eta Donostian, eta hau bat dator arestian adierazitako prezioen eustearekin, Donostiako kasuan izan ezik.

5.2. grafikoa



5.3. grafikoa



- ☐ Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoan (hiriburuak berak kanpo utzita) ere euste hori isladatzen da; Bilbokoetan (236.000 pezeta/m²) eta Donostikoetan (224.000 pezeta/m²) antzeko prezioak azaltzen dira eta Gasteizkoetan askoz ere txikiagoak (122.000 pezeta/m²), bertan eskaintza oso urria da.
- ☐ Lurraldeetako gainerakoan, prezioak 193.000 pezeta/m² batezbestekoaren inguruan daude (201.000 pezeta/m² duela urtebete), beheranzko joera egonkorra da Araban izan ezik (bertan ere eskaintza oso urria da).

c) **Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- ☐ Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 24,7 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiako etxebizitzako 32,8 milioi pezetako prezioak aise gainditzen ditu oraindik ere Gasteizkoa (23,6 milioi) eta Bilbokoa (20,2 milioi). Hiriburuetako eskualde-egituretan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 20,1 milioi

pezetako batezbestekoetan jarraitzen dute eta hauetatik kanpo batezbestekoa 16,2 milioikoa da.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- Hiruhileko honetan Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan JIAen bitartez salgai dauden etxebizitza erabilien kopurua (5.435 etxeb.) aurreko hiruhilekoaren oso antzekoa da; alabaina, duela urtebetekoa baino zertxobait txikiagoa da (-%16) eta bertan biltzen da EAEn etxebizitza honi dagokionez erregistratu den murrizketa. Bilakaera hau komuna da hiru hiriburuetan eta Bilbok azaltzen du eskaintza-bolumenik handiena.
- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan (4.564 etxeb.) Bilbokoa (4.015 etx.) da nagusi, beti bezala eta duela urtebete azaltzen zuen bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza baino eskaintza handiagoa azaltzen du. Donostiak eta Gasteizek egonkorrago diraute maila apalago batean. Aitzitik, lurraldearen gainerakoan (627 etxeb.), batik bat Gipuzkoan, %15 egin du behera eskaintzak.

5.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m ² <i>erab.</i> (Mpta)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
Araba	1.857	281	24,1
Gipuzkoa	2.176	277	25,0
Bizkaia	6.593	202	18,8
EAE	10.626	230	20,9
Gasteiz	1.793	284	24,3
Donostia	1.266	336	31,2
Bilbo	2.376	211	19,3
Hiriburuak guztira	5.435	262	23,5
Gasteizko EE gainerakoa	20	173	15,2
Donostiako EE gainerakoa	529	217	19,2
Bilboko EE gainerakoa	4.015	197	18,6
Hiriburuetak EE gainerakoa	4.564	199	18,6
Araba gainerakoa	94	207	20,4
Gipuzkoa gainerakoa	383	181	14,6
Bizkaia gainerakoa	150	191	14,4
Gainerakoa guztira	627	187	15,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa

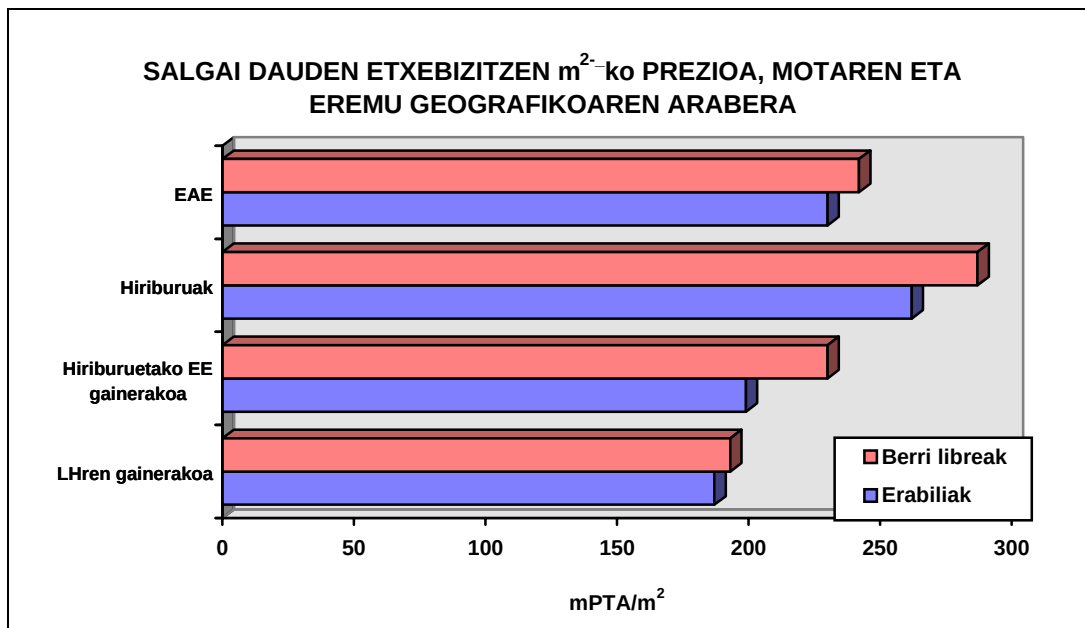
b) Metro karratuko prezioak

- ☐ Etxebizitza erabilien prezioak batezbeste azalera erabilgarriko metro karratuko 262.000 pezetako kopurura iristen dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan (berria baino %9 txikiagoa), duela urtebeteko zenbatekoaren parekoa, eta jarraipena ematen dio azken hiruhilekoetan antzemandako egonkortasunari. Nolanahi ere, hau ez da aplikatzekoa Gasteizko kasuan, bertan prezioek gora egin dute azken urtean (284.000 pezeta/m²). Honela, Arabako hiriburuan etxebizitza erabilien prezioa etxebizitza berrien prezioen aurretik kokatzen da.
- ☐ Donostia eta Bilbon aurkakoa gertatzen da, baina ez du eragozten lehen kasuan EAEko etxebizitza erabiltetarako preziorik altuenak mantentzea (336.000 pezeta/m²) eta bigarren kasuan etxebizitza-mota hau zertxobait merkeagoa izatea (211.000 pezeta/m²).
- ☐ Hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoan, batezbeste, prezioen egonkortasuna antzematen da (199.000 pezeta/m², etxebizitza berria baino %14 txikiagoa). Egonkortasun hau engainagarria da neurri batean, errealitatean Bilbon soilik gertatzen da egonkortasuna, Gasteizen eta Donostian bigarren eskuko etxebizitzaren prezioek gora egin baitute nabarmen aurreko urteko prezioekiko.
- ☐ Lurraldeen gainerakoan jaso den batezbesteko prezioa 187.000 pezeta/m²-koa da (etxebizitza berriarena baino %3 txikiagoa), Araban eta Bizkaian garestiagoak dira eta Gipuzkoan egonkor azaltzen dira.

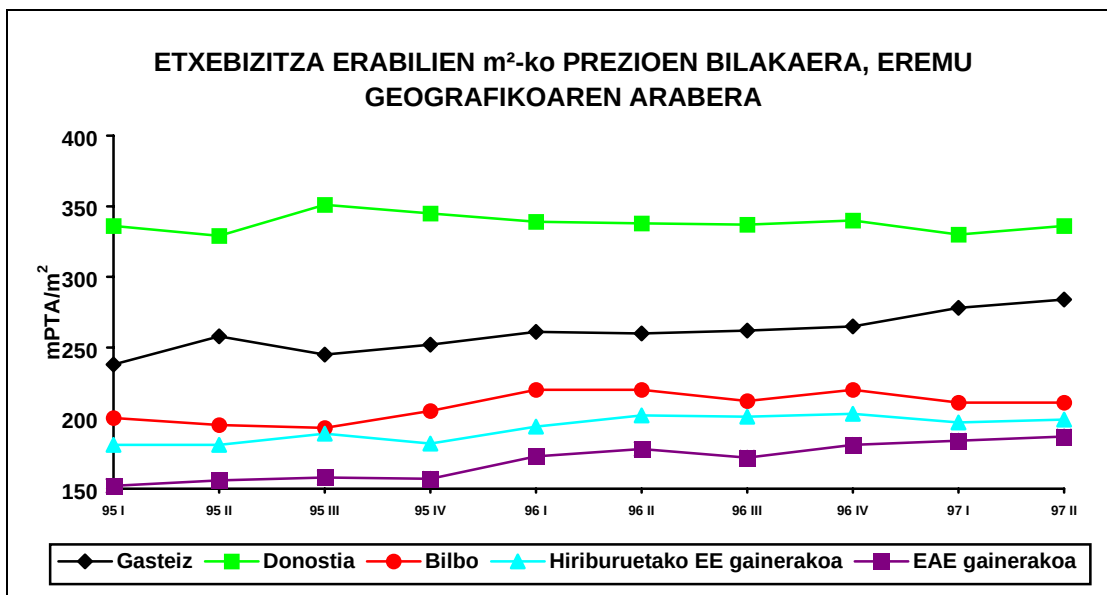
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ☐ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko prezioak 23,5 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiaren kasuan zenbatekoa 31,2 milioi pezetaraino iristen da, aise gaindituz Gasteiz, 24,3 milioiko batezbestekoa duena, eta Bilbokoa, 19,3 milioikoa. Hiriburuetakoko eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batezbesteko prezioa 18,6 milioikoa da eta 15,3 milioikoa EAEko gainerakoan.

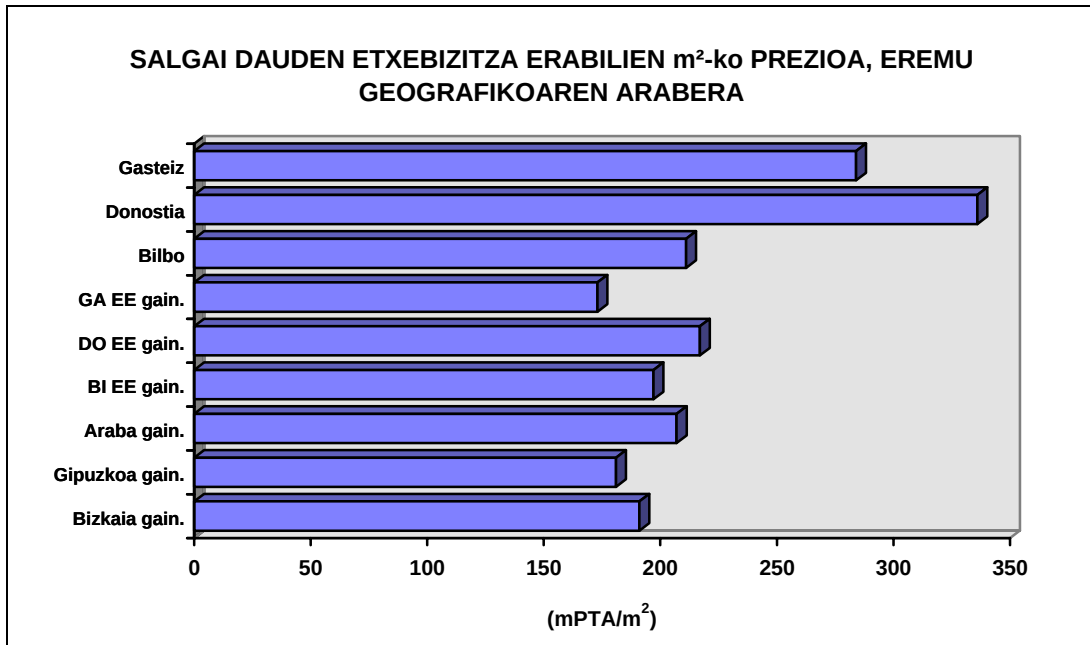
5.4. grafikoa



5.5. grafikoa



5.6. grafikoa



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ☐ JIAen bidez alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren banaketa geografikoa oso antzekoa da duela urtebete ikusitakoarekin, hiriburuek guztizkoaren hiru heren (745 etxebizitza) biltzen dute, hauen artean Bilboko bolumena nabarmentzen da (367 etxebizitza).
- ☐ Hiriburuetakako eskualde-egituren gainerakoak 373 etxebizitza biltzen ditu alokatzeko —aurrekoetan baino gehiago biltzen dira Bilboren inguruan— eta lurraldearen gainerakoan 56 etxebizitza baino ez da biltzen.

5.3. taula Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA	ERRENTA/HIL* (Mpta)
<i>Araba</i>	229	96
<i>Gipuzkoa.....</i>	225	94
<i>Bizkaia</i>	720	85
EAE	1.174	89
<i>Gasteiz</i>	226	96
<i>Donostia</i>	152	110
<i>Bilbo</i>	367	91
Hiriburuak guztira.....	745	96
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	--	--
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	40	65
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	333	80
Hiriburuetako EE gainer.....	373	78
<i>Araba gainerakoa.....</i>	3	53
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	35	53
<i>Bizkaia gainerakoa.....</i>	18	55
Gainerakoa guztira.....	56	54

(*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- ☐ Hileko errentak, batezbeste, 96.000 pezetakoak dira hiru hiriburuetan (aurreko urteko 101.000 pezetatik urrun), 78.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan (80.000 pezeta 96-II hiruhilekoan), eta 54.000 pezetakoak gainerako lurralde-eremuetan (51.000 pezeta 96-II hiruhilekoan). Horrenbestez, azken bi hauetarako izan ezik, baieztatu egiten da jabeek eskatzen dituzten errenten nolabaiteko moderazioa.
- ☐ Urteko bilakaeraren moderazio hau Donostian (110.000 pezeta hileko), Gasteizen (96.000 pezeta) eta Bilbon (91.000 pezeta) antzematen da.

6. kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ❑ 1997ko bigarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 10.367 plazakoa da, hau da, duela urtebetekoarekin alderatuz oso %9ko murrizketa izan da. Antzeman diren eskaintzako garajeen lurralde-banaketa ondokoa da: %19 Arabari dagozkio, %45 Gipuzkoari eta %36 Bizkaiari.
- ❑ Salmenta-erregimenean 9.769 plaza antzeman dira guztira eta alokatzeko 598 unitate besterik ez dira jaso.
- ❑ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezeta inguruan daude batezbeste. Beraz, aurreko urtekoarekiko %2ko gehikuntza gertatzen da. Aurreko hiruhilekoetan bezalaxe, Lurraldeko batezbesteko prezioek heterogeneotasun nabarmena dute, gehieneko balioa Gipuzkoak du (2,1 milioi/plaza, baina beheranzko joera azaltzen du) eta Bizkaiak du gutxienekoa (1,7 milioi/plaza). Araban (2 milioi/plaza) garestitze nabaria gertatu da.
- ❑ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 9.000 pezetakoa da (10.000 pezeta/hil duela urtebete). Lurraldeka, Gipuzkoako hileko 13.000 pezetako gehienekoaren eta Arabako hileko 8.000 pezetako gutxienekoaren artekoa da errenta.

6.1. taula Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak

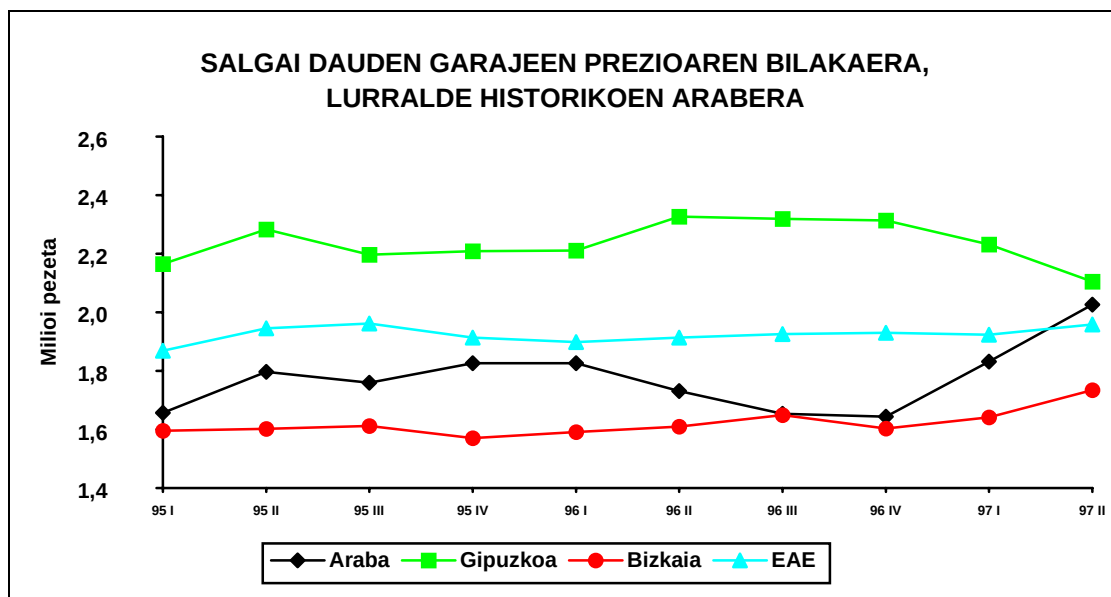
	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kop.	PREZIOA*		Kop.	ERRENTA/HIL	
		Mpta	±%**		mPTA	±%**
Araba	1.686	2.026	17,0	298	8	0,0
Gipuzkoa	4.572	2.105	-9,5	88	13	18,2
Bizkaia	3.511	1.734	7,7	212	9	-10,0
EAE	9.769	1.958	2,3	598	9	-10,0

(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

6.1. grafikoa



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ❑ Inkestan erregistratutako eskainitako **merkataritza-lokalen kopurua** 8.120 unitatekoa da EAE osoan (duela urtebete baino %2,6 gutxiago). Lurralde-banaketa ondorengoa da: eskaintzaren %35 Araban kokatzen da, %20 Gipuzkoan eta %45 Bizkaian. Gipuzkoan antzemandako eskaintza termino erlatiboetan beste bi lurraldeetakoekin alderatuta oso adierazgarria ez dela aipatu behar da.
- ❑ Antzeman diren lokalen %63 salmentan eskaintzen dira eta gainerako %37 alokatzeko.
- ❑ Lokalen **salmenta-prezioak** 213.000 pezeta/m² dira batezbeste, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino %5 gutxiago. Bestalde, prezioak oso desberdinak dira lurralde batetik bestera: Gipuzkoan 254.000 pezeta/m² eta Bizkaian 177.000 pezeta/m². Bilakaerari dagokionez, hiru eremu geografikoetan behera egiten du lokalaren metro karratuko prezioak, gehieneko murrizketa Bizkaian gertatzen da %5ekoa eta gutxienekoa Araban %3koa.
- ❑ Alokatzeko lokalei dagokionez, **hileko errentak** 136.000 pezetako batezbestekoan finkatu dira, duela urtebete jasotako balioaren %12 azpitik. Nolanahi ere, Bizkaia

salbuespena da, bertan ez da murrizketarik gertatzen; aitzitik, gehikuntza nabarmena gertatu da (+%10); beste muturrean Araba dugu, bertan %20ko murrizketa gertatu baita.

6.2. taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

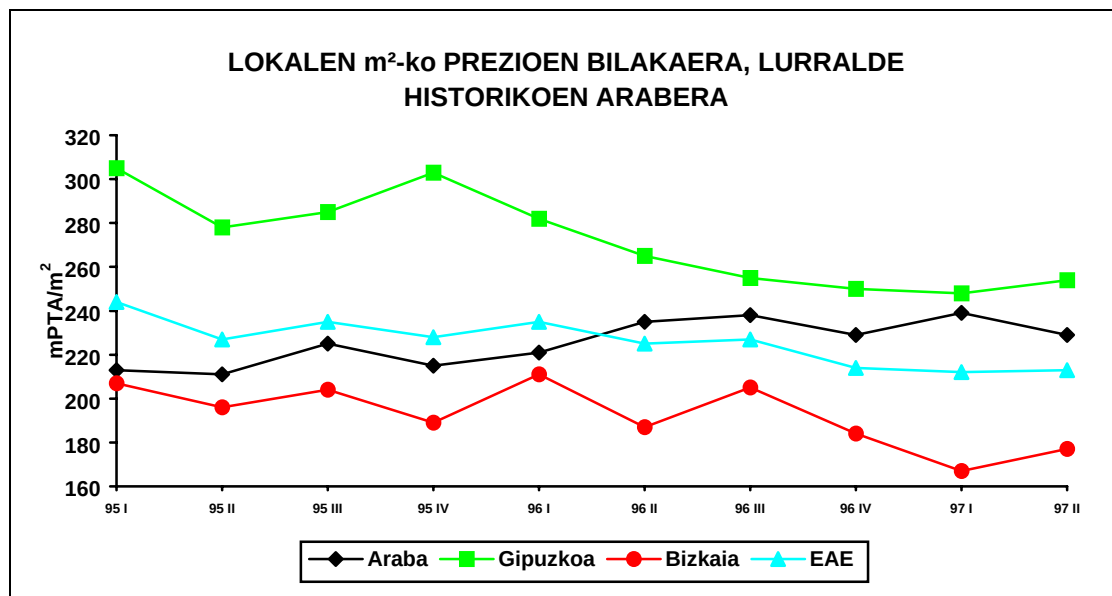
	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kop.	PREZIOA		Kop.	ERRENTA/HIL	
		mPTA.*	±% **		mPTA	±% **
Araba	1.793	229	-2,6	1.057	142	-20,2
Gipuzkoa	1.160	254	-4,2	503	186	-9,7
Bizkaia	2.157	177	-5,3	1.450	114	9,6
EAE	5.110	213	-5,3	3.010	136	-12,3

(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa

6.2. grafikoa



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

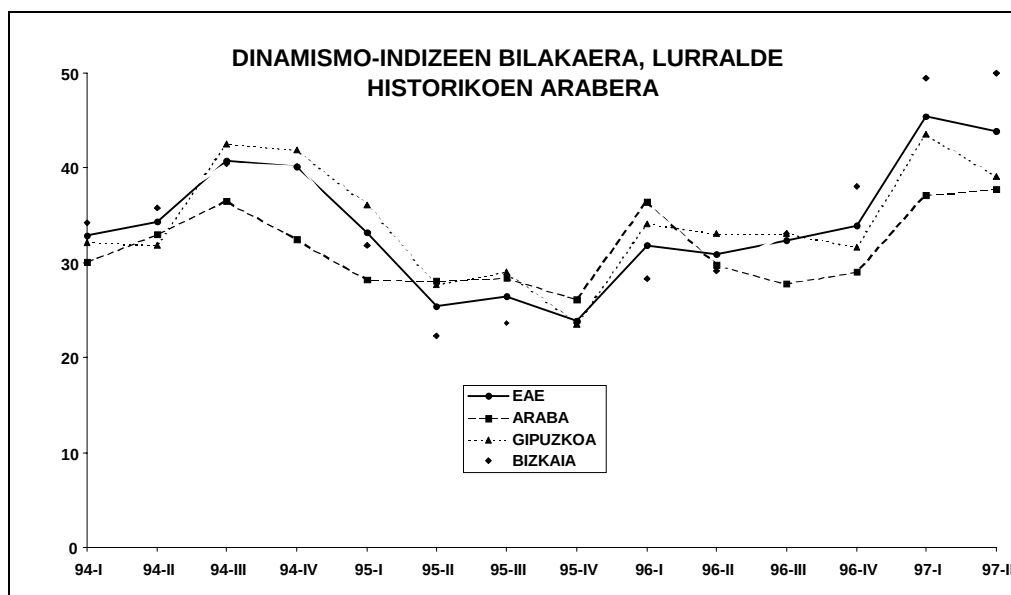
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merktuaren egoeraren kalifikazioa

- Eragile inmobiliarioen balorazioak abiapuntzat hartuta kalkulaturako merktuaren dinamismo-indizeak (%44) egonkortasun-egoera isladatzen du hiruhileko honetan. Egonkortasun-egoera honek 1997ko lehen hiruhilekoan (%45) aurreko epealdiekiko antzemandako hobekuntza berretsi egiten du. Izan ere, erregistratzen den indizeak estatistika-serie honi hasiera eman zitzaionetik mailarik handienera jarraitzen du (1996. urtean batezbestekoa %32koa zen eta 1995. urtean txikiagoa).
- Sustatzaileen balorazioa JIAena baino positiboagoa da (%49 lehenek eta %39 bigarrenek). Lurraldeei dagokienez, positiboagoa da Bizkaian etxebizitza berrietarako zein erabiltetarako, azkeneko hiruhilekoetan bezalaxe. Araba da baliorik txikienak azaltzen dituen lurraldea; alabaina, gero eta gehiago hurbiltzen da Gipuzkoako balioetara. Gipuzkoan JIAk ez daude aurreko hiruhilekoan bezain pozik.

7.1. grafikoa



7.1. taula Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batezb.	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batezb.	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	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
	II	48,5	38,1	45,7	54,7
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	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
	II	39,2	37,5	32,4	45,2
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	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
	II	43,9	37,8	39,1	50,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- ❑ Eragileek merkatuaren dinamismoari dagokionez egiten duten ebaluazioa bat dator salmenten hiruhileko bilakaerari dagokionez egiten duten aurreikuspenarekin: lortzen diren indizeek serie osoko mailarik onenean mantentzen direla (zertxobait behera egin badu ere) isladatzen dute (%53 oraingoan eta %58 aurreko hiruhilekoan, 1996. urtean, ordea, batezbestekoa %44 izan zen).
- ❑ Oraingoan ere sustatzaileen ebaluazioa positiboagoa da (%55), batez ere Bizkaian. JIAen artean, aldiz, parekotasun handia dago hiru lurraldeetan. Nolanahi ere, Arabako zein

Gipuzkoako eta Bizkaiko bi eragile-mota hauen balorazioak duela urtebetekoak baino hobeak dira.

7.2. 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 batezbl	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Urteko batezb.	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	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
	II	55,1	41,2	56,2	57,4
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batezb.	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Urteko batezb.	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	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
	II	50,8	50,0	51,0	50,8

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira).
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

- ❑ Aditzera emandakoa berretsiz, hilabete bakoitzean saldutako etxebizitza berrien batezbesteko kopuruak zertxobait egiten du behera sustatzaileek adierazita (2,4 etxeb./hil eta 97-I hiruhilekoan 2,84 etxeb./hil izan zen). Lurraldeen arabera datuak, haatik, ez dira adierazitakoarekin koherenteegiak. Araban zein Bizkaian sustatzaileek ebaluatutako zenbatekoek nabarmen egiten baitute behera lehen hiruhilekoarekiko eta Gipuzkoako zenbatekoek gora egiten dute.
- ❑ Bestalde, JIAek adierazten dutenaren arabera, 2,3 etxebizitza saltzen dute hileko, 97-I hiruhilekoan baino zertxobait gutxiago (2,4 etx./hil). Agentzia inbentarioen bitartez etxebizitzak saltzeko epea, batezbeste, 3,1 hilabetekoa da, aurreko hiruhilekoaren parekoa

(3,0 etxeb./hil). Lurraldeka, Arabako batezbestekoa beste kasuetan baino askoz ere txikiagoa da eta hiruhilekoan oso aldaketa txikiak gertatzen dira.

7.3. taula Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak

		<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
1996	<i>Urteko batezb.</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1996	<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
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
JIA					
<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>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
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ❑ Eragile inmobiliarioek merkatuaren dinamikan eragina duten faktore desberdinei esleitzen dizkieten eragin-mailak ere egonkor mantentzen dira aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.
- ❑ Alderdi positiboari dagokionez, hipoteka-kredituen interes-tasen beherakadak oso eragin positiboa du oraindik ere merkatuan. Aldi berean, eragile inmobiliarioek egoera ekonomiko orokorra hobera dihoala antzematen dute eta, ondorioz, egoera ekonomikoak merkatuan zuen eragin negatiboa oso arintzen da. Azkenik, etxebizitza erosteko laguntza edo pizgarri publikoek eragin positibo samarra dute merkatuan.

- Alderdi negatiboari dagokionez, lurzoruaren prezio handiak, lurzoruaren prestasun urria eta etxebizitzaren prezioan duten eragina dira dinamika inmobiliarioan eragin negatibo handien duten aldagaiak; gainera, aurreko hiruhilekoko mailak areagotu egiten dira.

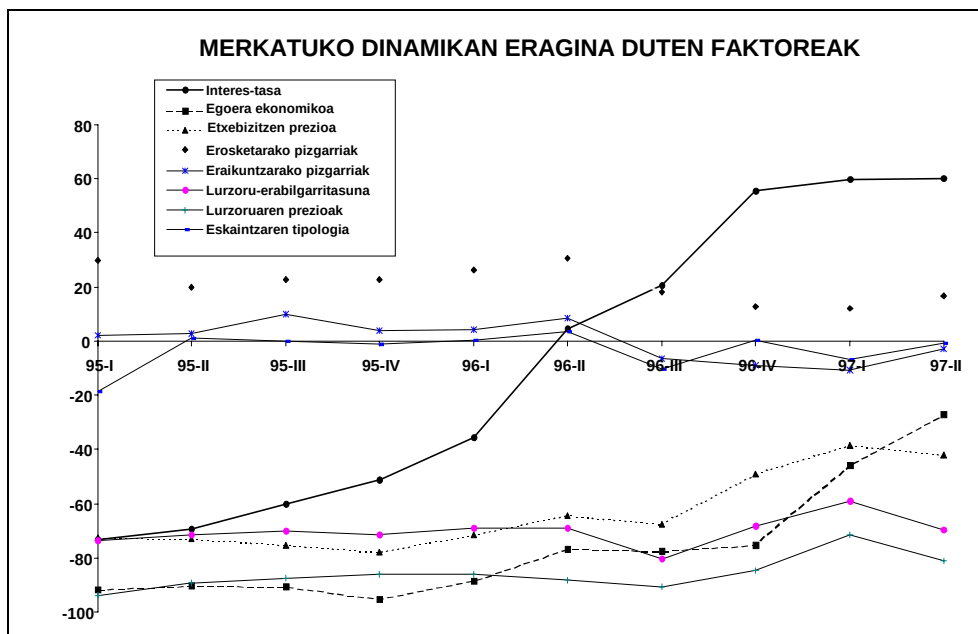
7.4. taula Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak

	1997-I	1997-II
Hipoteka-kostua.....	+59,9	60,1
Egoera ekonomikoa.....	-46,1	-26,9
Etxebizitzaren prezioak.....	-38,3	-42,1
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	+11,9	16,6
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....	-10,7	-2,9
Lurzoru-erabilgarritasuna	-59,0	-69,9
Lurzoruaren prezioak.....	-71,4	-81,3
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-6,9	-0,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko aurreikuspenei lotutako indizeek atzeraka egin dute nabarmen 97-I hiruhilekoari dagokionez, zabaltze-mailan zegoena (%67) atzeraka egin du dezente (%37).
- Aurreikuspen hauek aurreko urteetako batezbestekoen azpitik daude oso eta atzerakada hau sustatzaileen zein jabetza inmobiliarioko agenteen kasuan eta hiru lurraldeetan da nabarmena. Dena den, Bizkaian aurreikusten den bilakaera negatiboa nabarmentzen da. Araban eta Gipuzkoan, aitzitik, hurbilago daude egonkortasunetik.

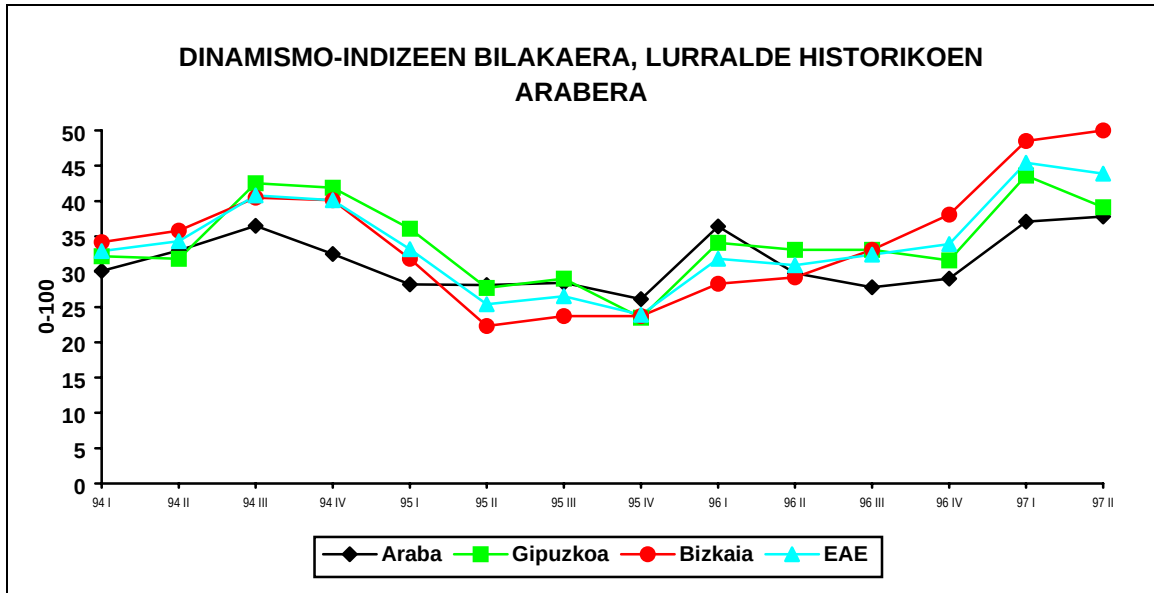
7.5. taula Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	<i>Urteko batezb.</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1996	<i>II</i>	57,7	50,0	62,9	53,9
	<i>III</i>	74,0	80,6	64,5	83,7
	<i>IV</i>	69,7	80,0	62,1	76,1
1997	<i>I</i>	67,7	61,1	67,5	70,0
	<i>II</i>	46,8	47,1	53,4	39,7
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	<i>Urteko batezb.</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	<i>Urteko batezb.</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1996	<i>II</i>	39,2	41,7	48,0	31,5
	<i>III</i>	74,4	58,3	67,6	83,1
	<i>IV</i>	62,4	58,3	61,8	63,7
1997	<i>I</i>	65,6	62,5	60,8	70,2
	<i>II</i>	36,8	37,5	48,0	27,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa

7.3. grafikoa



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ☐ Salmentetarako aurreikuspenak negatiboak badira ere, prezioen bilakaerari dagokionez jasotakoak duela hiru hilabete jasotakoen oso antzekoak dira, hau da, goranzko joera txikia azaltzen dute, bai sei hilabetetara (%58ko indizea), bai urtebetera (%66).
- ☐ Oro har, ez da desberdintasun handirik sustatzaileen (etxebizitza berria) eta JIAen (etxebizitza erabilia) aurreikuspenen artean. Lurraldeka, ordea, Bizkaian, urtebetera begira, eta Araban biltzen dira gehikuntza-igurikapenik argienak eta Gipuzkoan antzematen da euste-mailarik handiena, 97-I hiruhilekoan bezalaxe.

7.6. taula **Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batezb.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batezb.	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Urteko batezb.	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	II	51,6	63,3	50,0	50,0
	III	57,0	58,3	54,0	60,2
	IV	56,7	63,3	50,9	62,0
1997	I	57,1	63,9	51,6	60,8
	II	58,9	79,4	52,7	60,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batezb.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batezb.	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Urteko batezb.	55,0	59,0	50,6	58,1
1996	II	51,6	58,3	46,1	54,8
	III	53,6	50,0	50,0	57,3
	IV	56,4	62,5	52,9	58,1
1997	I	56,8	70,8	47,1	62,1
	II	56,8	75,0	49,0	59,7

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

7.7. taula **Etxebizitzaren 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	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
	II	69,0	73,5	60,3	77,2
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	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
	II	63,6	70,8	54,9	69,4

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- ❑ Elkarrizketatutako sustatzaileen %17k –azken hiruhilekoetan gertatzen zen antzeko proportzioa– hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko sustapen berrien salmentari hasiera ematea aurreikusten du. Lurraldeka, Arabako datuek etxebizitza berriko eskaintzan gehikuntza gertatuko dela pentsarazten dute (sustatzaileen %24k eskaintza berria aurreikusten dute), beste kasuetan, berriz, datuek euste-joera pentsarazten dute.
- ❑ Elkarrizketa egin zaien sustatzaileek hurrengo hiruhilekoan 2.067 etxebizitza lehenengo aldiz eskainiko dituztela aurreikusi dute, ia duela urtebeteko kopuruaren bikoitza, baina duela hiru hilabetekoa baino zertxobait txikiagoa. Nolanahi ere, erregimen libreko etxebizitzak soilik aintzat hartzen badira, 459 etxebizitza soilik lortzen dira (97-I hiruhileko zenbatekoaren azpitik). Hortaz, datozen hilabeteetako eskaintzan jasoko diren etxebizitza gehienak etxebizitza babestuen segmentuan biltzen dira.

7.8. 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>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
	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

Eranskina

**Estatistika-taulak eskualde-egituren,
hiriburuetakozonen 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)
<i>Enkartzioak</i>	71	174	15,4
<i>Goierri</i>	112	206	17,9
<i>Bilbo metropolitarra</i>	1.126	252	20,6
<i>Donostia-Beterri</i>	873	287	26,0
<i>Durandaldea</i>	139	188	14,8
<i>Deba Behea</i>	194	163	12,9
<i>Busturialdea-Artibai</i>	28	192	16,7
<i>Arratia</i>	12	141	12,9
<i>Arabako Errioxa</i>	5		
<i>Aiara</i>	46	185	14,5
<i>Deba Garaia</i>	95	193	16,5
<i>Mungia</i>	25	208	23,6
<i>Toloserri</i>	66	194	18,4
<i>Araba Erdialdea</i>	237	258	23,6
<i>Urola-Kosta</i>	257	221	18,1
GUZTIRA	3.286	242	20,8

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

A.2. taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK ETA PREZIOAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA ETXEB. (milioi pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	13	143	10,5
<i>Goierri</i>	111	163	12,2
<i>Bilbo metropolitarra</i>	6.391	202	18,9
<i>Donostia-Beterri</i>	1.795	299	27,5
<i>Durangaldea</i>	36	144	10,3
<i>Deba Behea</i>	22	163	13,2
<i>Busturialdea-Artibai</i>	18	162	12,3
<i>Arratia</i>	5	185	13,5
<i>Arabako Errioxa</i>	3	136	9,7
<i>Aiara</i>	91	210	20,9
<i>Deba Garaia</i>	42	169	14,9
<i>Mungia</i>	78	226	17,3
<i>Toloserri</i>	60	173	13,0
<i>Araba Erdialdea</i>	1.813	283	24,2
<i>Urola-Kosta</i>	148	206	17,1
GUZTIRA	10.626	230	20,9

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

A.3. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	2	45
<i>Goierri</i>	11	52
<i>Bilbo metropolitarra</i>	700	86
<i>Donostia-Beterri</i>	192	100
<i>Durangaldea</i>	5	54
<i>Deba Behea</i>	2	45
<i>Busturialdea-Artibai</i>	2	55
<i>Arratia</i>	1	40
<i>Arabako Errioxa</i>	1	40
<i>Aiara</i>	2	60
<i>Deba Garaia</i>	2	53
<i>Mungia</i>	8	60
<i>Toloserri</i>	8	48
<i>Araba Erdialdea</i>	226	96
<i>Urola-Kosta</i>	12	59
GUZTIRA	1.174	89

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. 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			
2.Zabaldura	19	354	42,0
3.Lovaina	19	330	31,5
4.Zaramaga	19	351	28,3
5.Lakua	155	226	19,8
6.Ali-Gobeo	3	304	28,0
GUZTIRA	215	259	23,6
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	1	600	66,0
2.Erdialdea	28	725	58,4
3.Amara			
4.Antigua	329	317	31,7
5.Gros	26	397	32,1
6.Besteak	41	212	17,9
GUZTIRA	425	346	32,8
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	151	291	21,6
2.Uribarri	88	379	34,4
3.Otxarkoaga	22	204	11,7
4.Bolueta	58	183	13,4
5.Alde Zaharra	119	190	13,1
6.Abando	11	307	23,0
7.Rekalde	59	289	20,2
8.Basurto	150	247	19,9
GUZTIRA	658	262	20,2

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. 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	101	217	15,3
2.Zabaldura	419	321	32,3
3.Lovaina	586	296	24,8
4.Zaramaga	334	270	21,3
5.Lakua	165	287	23,5
6.Ali-Gobeo	188	238	19,3
<i>GUZTIRA</i>	1.793	284	24,3
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	27	299	30,9
2.Erdialdea	352	426	41,9
3.Amara	186	292	26,2
4.Antigua	343	356	33,0
5.Gros	245	293	25,9
6.Besteak	113	204	16,0
<i>GUZTIRA</i>	1.266	336	31,2
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	82	214	20,9
2.Uribarri	248	172	13,8
3.Otxarkoaga	122	190	16,8
4.Bolueta	499	205	15,8
5.Alde Zaharra	315	177	13,4
6.Abando	726	262	29,2
7.Rekalde	246	193	16,3
8.Basurto	138	173	12,6
<i>GUZTIRA</i>	2.376	211	19,3

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa

A.6. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>		
1.Alde Zaharra	5	86
2.Zabaldura	76	111
3.Lovaina	84	95
4.Zaramaga	34	83
5.Lakua	17	78
6.Ali-Gobeo	10	73
<i>GUZTIRA</i>	226	96
<i>DONOSTIA</i>		
1.Parte Zaharra	4	123
2.Erdialdea	42	117
3.Amara	34	92
4.Antigua	36	130
5.Gros	25	111
6.Besteak	11	63
<i>GUZTIRA</i>	152	110
<i>BILBO</i>		
1.Deustua-S.Inazio	26	79
2.Uribarri	22	54
3.Otxarkoaga	8	74
4.Boluet	80	65
5.Alde Zaharra	18	74
6.Abando	202	111
7.Rekalde	2	58
8.Basurto	9	68
<i>GUZTIRA</i>	367	91

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
1997ko 2. hiruhilekoa.

A.7. taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK UDALERRI NAGUSIETAN

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² *	PREZIOA ETXEB.*
		(mila pezetatan)	(milioi pezetatan)
1.Irun	174	246	19,1
2.Errenteria	31	176	18,3
3.Barakaldo	62	244	21,2
4.Basauri	32	235	22,1
5.Getxo	85	311	29,2
6.Portugalete	11	198	14,0
7.Santurtzi	29	190	15,1
GUZTIRA	424	247	21,3

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

A.8. taula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK ETA PREZIOAK UDALERRI NAGUSIETAN

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ²	PREZIOA ETXEB.
		(mila pezetatan)	(milioi pezetatan)
1.Irun	162	198	15,3
2.Errenteria	43	188	13,4
3.Barakaldo	664	139	10,7
4.Basauri	134	186	10,8
5.Getxo	1.690	241	25,3
6.Portugalete	317	163	14,2
7.Santurtzi	285	155	13,3
GUZTIRA	3.295	200	18,9

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.

A.9. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDALERRI NAGUSIETAN

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
1.Irun	15	65
2.Errenteria	2	57
3.Barakaldo	25	59
4.Basauri	11	50
5.Getxo	208	91
6.Portugalete	18	61
7.Santurtzi	7	58
GUZTIRA	286	82

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: Ikei. EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 2. hiruhilekoa.