

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1997ko 3. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1997. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da.

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAeko sustatzaileei eta jabetza inbentarioaren agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 124 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inbentarioari egin zaie kontsulta. 1.1. Taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba</i>	16	12
<i>Gipuzkoa</i>	57	51
<i>Bizkaia</i>	51	62
<i>EAE</i>	124	125

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (iraila) zuen eskaintza koantifikatu eta koalifikatzeko 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 kolektiboek dagozkienak direla gogorarazi behar da.

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, betiere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batezbesteko prezio ponderatuak¹ direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batezbesteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldakuntzak, batezbestekoen aldakuntzak 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; aitzitik prezio txikiagoko etxebizitzen presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkiola uler liteke.

Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen “saskiaren” osaeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distorsioa saihesteko, *eredu-etxebizitza* deitu den “produktu” homogeenago baten jarraipena barne hartzen ari 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 osaeran 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 koantifikazioari dagokionez. Etxebizitza erabiliei dagokienez azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak saltzaileak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke batzuetan.

Emaitzako 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 Euskal Autonomia

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batezbesteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera ponderazioa eginez kalkulatzen dira.

Erkidegoaren mailako prezio absolutuen arabera (Lurralde Historikoei dagokien analisisia ondorengo kapituluetan egingo da).

3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza koantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitzak erabilien ezaugarriak aztertzen ditu.

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

5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza eta prezioak zehazten dira: hiriburuetan, hiriburuetako eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta lurralde historikoetan, hiriburuetako eskualde-egiturak kanpo (eranskin batean espazioei buruzko datu gehiago aurki daitezke).

6. kapituluak garaje eta lokaletan lurralde historikoen mailan 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, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaera nahiz etorkizunerako perspektibak kontuan hartuta.

Ondorengo taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.

1.2. taula. Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librean.

	1997		
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira.....	3.531	3.286	3.038
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua-Lehen aldiz hiru-hilekoan antzemandakoa-EAE	939	951	915
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	206	190	193
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	249	242	250
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiru-hilekoan antzem.-EAE	260	216	258
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	298	259	302
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	358	346	372
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	272	262	259
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira.....	186	210	162
Lehen aldiz hiru-hilekoan antzemandakoa.....	31	42	39
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	11.752	10.626	11.026
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	228	230	234
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	262	284	289
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	337	336	343
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	212	211	214
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.218	1.174	1.471
• Errenta/hil*-EAE	87	96	83
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	94	96	85
• Errenta/hil *-Donostia	118	110	108
• Errenta/hil *-Bilbo	87	91	85
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***	32,4	43,9	45,9
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***	35,8	41,8	73,8
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	55,3	57,9	59,4
• Hurr. hiruhil. eskaintzeko etx. aurreik. (babes.+librea)	2.048	2.076	2.045

(*): 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.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ❑ 1997ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 17.100 unitatekoa da.
- ❑ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %90 osatzen dute eta guztira 15.130 unitate dira, hauetatik 4.100 (%27) berriak dira eta 11.025 (gainerako %73) erabiliak.
- ❑ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %6ko murriztapena* jasotzen dugu. Aztertutako merkatuko segmentu guztietan, alokatzeena izan ezik, beheranzko joera nabari da; alabaina, etxebizitza babestuaren segmentuak izan du murriztapenik handiena (-%38), etxebizitza libre berriarena baino askoz ere nabarmenagoa (-%14). Alokatzearen segmentuak, aitzitik, gehikuntza nabarmena izan du igaro den urtean, eta 1996ko hirugarren hiruhilekoan zeuden 1.218 etxebizitzatik 1.918 etxebizitzara igaro gara orain; hauetatik 510 babespeko erregimenekoak dira (Benta Berri, Donostia)². Hala eta guztiz ere, alokatze librearen eskaintzak ere gora egin du (+%21).
- ❑ **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 3.035 etxebizitza libre eta 1.065 etxebizitza babestu (BOEak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %74 eta %26koak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin alderatuz, etxebizitza librean portzentaiek gora egin duten arren, termino absolutuetan, gorago adierazi dugun bezalaxe, behera egin dute (-%14).
- ❑ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako** salgai dauden etxebizitza librean kopurua 915 unitatekoa da (eskaintza libre osoaren %30), hau da, %2,5eko murriztapena joan den urtekoarekiko eta %3,8koa aurreko hiruhilekoarekiko.

² Sustapen hau esleipen-prozesuan dago oraindik.

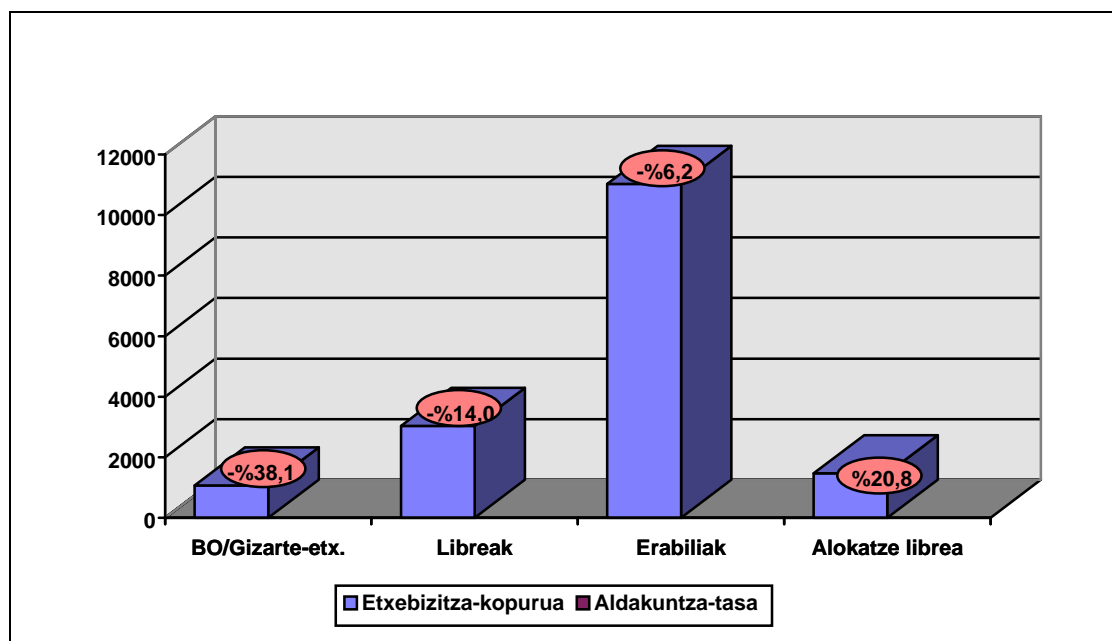
2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

	GUZTIRA	SALGAI					ERABILIA	ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA					
			Guztira	BO/Giz. etx.	Libreak			
1994	Batezb.	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batezb.	12.662	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		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	15.881	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.174
	III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981*

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

2.1. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ❑ 1997. urteko hirugarren hiruhilekoan EAeko **etxebizitzen merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 237.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %2 gehiago. Etxebizitza libre berriak batezbeste 250.000 pezeta/m² baliora iristen dira, hau da, bigarren eskukoek baino %7 gehiago, hauek 234.000 pezeta/m² balioan kokatzen dira-eta. Etxebizitza berrien prezioaren eta etxebizitza erabilien³ prezioaren arteko egungo erlazioa ia ez da aldatu duela urtebete antzemandakoarekin alderatzen badugu.
- ❑ Etxebizitza **berrien eta erabilien** prezioek izan duten bilakaera bereizten badugu, duela urtebeteko mailei dagokienez merkatu batean eta bestean portaera desberdina izan dela egiazta dezakegu (etxebizitza berrien kasuan egonkorra izan da eta %3ko igoera izan da erabilitakoen prezioan).
- ❑ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek** (hasi berriak gehienak) azalera erabilgarriko m² bakoitzeko 258.000 pezetako batezbesteko prezioa dute. Hortaz, oro har azkeneko hiruhilekoetan burtsa inbiliarioran zeuden etxebizitzek baino prezio handixeagoa duten etxebizitzak dira, baina duela urtebeteko prezioari eutsi egiten diote.
- ❑ **Babestutako etxebizitzen** batezbesteko prezioa 117.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 125.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 79.000 pezeta/m². Aurreko urtekoarekin alderatuz, lehendabizikoek %5eko igoera izan dute eta gizarte-etxebizitzek, ordea, %8ko jaitsiera.
- ❑ **Azken hiruhileko honetan** burtsa inbiliarioran **barne hartutako etxebizitza babestuek** 120.000 pezeta/m² batezbesteko balioa dute (115.000 pezeta/m² hiruhileko hau baino lehen antzemandako eskaintzak).

³ Kontuan izan behar da agentzia inbiliarioraren bitartez saldutako etxebizitza erosten duenak azkenean ordaintzen dituen prezioak hasiera batean ezarritakoak baino %10-15 txikiagoak izaten direla batezbeste.

- **Eredu-etxebizitari**⁴ dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 193.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berrien osotasunerako lortutako batezbestekoa baino %23 gutxiago. Eboluzioaren ikuspuntutik, duela urtebeteko eredu-prezioari dagokionez (206.000 pezeta/m²), -%6ko aldakuntza izan duela ikus daiteke.

2.2. taula. EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*

	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ETXEB. 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	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
	III	237	117	250	193	234

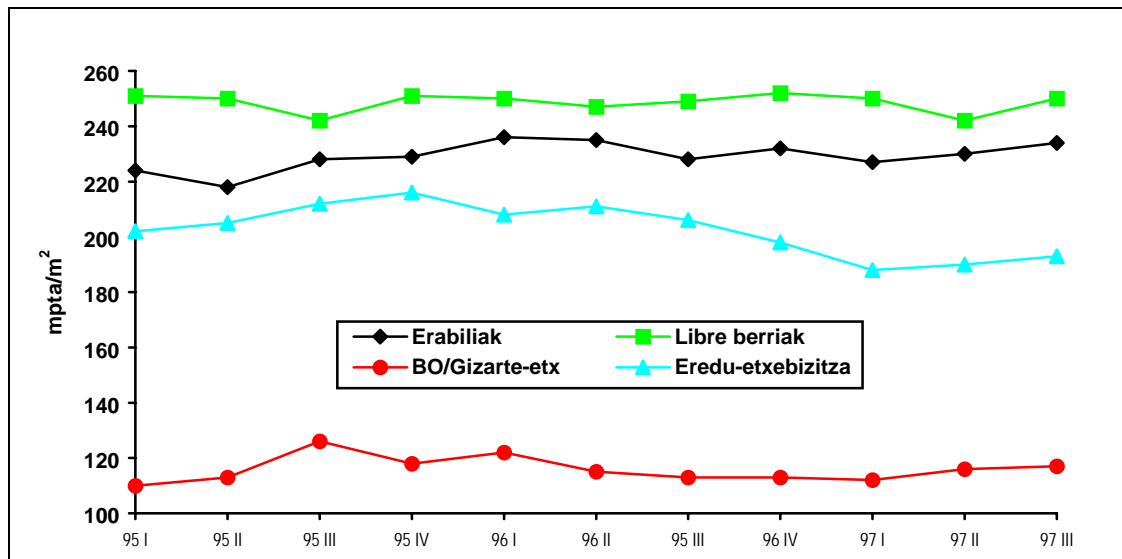
(*) m²-ko mila pezetatan.

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

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

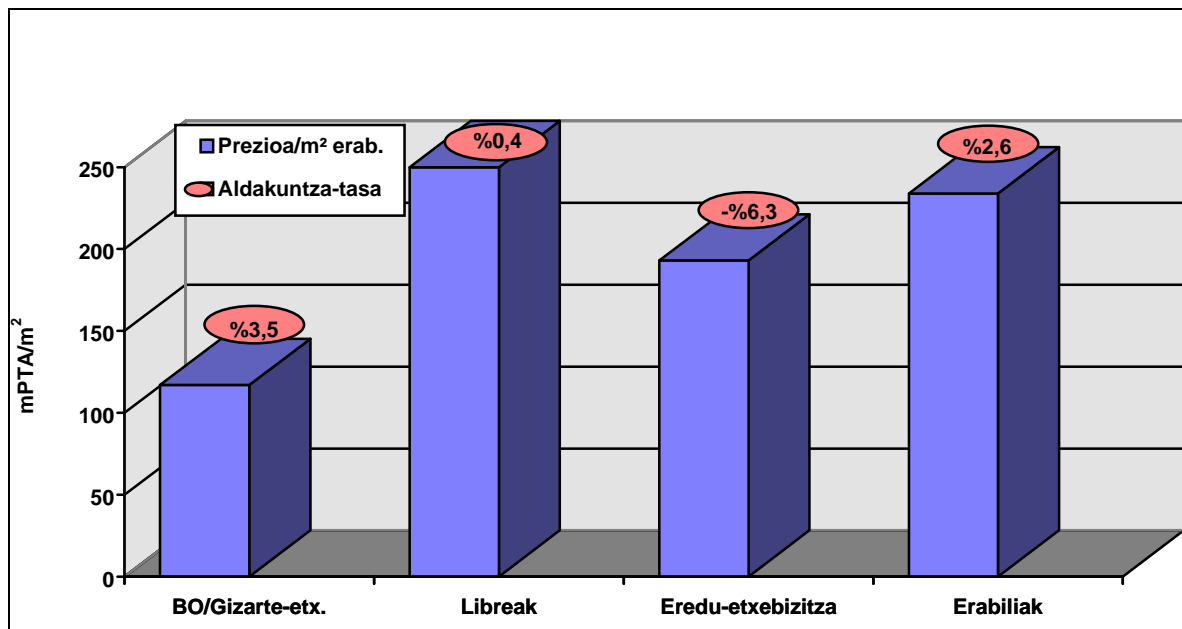
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m²-ko prezioen bilakaera, moten arabera.



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

2.3. grafikoa. m² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.



- Etxebizitzen batezbesteko prezioari dagokionez, merkatu librerako 20,4 milioi pezetakoa da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 9,0 milioi pezetakoa babestutako etxebizitzen kasuan.
- Etxebizitza berrien eta erabilien batezbesteko azalera desberdinen ondorioz, m²-ko prezioa desberdina izan arren, hiruhileko honetan etxebizitza berri librearen prezioa bat dator bigarren eskuko etxebizitzari dagokion prezioarekin: 20,4 milioi bi kasuetan. Duela urtebete lortutako prezio-mailari dagokionez, %9ko jaitsiera egiaztatu da libreetan eta erabiliek ia berdin jarraitu dute (+%0,5).
- Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hileko 83.000 pezetakoa da, 1996ko hirugarren hiruhilekoan lortu zena baino %4,6 gutxiago⁵.

⁵ Esleipen-prozesuan dauden alokatzeko etxebizitza babestuen errentak 37.000 pezeta/hil eta 74.000 pezeta/hil artean daude (garajeak eta trastelekuak barne).

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	<i>Batezb.</i>	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	<i>Batezb.</i>	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	<i>Batezb.</i>	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1996	<i>III</i>	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	<i>IV</i>	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	<i>I</i>	20,6	8,1	21,8	20,3	88
	<i>II</i>	20,9	8,8	20,8	20,9	89
	<i>III</i>	20,4	9,0	20,4	20,4	83

(*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(**) *Hileko mila pezetatan.*

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. 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 hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 181 izan dira (duela urtebete baino %12 gutxiago) eta hauetan 7.226 etxebizitza barne hartzen dira. Guztizko honetatik 47 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (aurreko urtean 32) eta (salgai daudenen eta saldu direnen artean) 1.424 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %20).
- Jasotako sustapen guztietatik 162 erregimen librekoak dira (1996ko hirugarren hiruhilekoan 186), 12 babes ofizialekoak (duela urtebete 11) eta 7 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 8).
- Sustapenaren **batezbesteko tamaina** 40 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 38koa da erregimen librekoen artean eta 56koa babestutakoaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapen libreen batezbesteko tamaina sustapeneko 24 etxebizitzakoa da, sustapen “zaharrei” dagokien kopurua baino nabarmenki txikiagoa. Tamainaren arabera sustapen libreen banaketari dagokionez, hiruhileko honetan inkorporatu diren sustapen berrien artean sustapen txikiek (16 etxebizitza baino gutxiagokoak) pisu erlatibo handiagoa dutela antzeman daiteke (%51, sustapen libreen osotasunean lortzen duten %25aren aurrean).
- Antzemandako sustapen guztiak obra berrikoak dira zentzu zorrotzean; izan ere, ez da birgaikuntza-prozesuei loturiko sustapenik antzeman.

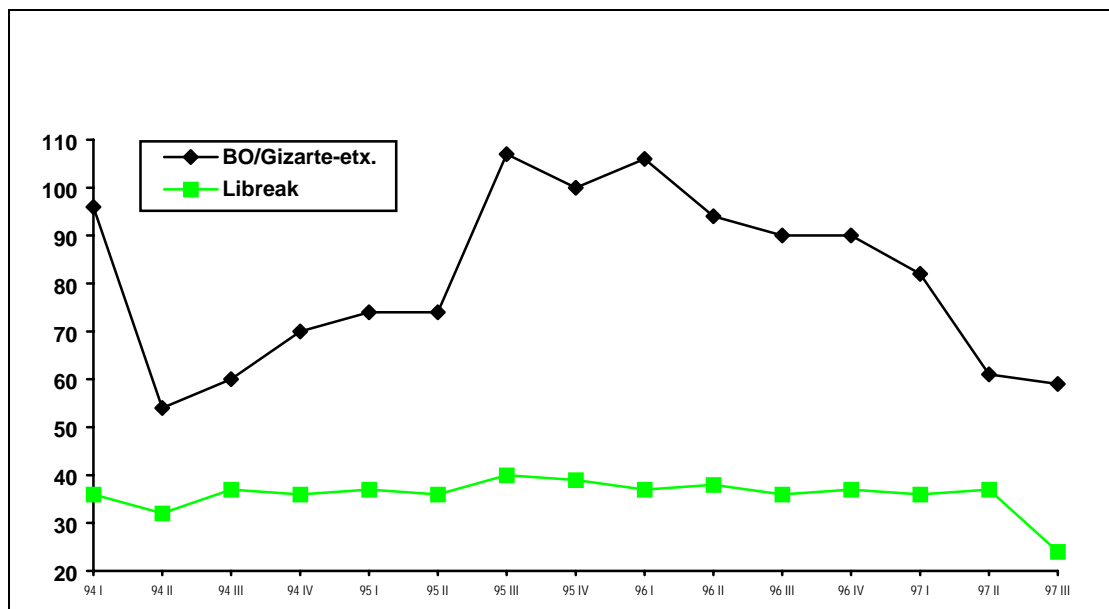
⁶ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziako unitate gisa erabiltzen du.

3.1. taula. Zuzenean sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	<i>HIRUHILEKOA GUZTIRA</i>	<i>SUSTAPEN BERRIAK</i>
<i>Sustapen-kopurua.....</i>	181	47
<i>Libreak.....</i>	162	39
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	19	8
<i>Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop..</i>	7.226	1.424
<i>Libreak.....</i>	6.162	951
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	1.064	473
<i>Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kop.)....</i>	40	30
<i>Libreak.....</i>	38	24
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	56	59
<i>Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza.....</i>	40	20
<i>16-35 etxebizitza.....</i>	69	13
<i>> 35 etxebizitza.....</i>	53	6
<i>Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera</i>		
<i>< 35 etxebizitza.....</i>	11	5
<i>36-95 etxebizitza.....</i>	5	1
<i>> 95 etxebizitza.....</i>	3	2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.



- ❑ Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzen sustapenak %59 (%55 eta %4 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 gehienak (%90) maila “normalari” dagozkio eta sustapen libre gehienak “goi-mailako/luxuzko” segmentuan kokaturik daude (162 sustapenetatik 105).

3.1.2. Salmenten bilakaera

- ❑ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzen banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzen %39 (%36 duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.408 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %26 (629 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- ❑ Azkenik, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** kontuan izanik, **salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan 1997ko martxoan antzemandako salgai zeuden etxebizitzen %32 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- ❑ Salmenta-kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %80 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskaintako etxebizitzen bolumena, aldiz, orduan antzemandakoa baino txikixeagoa da (-%2)⁷. Saldutako etxebizitzen gehikuntza, aurreko hiruhilekoetan dagoeneko ikus zitekeena, bereziki nabarmena da hiruhileko honetan; hala eta guztiz ere, sustapenak martxan jartzeko epe luzeak behar direnez gero, eskaintzaren erantzuna motelagoa da eta oso atzean geratzen da salmenta-erritmo bizkorrekin alderatzen badugu.

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 hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhilekoko eskaintzarekiko</i>	<i>Salmenten aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko</i>	<i>Eskaintza-bolumenaren aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko 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
III	32,0	77,9	-1,4	10

(*): Stockaren iraupena (hilabeteetan) = stock/(azken bi hiruhilekoetako batezbesteko salmentak/hil).

(**): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

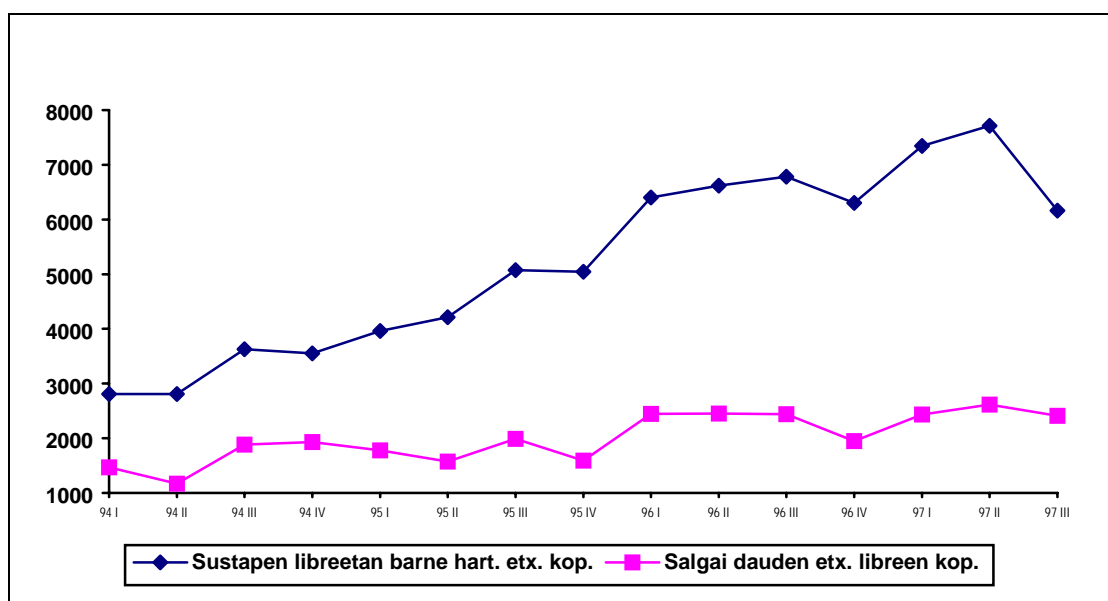
3.3. taula. Erregimen libreko sustapenaren barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*

	<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAREN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994 Batez.b.	3.199	1.612	50,3
1995 Batez.b.	4.573	1.734	38,0
1996 Batez.b.	6.527	2.321	35,5
1996 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
III	6.162	2.408	39,1

(*): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

3.2. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera.



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

- ❑ 1997. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 4.102 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.472 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 630 etxebizitzak (guztizkoaren % 15) inbiliarrietatik datoz.
- ❑ **Lurraldeka**, Araban %7 daude, Gipuzkoan %48 eta Bizkaian gainerako %45.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %74 libreak, %22 babes ofizialekoak eta gainerako %4 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 -%31 eta batezbestekoa -%22).
- ❑ Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, hiru lurraldeetan eskaintzaren murriztapenak bi merkatuak ukitzen dituela ikus daiteke, nahiz eta babestutakoan askoz handiagoa izan (-%38 babestutakoan eta -%14 librean⁸).
- ❑ Azpimarratu behar da etxebizitza libreen merkatuan zein etxebizitza babestuen merkatuan Arabak oso pisu erlatibo txikia duela (%2 inguru etxebizitza babestuen kasuan eta %9 libreetan).
- ❑ 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 %30ekoa da (aurreko hiruhilekoan %29koa).

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

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoa.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba.....	285	-14,2	24	-71,4	261	5,2
Gipuzkoa.....	1.963	-12,2	638	17,3	1.325	-21,7
Bizkaia	1.854	-30,8	402	-63,1	1.452	-8,7
EAE.....	4.102	-21,9	1.064	-38,1	3.038	-14,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

- ❑ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %76 obra-fasean daudela, % 16 proiektu-fasean, eta gainerako %8 (duela urtebete % 11) bukatuta daudela ikus dezakegu.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %9 baino ez dira familiabakarrak edo adosatuak (libreen %13); proportzioa aurreko urtekoa baino handixeagoa da eta, horrenbestez, goranzko joerari eutsi egiten zaiola ikus daiteke.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 80 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 76 m²-koa da (73 m² 1996ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 82 m²-koa da (91 m² 96-III hiruhilekoan) (ia ez dago diferentziarik lurralde batetik bestera). Dirudienez, eskaintzan jarritako etxebizitza berrietan tamaina murrizteko joera egiaztatzen da.
- ❑ 1997ko hirugarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak alderatuz, eskaintza berrian etxebizitza familiabakarrekin eta proiektu-fasean daudenek gora egin dutela egiaztatzen da. Bestalde, apartamentuen proportzioak behera egiten du.

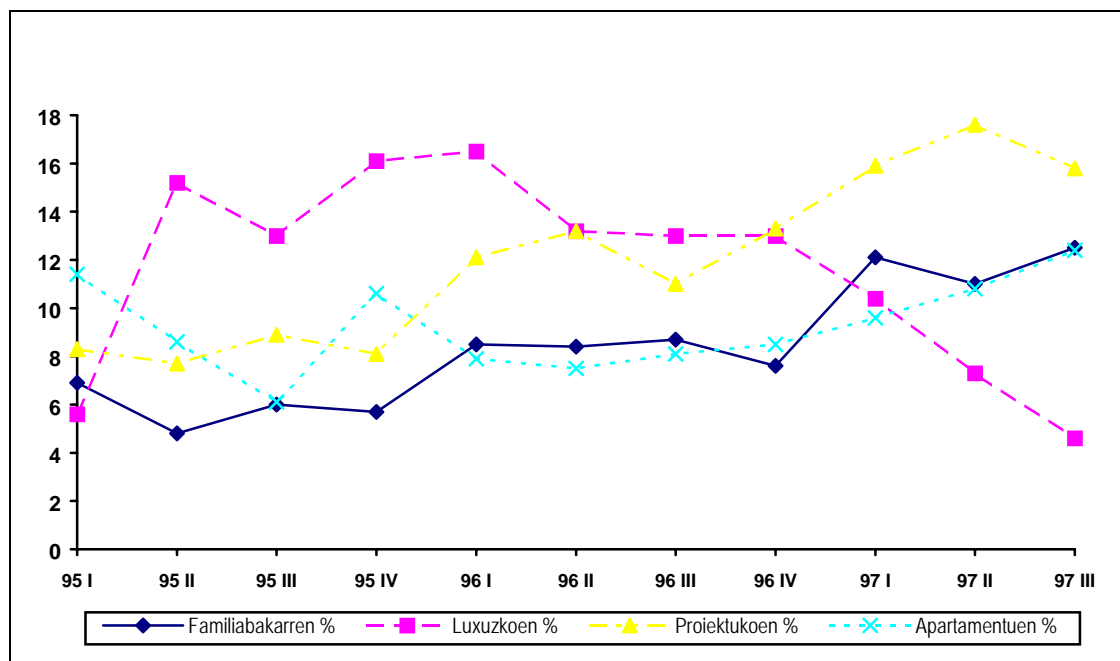
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa	4,9	12,5	16,5	12,4	11,7
Kolektiboa.....	95,1	87,5	83,5	87,6	88,3
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	13,7	12,4	6,5	8,3	17,2
61-75 m ²	37,0	22,2	22,2	20,0	24,2
76-90 m ²	43,6	38,2	41,4	41,3	34,7
91-120 m ²	5,6	16,2	21,5	18,9	12,7
> 120 m ²	0,0	11,0	8,4	11,5	11,1
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Bukatuta.....	0,0	8,3	1,5	11,7	6,3
Obran.....	53,8	75,9	52,1	78,5	79,1
Proiektuan.....	46,2	15,8	46,4	9,8	14,6

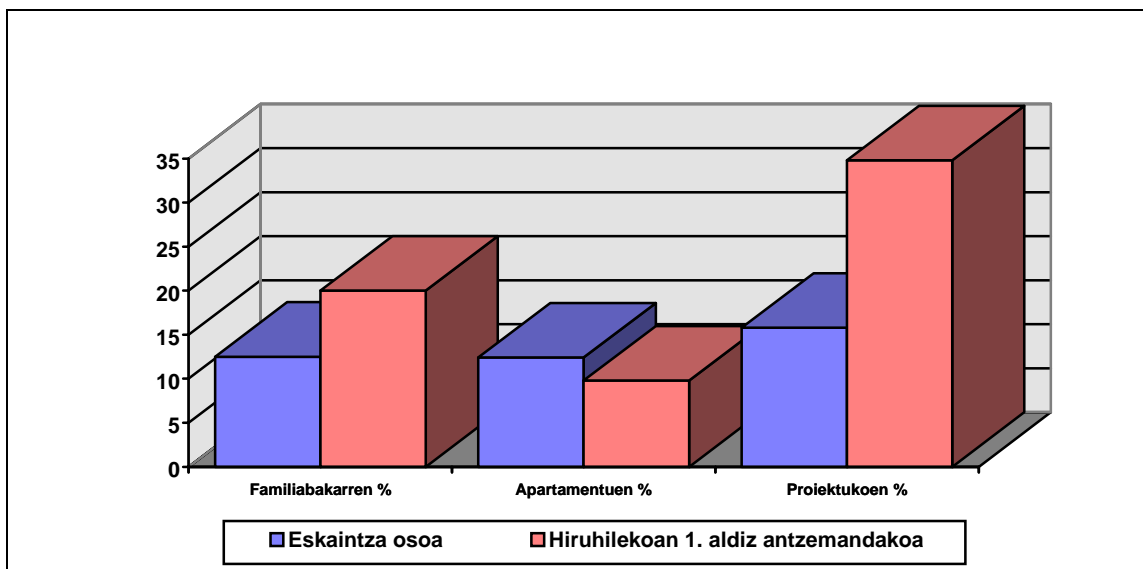
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetarako buruzko informazioerik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan 1. aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratu erabilgarriko** prezioa 250.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete antzemandako mailak bere horretan jarraitzen duela esan daiteke (+%0,4).
- Arreta hiruhileko honetan lehen aldiz jasotakoetan jartzen badugu⁹, batezbesteko prezioak handixeagoak direla ikus daiteke (258.000 pezeta/m² batezbeste).
- Lurraldeka, prezioetan barreiatze nabarmena ikus daiteke oraingoan, Arabako gehienekoak (289.000 pezeta/m²) ia %25en gaintitzen baitu Bizkaian lortutako gutxienekoa (234.000 pezeta/m²); duela urtebete gutxieneko eta gehieneko prezioen arteko desbiderapena %9koa besterik ez zen.

⁹ Berriki hasitakoek dagozkie batik bat.

- Hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako eskaintza (sustapen berrienak) eta lurralde bakoitzeko eskaintza globala kontuan hartzen baditugu, Araban azkeneko sustapenek eskaintza librearen antzeko batezbesteko balioa lortzen dute, hots, 289.000 pezeta/m²¹⁰. Gipuzkoan, eskaintza berrienak eskaintza globalarenak baino prezio dezente handiagoak ditu (314.000 pezeta/m²) eta Bizkaian guztiz kontrakoa gertatzen da (206.000 pezeta/m²). Dena den, azpimarratzekoa da berriki antzemandako eskaintzaren pisu erlatiboa oso desberdina dela hiru lurraldeetan; horrela, Araban eskaintzako guztizkoaren %45era iristen da, Gipuzkoan %27ra eta Bizkaian %30era.

- **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratuko batezbesteko prezioa 117.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetarako 125.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetarako 79.000 pezeta/m² prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoak osatzen duten tarteak Gipuzkoako 125.000 pezeta/m² (babes ofizialekoak bakarrik) eta Arabako 82.000 pezeta/m² (gizarte-etxebizitzak bakarrik) bitartekoa da.

3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

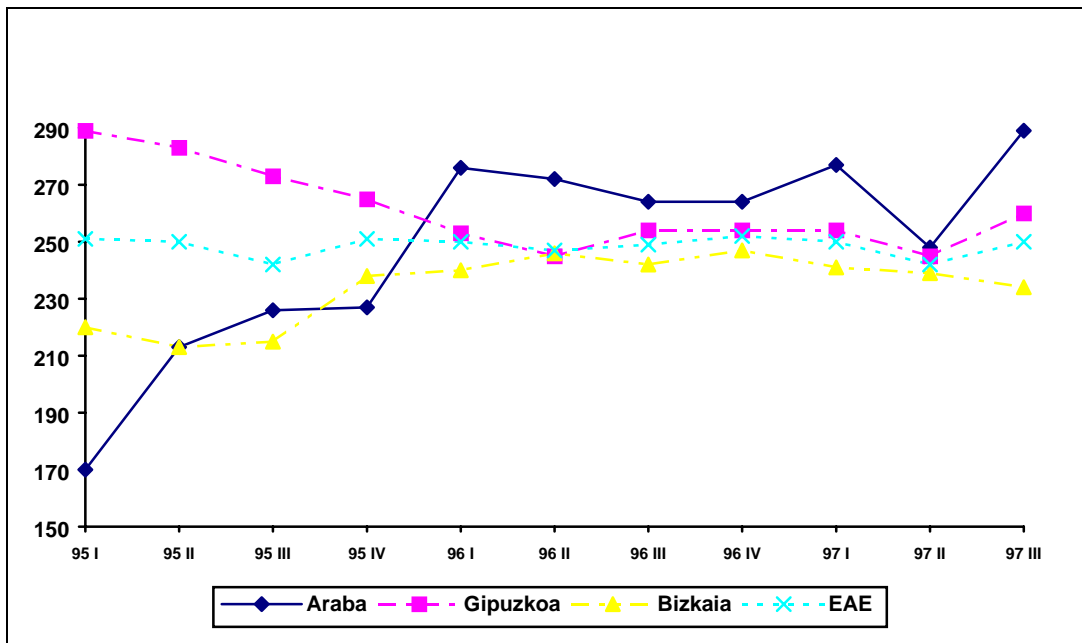
	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	<i>mPTA</i>	\pm % (*)	<i>mPTA</i>	\pm % (*)
<i>Araba</i>	82	-22,6	289	9,5
<i>Gipuzkoa</i>	125	1,6	260	2,4
<i>Bizkaia</i>	106	-0,9	234	-3,3
<i>EAE</i>	117	3,5	250	0,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

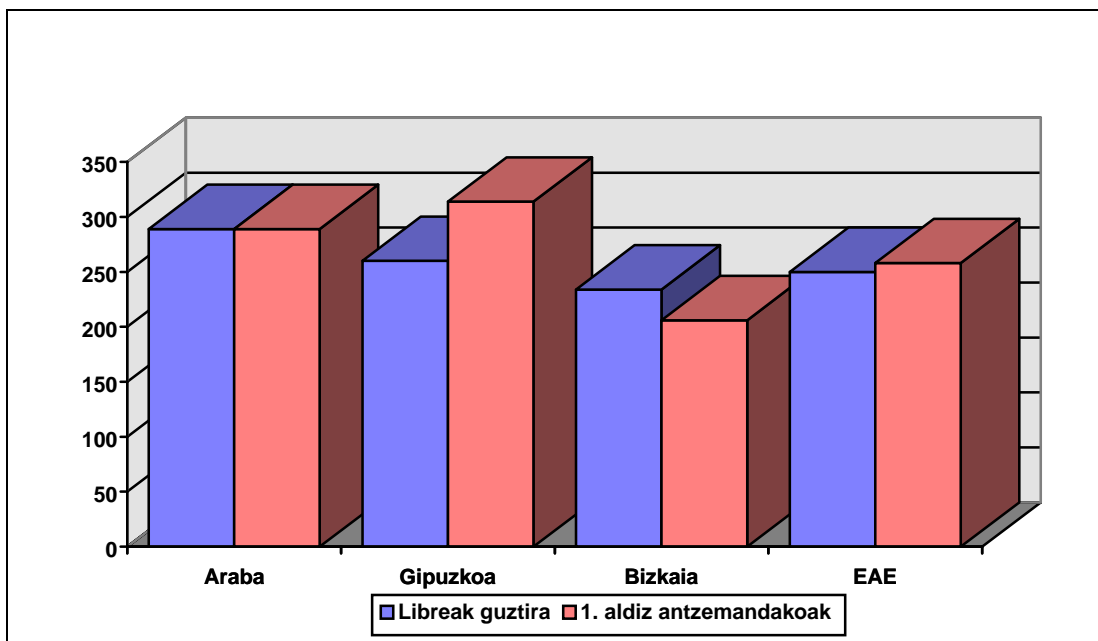
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

¹⁰ Batezbesteko prezioak gora egin duen heinean, aurreko hiruhilekoetan eskaintzako prezio txikiagoko etxebizitzetarako salmentaren bitartez baino ezin da datu hau azaldu.

3.5. grafikoa. Etxebizitza libre berrien m²-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



3.6. grafikoa. Etxebizitza libre berri guztien m²-ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoak m²-ko prezioa.



- Tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkatuan daraman denbora, eta abar kontuan hartuta, ondoko taulak eskaintzaren ezaugarriak aldatzerakoan prezioetan izandako aldakuntza azaltzen du. Nolabaiteko egonkortasunez ikusitako erlazioez gain (zenbat eta akabera-maila handiagoa eta etxebizitza-azalera txikiagoa, orduan eta prezio handiagoa), duela hiru hilabete ez bezala, sustapen berriek sustatzaileen artean JIAen artean baino prezio askoz ere handiagoak dituztela ikus daiteke. Azkeneko hauen artean, aurreko hiruhilekoetatik datorren eskaintzaren prezioek burtsa inmobiliarioan orain inkorporatu den eskaintzarenak baino handiagoak direla ikus daiteke; sustatzaileen artean kontrakoa gertatzen da.
- *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 %23 txikiagoa da.

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

	<i>mPTA/ m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
<i>Familiabakarra/familiabikoa</i>	189
<i>Kolektiboa</i>	246
AKABERA*	
<i>Luxuzkoa</i>	359
<i>Goi-mailakoa</i>	254
<i>Normala</i>	197
<i>Behe-mailakoa</i>	--
AZALERA ERABILGARRIA	
<i>< 60 m²</i>	251
<i>61-75 m²</i>	248
<i>76-90 m²</i>	253
<i>91-120 m²</i>	236
<i>> 120 m²</i>	205
ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA-MERKATURATZEKO MODUA	
<i>Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean</i>	280
<i>Hiruhileko honetan JIA bidez</i>	221
<i>Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean</i>	235
<i>Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez</i>	299
EREDU-ETXEBIZITZA	193

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

- 1997ko hirugarren hiruhilekoan **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 20,4 milioi pezetakoa da, hau da, Arabako 24,1 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 18,9 milioi pezetako gutxienekoaren artean dago.
- **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 9 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 9,6 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 6,4 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

3.8. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	MPTA	± % (*)	MPTA	± % (*)
Araba.....	6,4	-22,9	24,1	7,1
Gipuzkoa.....	9,6	10,3	21,5	-9,3
Bizkaia.....	8,0	1,3	18,9	-8,7
EAE.....	9,0	9,8	20,4	-8,5

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioetik aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

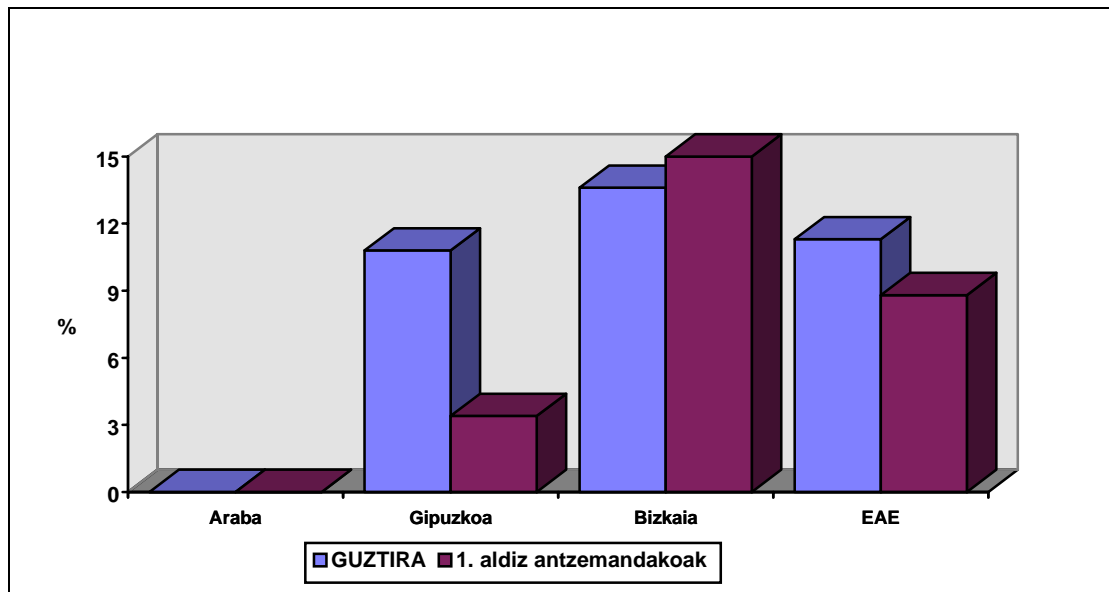
PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	49,2	2,9	--	3,0	3,2
9 - 12 milioi pezeta.....	45,2	8,4	--	7,8	10,4
12 - 16 milioi pezeta.....	5,6	23,7	12,3	25,3	24,4
16 - 20 milioi pezeta.....	--	20,4	13,4	14,9	26,7
20 - 25 milioi pezeta.....	--	16,2	38,7	10,4	17,5
25 - 30 milioi pezeta.....	--	12,3	16,5	12,0	11,9
30 - 50 milioi pezeta.....	--	14,0	19,2	23,7	4,1
50 milioi pezetatik gora.	--	2,1	--	2,9	1,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

- Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren araberako **prezioen banaketari** dagokionez, merkatu libreko eta babestutako merkatuko prezioen artean ia gainjartzerik ez dagoela ikus daiteke; izan ere, babestutako eskaintzaren %94k 12 milioi pezetatik beherako prezioa dauka eta eskaintza librearen %11 baino ez da maila horretan kokatzen (%5 duela urtebete).
- Lurralde historiko bakoitzean eskaintutako etxebizitza libreen prezioen egiturari dagokionez, hasiera batean, azpimarratu behar da etxebizitza merkeen proportzioa askoz

ere txikiagoa dela Araban¹¹ Gipuzkoa edo Bizkaian baino. Duela urtebete lortutako emaitzekin alderatuta, Arabako lurraldeak oso prezio-kontzentrazio handia dauka 20 eta 25 milioi pezeta bitarteko tartean. Etxebizitza garestienei dagokienez, oraindik ere Gipuzkoan kontzentratuta dago etxebizitza hauen kuota absolutu eta erlatiborik handiena.

3.7. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza libre berrien pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak

- 1997ko hirugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 11.026 unitatekoa da. Banaketa **geografikoak** ez du diferentzia nabarmenik azaltzen duela urtebete lortutako emaitzekiko: Arabak eskaintza-mota honen %16 biltzen du, Gipuzkoak %19 eta Bizkaiak %64.

¹¹ Ez da 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza berririk antzeman.

- Termino absolutuetan, Arabak eta Gipuzkoak behera egin dute oso, eskaintza-mota honi dagokionez, duela urtebeteko datuekin alderatuz (-%17 eta -%12 hurrenez hurren); Bizkaiak, berriz, ia ez du aldatu bere kopurua (-%0,9).
- Jaso dugun etxebizitza erabilien **batezbesteko azalera erabilgarria** 89 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 85 m², Arabako 94 m² eta Gipuzkoako 93 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.....	1.815	-17,0	287	10,8	25,1	14,1
Gipuzkoa.....	2.130	-11,9	281	1,8	25,1	2,0
Bizkaia.....	7.081	-0,9	209	2,5	17,9	-3,2
EAE.....	11.026	-6,2	234	2,6	20,4	0,5

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. 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	4,1	4,8	11,8	1,6
Kolektiboa.....	95,9	95,2	88,2	98,4
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	17,0	13,5	14,1	18,8
61-75 m ²	26,4	19,6	21,3	29,6
76-90 m ²	28,4	31,1	23,6	29,2
91-120 m ²	17,9	21,3	19,8	16,5
> 120 m ²	10,3	14,5	21,1	6,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

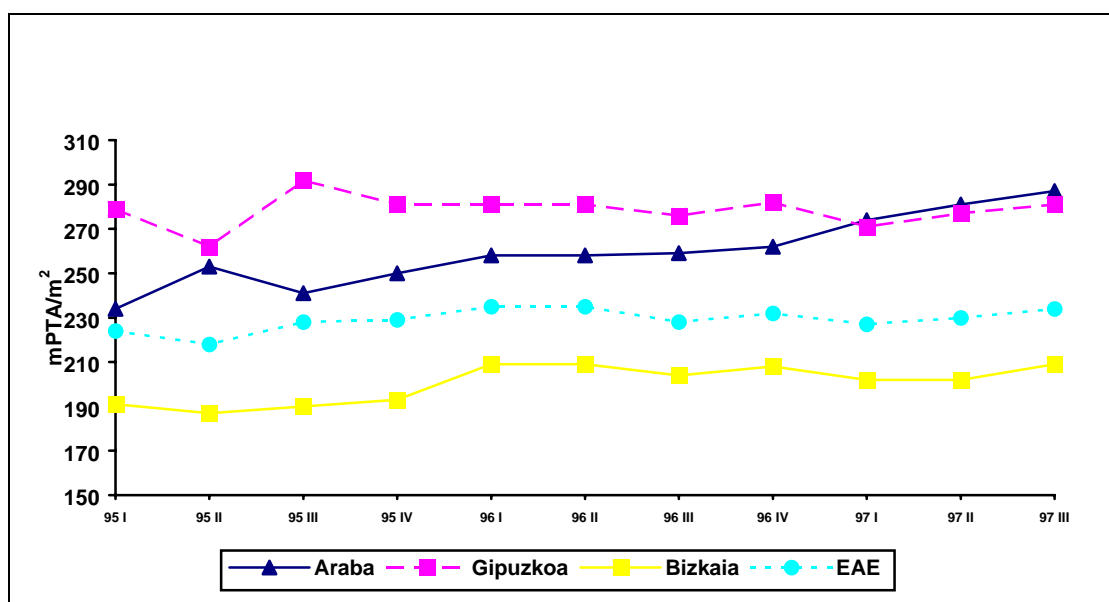
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 234.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko hirugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %2,6 handiagoa.
- **Lurraldeei dagokienez**, Araba eta Gipuzkoa prezio-maila beretsuan daude (280.000 pezeta/m² gutxi gora-behera), Bizkaitik oso urrun (209.000 pezeta/m²). Eboluzioari

dagokionez, prezioek hiru esparruetan egin dute gora, baina gorakada batez ere Araban izan da adierazgarria (+11).

- **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batezbesteko balioa 20,4 milioi pezetakoa da (etxebizitza libre bakoitzeko prezioaren antzeko kopurua). Azterketak jasotzen duenaren islada gisa, Arabak eta Gipuzkoak Bizkaiak baino askoz ere prezio handiagoa azaltzen dute etxebizitzako (25 milioi lehenengo biek eta 18 milioi Bizkaiak).

3.8. grafikoa. Etxebizitza erabilien m²-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



- **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** diferentzia nabarmenak islatzen ditu lurralde batetik bestera, baina azpimarratzekoa da gorago etxebizitza berriez hitz egin dugunean azaldutako ezaugarriak errepikatu egiten direla etxebizitza erabilien prezioen “profilak” aztertzerakoan. Izan ere, Araban oso etxebizitza merke gutxi dagoela¹² eta 20 eta 25 milioi pezeta bitarteko eta 30 milioi pezetatik gorako geruzetan etxebizitza-kontzentrazio handia dagoela ikus daiteke. Bizkaiak du eskariarentzako “prezio-piramiderik” onuragarriena (hiru etxebizitzatik batek 12 milioi pezeta baino gutxiago balio du).

¹² Hala eta guztiz ere, hiriburuak Arabako lurraldean duen gainerrepresentazioak eragin handia dauka.

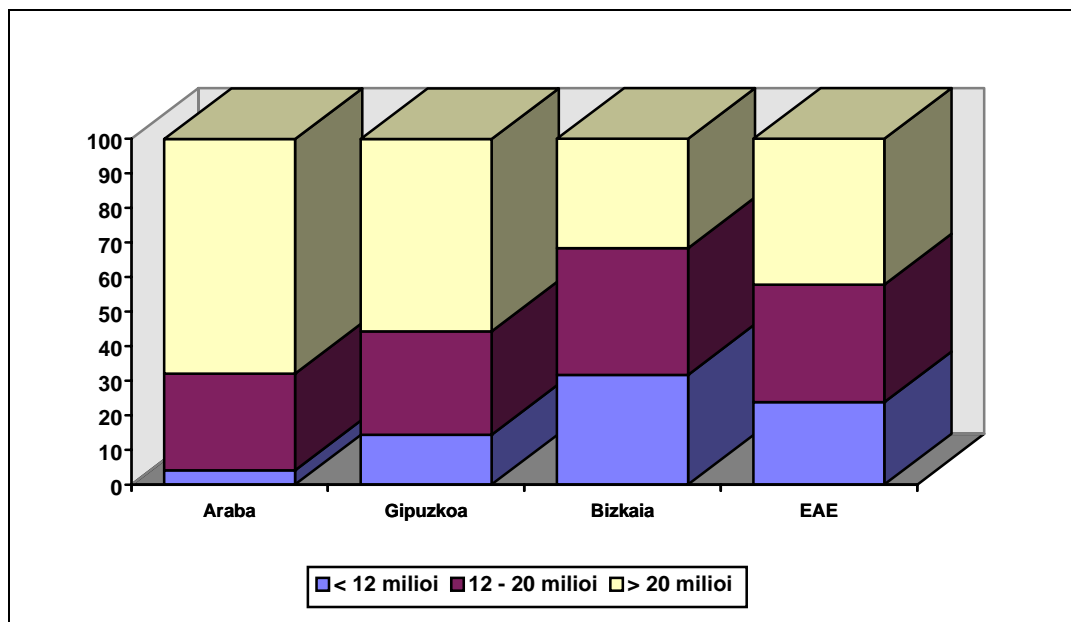
- **Etxebizitza erabilien eta berrien (libreen) merkatuko batezbesteko prezioak** lurralde-mailan alderatuz, Araban oso antzeko mailan kokaturik daude, Gipuzkoan etxebizitza erabilia berria baino %8 garestiagoa da eta Bizkaian erlazioa alderantzizkoa da, hots, etxebizitza erabilia %11 merkeagoa da¹³.

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta	9,7	1,2	5,5	13,2
9 - 12 milioi pezeta	14,1	2,9	8,9	18,5
12 - 16 milioi pezeta	17,6	12,0	15,4	19,7
16 - 20 milioi pezeta	16,4	16,0	14,5	17,0
20 - 25 milioi pezeta	17,2	24,2	12,7	16,7
25 - 30 milioi pezeta	9,8	15,5	9,8	8,4
30 - 50 milioi pezeta	10,2	23,7	15,9	5,0
50 milioi pezetatik gora..	5,0	4,4	17,2	1,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

3.9. grafikoa. Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.



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

4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1997ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatze** **dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.981 unitatekoa da. Hauetatik, 1.470 JIAen bitartez eskainitako bigarren eskuko etxebizitzak dira eta 510 Donostiako Benta Berriko sustapenean eskainitako etxebizitza berri babestuak dira; azkeneko hauek izena eman duten eskatzaileen artean esleitzen ari dira oraindik.
- Duela urtebetekoekin alderatuz antzemandako etxebizitzaren bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, %21eko gehikuntza izan dela ikus daiteke. Nolanahi ere, lurraldeen arabera bereiziz, oso ibilbide desberdinak antzematen dira: Arabak oso gehikuntza nabarmena bizi du (+%157) alokatze etxebizitzaren kopuruari dagokionez; Gipuzkoan, aitzitik, behera egin du (-%3) berez oso urria zen alokatze etxebizitzaren eskaintzak; Bizkaiak, halaber, beherakada txikia izan du bere eskaintzan (-%1).
- Alokatzeko libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%99) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 80 m² erabilgarrikoa da, Arabako 89 m² eta Gipuzkoako 77 m² artean.
- Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batezbesteko **hileko errenta** 83.000 pezetakoa da, hau da, %5eko murrizketa izan da duela urtebetekoarekin alderatzen badugu. Lurraldeka, lortutako batezbesteko errentak Bizkaian dira txikienak (80.000 pezeta/hil) eta Gipuzkoan handienak (90.000 pezeta/hil). Lurralde-mailako bilakaerak adierazten duenez, Bizkaiak eutsi egiten dio bere batezbesteko errentari eta Gipuzkoan eta Araban %10 egin dute behera.

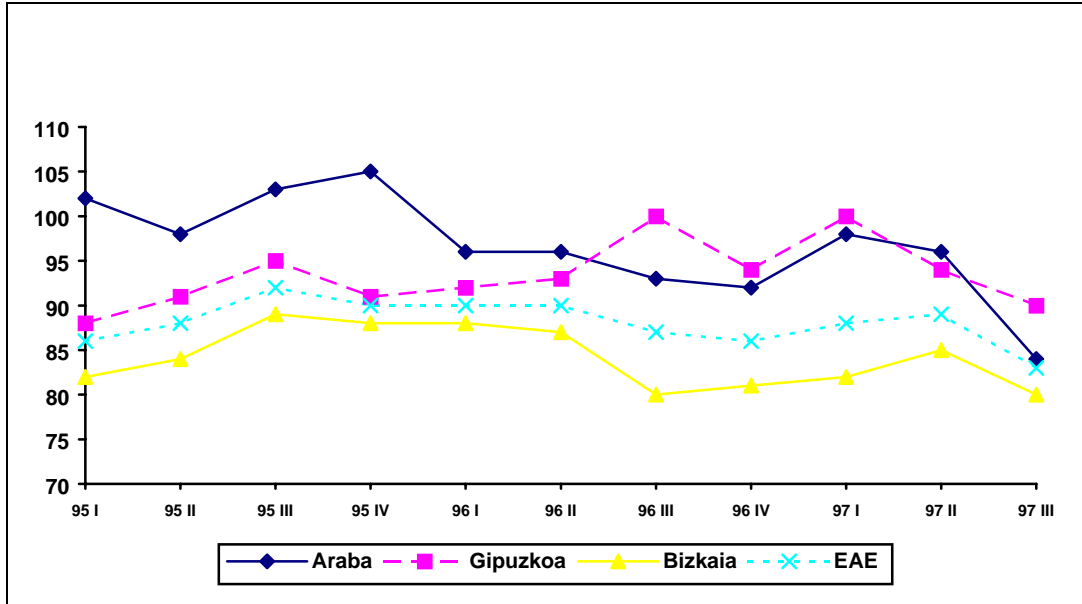
4.1. taula. Alokatzeko librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	mPTA/hil	± % (*)
Araba.....	435	157,4	84	-9,7
Gipuzkoa	293	-2,7	90	-10,0
Bizkaia.....	743	-0,7	80	0,0
EAE	1.471	20,8	83	-4,6

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzeen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.



4.2. taula. Alokatzee libreen eskaintako etxebizitzeeen ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	14,2	14,3	16,7	13,2
61-75 m ²	28,7	28,7	27,6	29,1
76-90 m ²	29,4	25,5	30,4	31,4
91-120 m ²	19,1	20,2	17,4	19,1
> 120 m ²	8,6	11,3	7,8	7,3
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	2,0	0,2	1,4	3,2
40.001 - 75.000 PTA.....	40,7	29,0	41,6	47,2
75.001 - 100.000 PTA.....	37,9	49,9	31,1	33,5
100.000 PTA baino gehiago..	19,4	20,9	25,9	16,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA¹⁴

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskaintako etxebizitza-kopurua

- Euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.306 etxebizitza) duela urtebetekoa (1.222 etxebizitza) baino handixeagoa eta duela hiru hilabetekoaren oso antzekoa da, eta EAEko guztizkoan duen pisu erlatiboa (%43) 96-III hiruhilekoan baino dezente handiagoa da (%35).
- Hiriburuez kanpoko eremuko eskaintzak joan den hiruhilekoan baino murrizketa handiagoa izan du (bai portzentaiari dagokionez, bai zenbaki absolutuetan), Gipuzkoako hiriburuaz kanpoko eremuan eta, batez ere, Donostiako eskualde-egituraren gainerakoan (-%35) izandako murrizketaren ondorioz. Beste muturrean, Bilboko eskualde-egiturak (hiriburua alde batera utzita) iguera nabarmena izan du eskaintzaren bolumenean (+%17).
- Hiriburuetan oinarrituz, Gasteizek bere eskaintzaren bolumenean lerro aski iraunkorrari jarraitzen diola ikus daiteke (200 etxebizitza inguru). Joera hauxe bera aplikatu dakioke Bilbori (650), baina Donostia (462 etxebizitza) 96-III hiruhileko eskaintza baino %12 beherago kokatzen da, joan den hiruhilekoa baino handixeagoa bada ere (+%9).

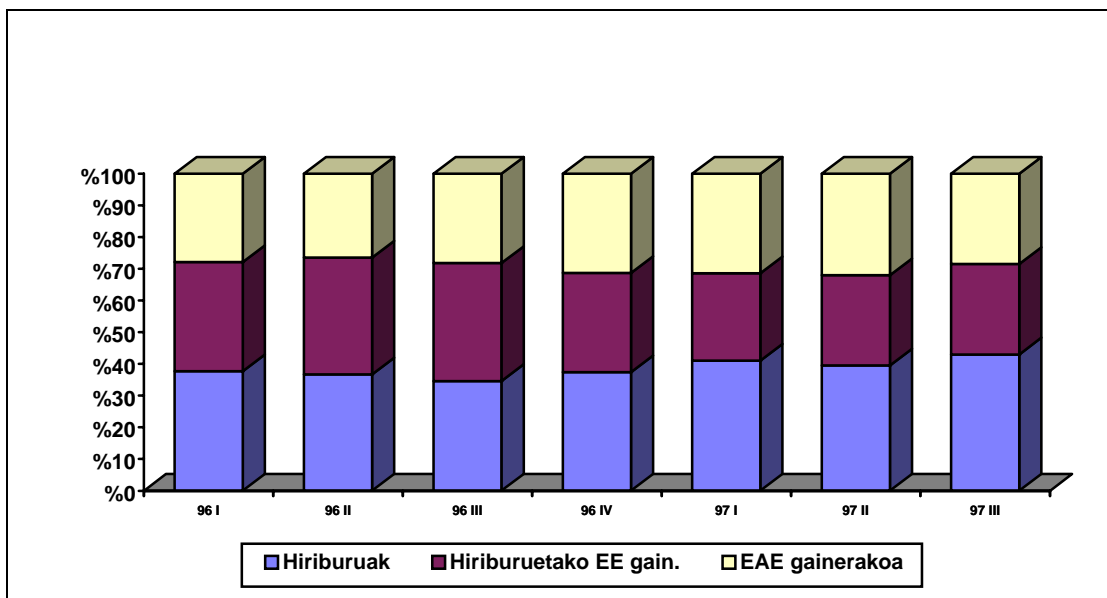
¹⁴ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburu eta eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburu eta eskualde-egituraren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburu eta eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

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

	<i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i>	<i>PREZIOA/ m² erabilgarri (mPTA)</i>	<i>ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)</i>
Araba.....	261	289	24,1
Gipuzkoa.....	1.325	260	21,5
Bizkaia.....	1.452	234	18,9
EAE	3.038	250	20,4
Gasteiz.....	194	302	25,3
Donostia.....	462	372	32,2
Bilbo.....	650	259	19,8
Hiriburuak guztira.....	1.306	302	24,6
Gasteizko EE gainerakoa	28	--	--
Donostiako EE gainerakoa.....	290	234	18,6
Bilboko EE gainerakoa.....	548	219	19,1
Hiriburuetako EE gainer.	866	224	18,9
Araba gainerakoa.....	48	184	14,4
Gipuzkoa gainerakoa.....	584	189	15,0
Bizkaia gainerakoa	234	192	15,9
Gainerakoa guztira	866	190	15,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

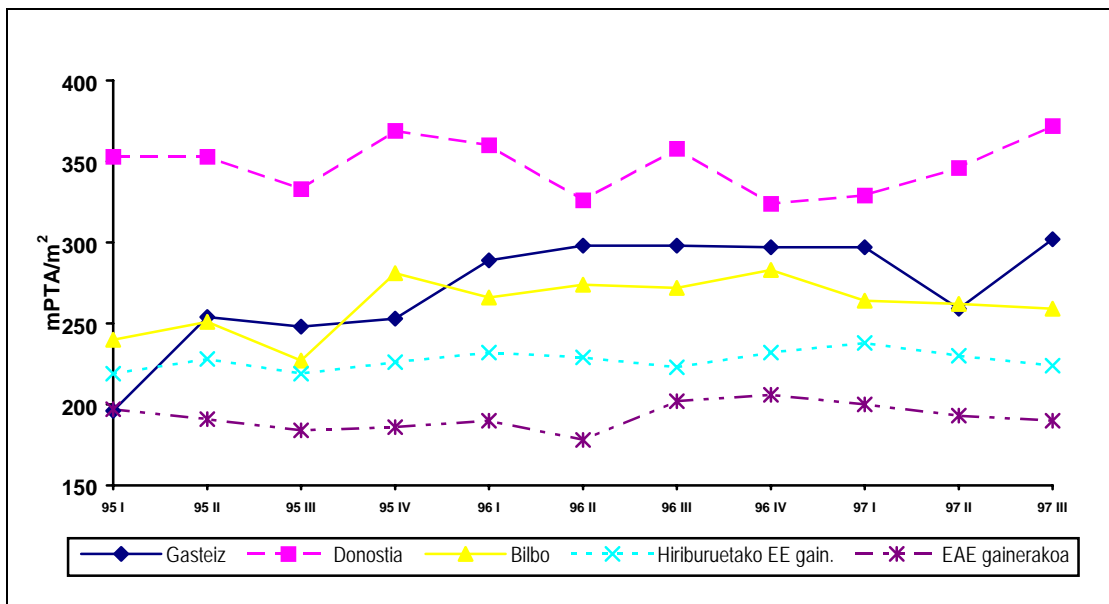
5.1. grafikoa. Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoaren arabera.



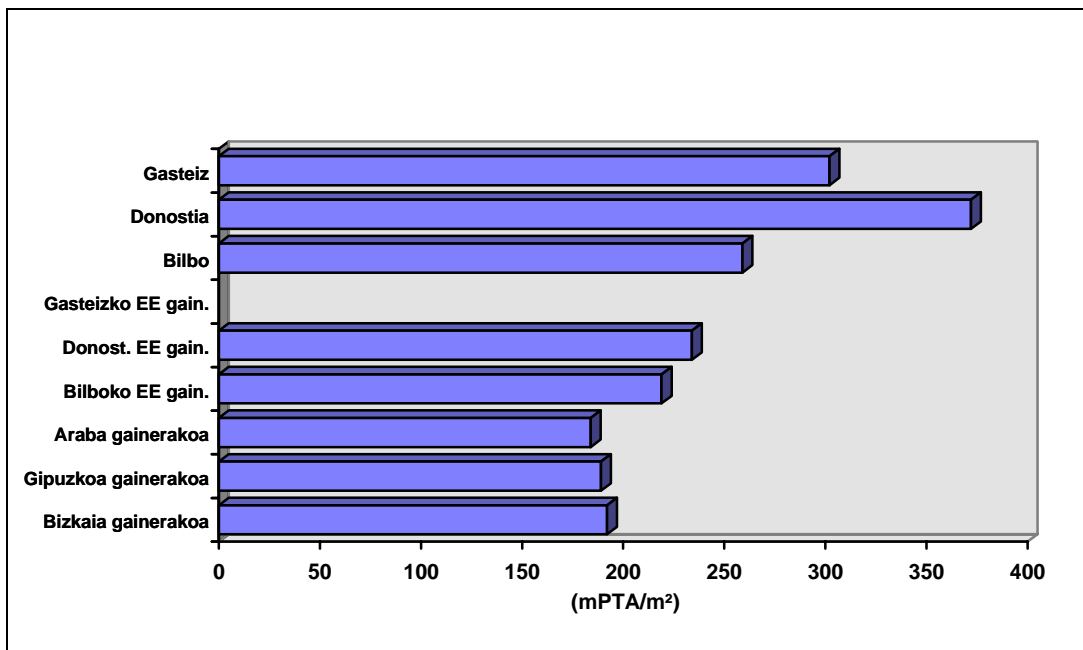
b) Metro karratuko prezioak

- Eremu geografiko desberdinetako prezioei buruzko egoera beheranzko joeradun jarraitasunezkoztat jo daiteke. Gauzak horrela, hiriburuei eta lurralde historikoen gainerakoari (hiriburuetakoko eremuak alde batera utzita) dagozkien eremu geografikoetan etxebizitza berri libreen prezioek behera egin dute; hiriburuetan (302.000 pezeta/m² erabilgarri) beherakada %3koa izan da 96-III hiruhilekoarekiko eta lurraldeen gainerakoan %6koa (190.000 pezeta/m²). Bestalde, hiriburuetakoko eskualde-egituren multzoan (hiriburuak alde batera utzita) lortzen diren batezbesteko prezioak duela urtebetekoen antzekoak dira.
- Bilbon etxebizitzaren batezbesteko prezioak %5 egin du behera duela urtebetekoarekin alderatzen badugu; beste bi hiriburuetan gero eta joera handiagoa antzematen da, Donostian (372.000 pezeta/m² erabilgarri, +%4) Gasteizen (302.000 pezeta/m² erabilgarri, +%1) baino nabarmenagoa. Azken hiriburu honetan, metro karratu erabilgarriaren prezioak igoera handia izan du aurreko hiruhilekotik hona (+%17).
- Eskaintzarik berrienak (hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako etxebizitzak) batezbestekoa baino prezio txikiagoak azaltzen ditu Bilbon eta Gasteizen. Bilboko kasua bereziki azpimarragarria da, burtsa inmobiliariora inkorporatu berri diren 86 etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa Bizkaiko hiriburuko batezbesteko prezioa baino %24 txikiagoa eta hiru hiriburuetakoko batezbesteko prezioa baino %37 txikiagoa baita.

5.2. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.



5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m²-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.



- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan (hiriburuak berak kanpo utzita) prezio homogeneo samarrak erregistratzen dira. Hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako eskaintza kontuan hartzen badugu, Bilboko eskualde-egituren inkorporazio berriak lehendik antzemandakoak baino etxebizitza merkeagoei dagozkiela (207.000 pezeta/m²) eta Donostiakoan alderantzizkoa gertatzen dela ikus daiteke (308.000 pezeta/m²).
- Lurraldeetako gainerakoan, prezio globalak 190.000 pezeta/m² batezbestekoaren inguruan daude (202.000 pezeta/m² duela urtebete), aurreko denboraldietan adierazitako beheranzko joera baieztatuz.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 24,6 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiako etxebizitzako 32,2 milioi pezetako prezioak aise gainditzen ditu oraindik ere Gasteizkoa (25,3 milioi) eta, batez ere, Bilbokoa (19,8 milioi). Hiriburuetak eskualde-egituretan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 19 milioi pezeta inguruko batezbestekoetan jarraitzen dute eta hauetatik kanpo batezbestekoa 15 milioi pezetakoa da, duela urtebeteko prezioak baino beheraxeago, 21 eta 28 milioi pezeta ingurukoak baitziren hurrenez hurren.
- Hiruhileko honetan inkorporatutako etxebizitza berri libreak kontuan hartuta, Bilboko etxebizitzaren prezio baxua nabarmentzen da -14 milioi pezetatik behera-, Bilboko eskaintza guztirako lortutako batezbesteko prezioarekin alderatzen badugu %30eko murrizketa izan du-eta.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan JIAen bitartez salgai dauden etxebizitza erabilien kopurua (5.416 etxebizitza) aurreko hiruhileko kopuruaren oso antzekoa da, baina duela urtebetekoa baino zertxobait txikiagoa (-%14). Bilakaera hau hiru hiriburuetan izan da.
- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan (5.034 etxebizitza) Bilbokoa da nagusi (4.015 etxebizitza), beti bezala eta duela urtebete azaltzen zuen bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza baino eskaintza handiagoa azaltzen du; Donostia eta Gasteizkoek, aldiz, are txikiagotuta dute beren pisu erlatibo urria. Aitzitik, lurraldearen gainerakoan (576 etxebizitza) eskaintzak %36 egin du behera, batik bat Bizkaian, beherakada %53koa izan da-eta.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m ² erab. (Mpta)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (MPTA)
Araba.....	1.815	287	25,1
Gipuzkoa	2.130	281	25,1
Bizkaia.....	7.081	209	17,9
EAE.....	11.026	234	20,4
Gasteiz.....	1.769	289	25,3
Donostia	1.298	343	31,2
Bilbo	2.349	214	17,7
Hiriburuak guztira	5.416	267	23,1
Gasteizko EE gainerakoa.....	30	171	15,6
Donostiako EE gainerakoa.....	458	208	18,1
Bilboko EE gainerakoa.....	4.546	207	18,2
Hiriburuetak EE gainer.....	5.034	207	18,2
Araba gainerakoa	16	163	12,1
Gipuzkoa gainerakoa.....	381	172	14,2
Bizkaia gainerakoa	179	188	14,9
Gainerakoa guztira	576	177	14,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- Etxebizitza erabilien prezioak batezbeste azalera erabilgarriko metro karratuko 267.000 pezetako kopurura iristen dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan (berria baino %12 txikiagoa). Beraz, %4ko igoera izan dute duela urtebete (96-III hiruhilekoa)

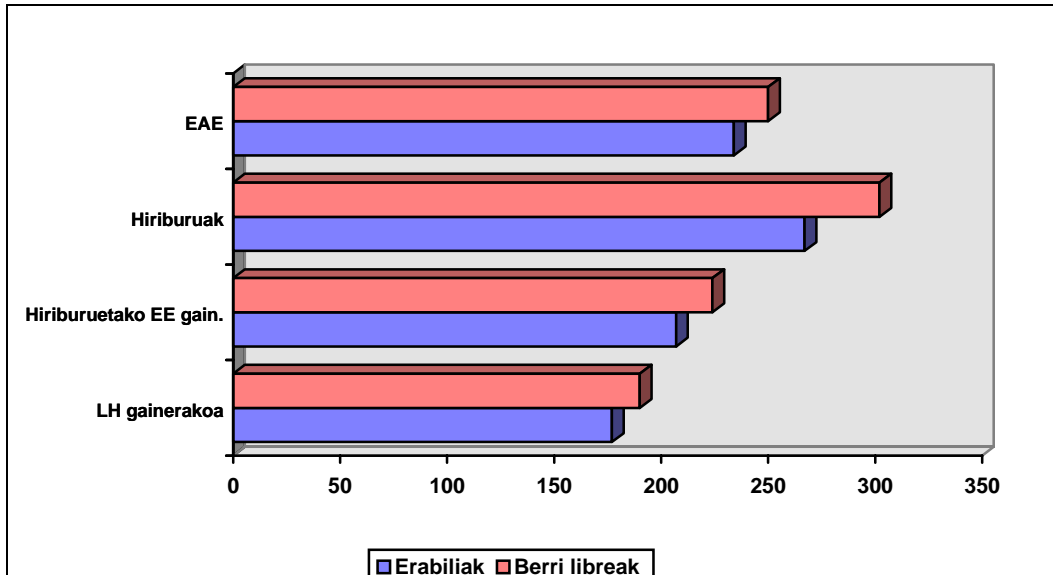
antzemandako prezioarekin alderatuta. Igoera hau Gasteizen antzemandako joerak argitzen du batik bat, azken urtean ikusitako goranzko bilakaerak bere horretan jarraitzen baitu (289.000 pezeta/m², +%10). Honela, Arabako hiriburuan etxebizitza erabilien prezioak berriki inkorporatutako etxebizitza berri libreen prezioen parean kokatu dira.

- ❑ Donostian eta Bilbon prezioek joan den urteko maila berean jarraitzen dute ia. Hala eta guztiz ere, Gipuzkoako hiriburuak EAEko etxebizitza erabilien preziorik altuenak ditu oraindik ere (343.000 pezeta/m²), Bilbokoak baino askoz ere garestiagoak (214.000 pezeta/m²).
- ❑ Hiriburuetakako eskualde-egituren gainerakoan ere prezioek %3 egin dute gora batezbeste (207.000 pezeta/m², etxebizitza berrienak baino %8 txikiagoak), baina bilakaera oso desberdina da: Gasteizko eskualde-egituren (eskualde-egitura guztietako preziorik baxuena du oraindik, 171.000 pezeta/m²) salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren prezioek aurreko urtekoak baino %16 handiagoak badira ere, Bilbon %2 baino ez dira igo.
- ❑ Lurraldeen gainerakoan jaso den batezbesteko prezioa 177.000 pezeta/m² da (etxebizitza berriarena baino %3 txikiagoa). Aztertutako hiru eremuetan barreiatze-maila duela urtebetekoa baino handiagoa da eta Bizkaia jarri da prezioen sailkapenaren buruan (188.000 pezeta/m²), Gipuzkoari tokia kenduz.

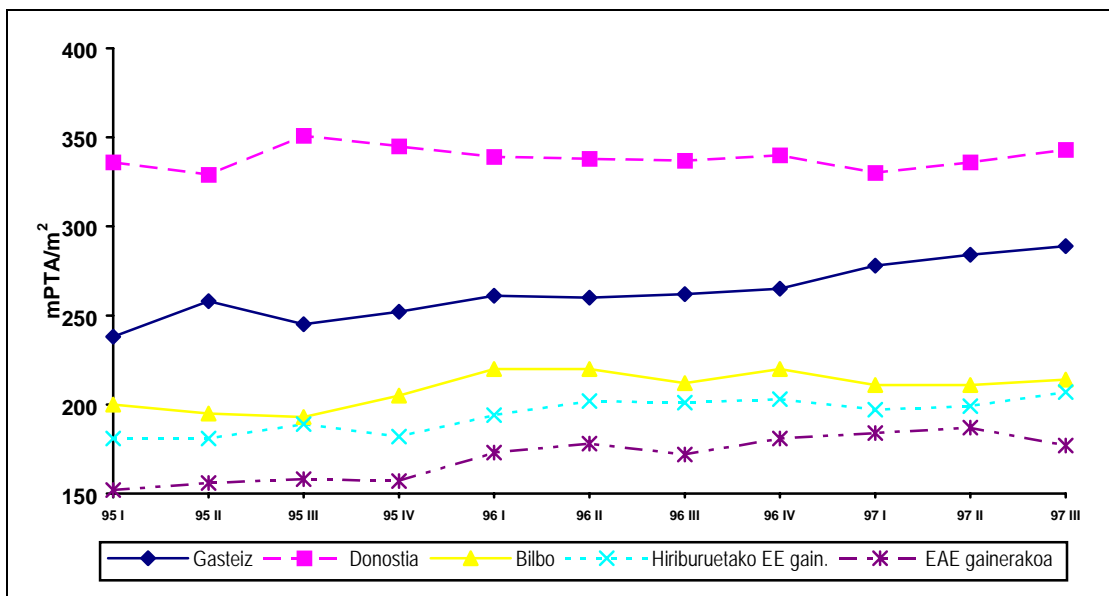
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ❑ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko prezioak 23,1 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Donostiaren kasuan zenbatekoa 31,2 milioi pezetatan mantentzen da, aise gaituz Gasteiz, 25,3 milioi pezetako batezbestekoa duena, eta batez ere, Bilbokoak, 17,7 milioi pezetakoa. Hiriburuetakako eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batezbesteko prezioa 18,2 milioikoa da eta 14,4 milioikoa EAEko gainerakoan.

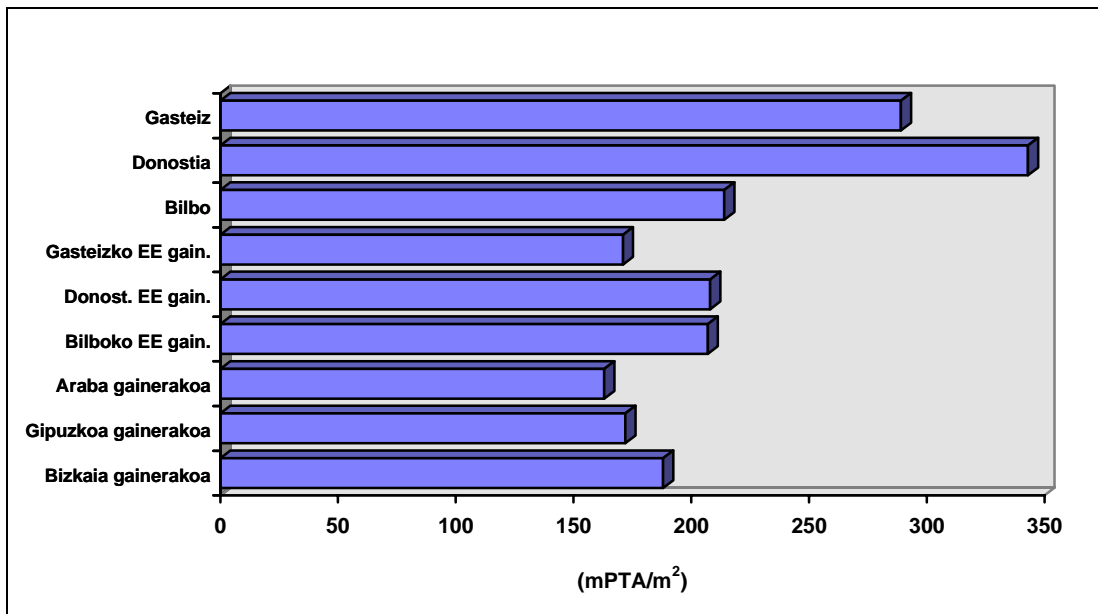
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzien m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



5.5. grafikoa. Etxebizitza erabilien m²-ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.



5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- JIAen bidez alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren kopuruak %22 egin du gora 1996ko hirugarren hiruhilekotik hona.
- Etxebizitza hauen banaketa geografikoa duela urtebete ikusitakoaren oso antzekoa da, hiriburuek guztizkoaren ia hiru heren (954 etxebizitza) biltzen dute; hauen artean Gasteizek biltzen duen bolumena nabarmentzen da (431 etxebizitza) batik bat.
- Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoak 428 etxebizitza zurgatzen ditu alokatzeko, kasu honetan Bilbo inguruan kontzentratuta (375).

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL* (MpTA)
<i>Araba</i>	435	84
<i>Gipuzkoa</i>	293	90
<i>Bizkaia</i>	743	80
EAE	1.471	83
<i>Gasteiz</i>	431	85
<i>Donostia</i>	183	108
<i>Bilbo</i>	340	85
Hiriburuak guztira	954	89
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	0	--
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	53	68
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	375	77
Hiriburuetakoo EE gainer.	428	75
<i>Araba gainerakoa</i>	4	57
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	60	55
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	25	56
Gainerakoo guztira	89	55

(*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- Hileko errentak, batezbeste, 89.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan (97.000 pezeta duela urtebete), 75.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan (76.000 pezeta 96-III hiruhilekoan), eta 55.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan (54.000 pezeta 96-III hiruhilekoan). Horrenbestez, egonkortasun-giroak jarraitu egiten du.
- Urteko bilakaerak izan duen moderazio hau —beherakada ere esan genezake— hiru hiriburuetan antzematen da, Gasteiz eta Donostian azpimarragarriagoa bada ere.

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1997ko hirugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 9.290 plazakoa da, hau da, duela urtebetekoarekin alderatuz oso %26ko murrizketa izan da. Antzeman diren eskaintzako garajeen lurralde-banaketa ondokoa da: %24 Arabari dagozkio, %43 Gipuzkoari eta %33 Bizkaiari.
- Salmenta-erregimenean 8.547 plaza antzeman dira guztira eta alokatzeko 744 unitate besterik ez dira jaso.
- Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezeta inguruan daude batezbeste; beraz, egoera egonkorra da 1996ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoarekin alderatzen badugu¹⁵.
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 9.000 pezetakoa da, duela urtebeteko kopuruaren antzekoa. Lurraldeka, Gipuzkoako hileko 12.000 pezetako gehienekoaren eta Arabako hileko 7.000 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.....	1.827	2.014	21,8	425	7	-12,5
Gipuzkoa	3.873	2.013	-13,2	112	12	9,1
Bizkaia.....	2.847	1.681	1,9	207	10	11,1
EAE	8.547	1.903	-1,2	744	9	0,0

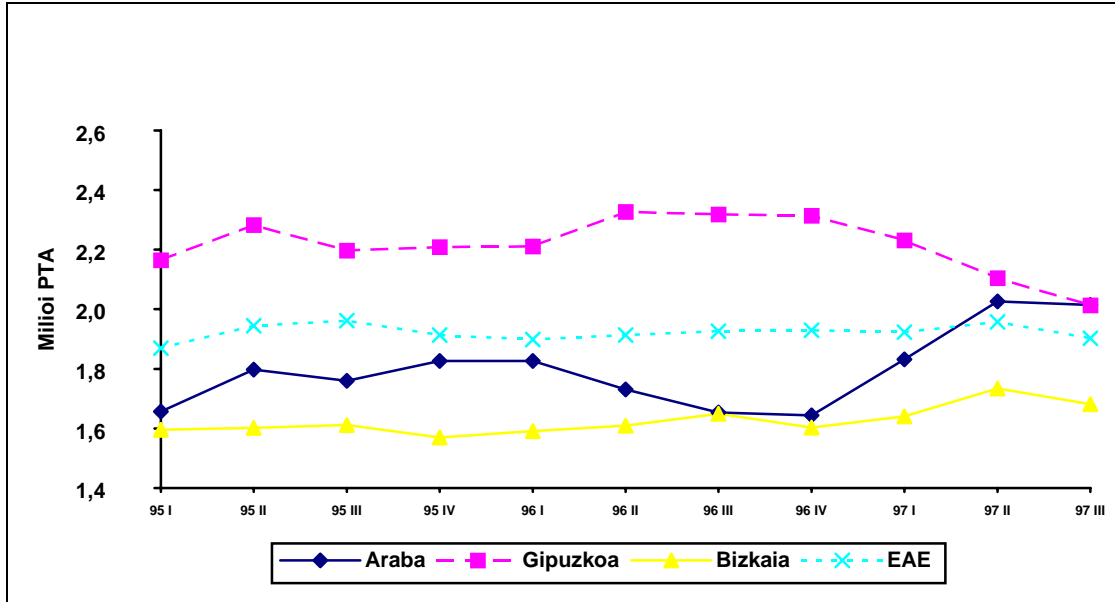
(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

¹⁵ Duela urtebetetik hona Arabako garajeen prezioek nabarmenki egin dute gora; Gipuzkoan alderantzizkoa gertatu da, prezioek beherakada nabarmena izan baitute; Bizkaian, bestalde, prezioak ia ez dira aldatu.

6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako eskaintako **merkataritza-lokalen kopurua** 8.500 unitate ingurukoa da EAE osoan. Lurralde-banaketa ondorengo da: eskaintzaren %33 Araban kokatzen da, %22 Gipuzkoan eta %45 Bizkaian. Gipuzkoan antzemandako eskaintza termino erlatiboetan beste bi lurraldeetakoekin alderatuta oso adierazgarria ez dela aipatu behar da.
- Antzeman diren lokalen %64 salmentan eskaintzen dira eta gainerako %36 alokatzeko.
- Lokalen **salmenta-prezioak** 210.000 pezeta/m² dira batezbeste, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino %7 gutxiago. Bestalde, prezioak oso desberdinak dira lurralde batetik bestera: Gipuzkoan 250.000 pezeta/m² eta Bizkaian 172.000 pezeta/m². Bilakaerari dagokionez, hiru eremu geografikoetan behera egiten du lokalaren metro karratuko prezioak, baina oso neurri desberdinean; horrela, murrizketarik handiena Bizkaian gertatzen da, %16koa, eta txikiena Araban, %1ekoa.

- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 133.000 pezetako batezbestekoan finkatu dira, duela urtebete jasotako balioaren %23 azpitik, baina hemen ere diferentzia handiak daude lurralde batetik bestera. Araban errentek oso bortizki egin dute behera (-%40) eta Gipuzkoa eta Bizkaian, aldiz, beherakada askoz ere txikiagoa izan da (-%14 eta -%10 hurrenez hurren).

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

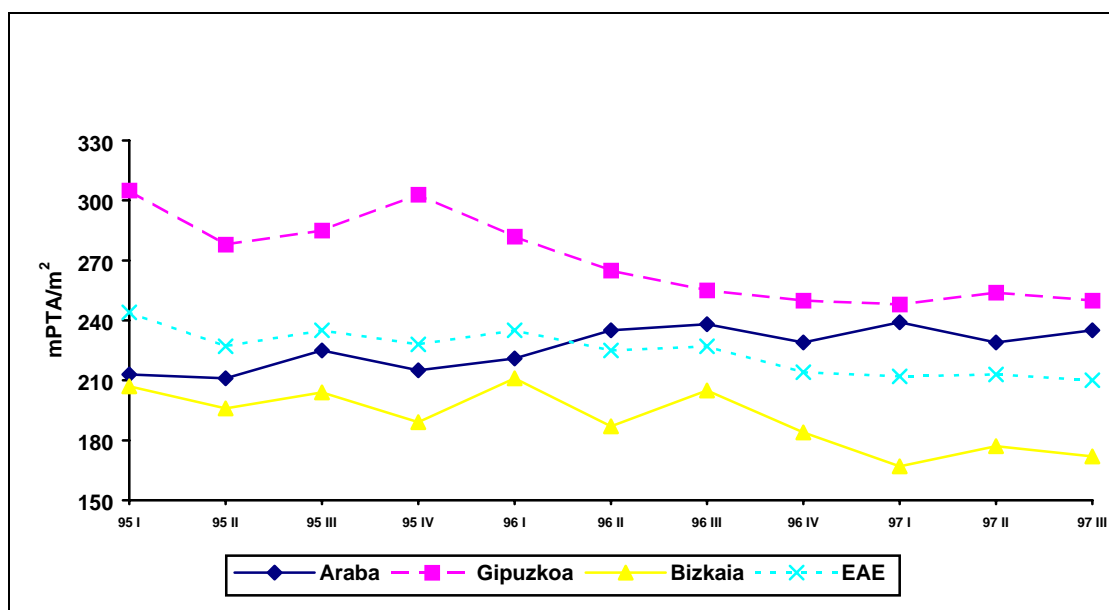
	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kop.	PREZIOA/m ²		Kop.	ERRENTA/HIL	
		mPTA.*	±%**		mPTA	±%**
Araba.....	1.746	235	-1,3	1.048	143	-40,4
Gipuzkoa	1.250	250	-2,0	620	170	-13,7
Bizkaia.....	2.412	172	-16,1	1.435	109	-9,9
EAE	5.408	210	-7,5	3.103	133	-23,1

(*): Mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa

6.2. grafikoa. Lokalen m²-ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

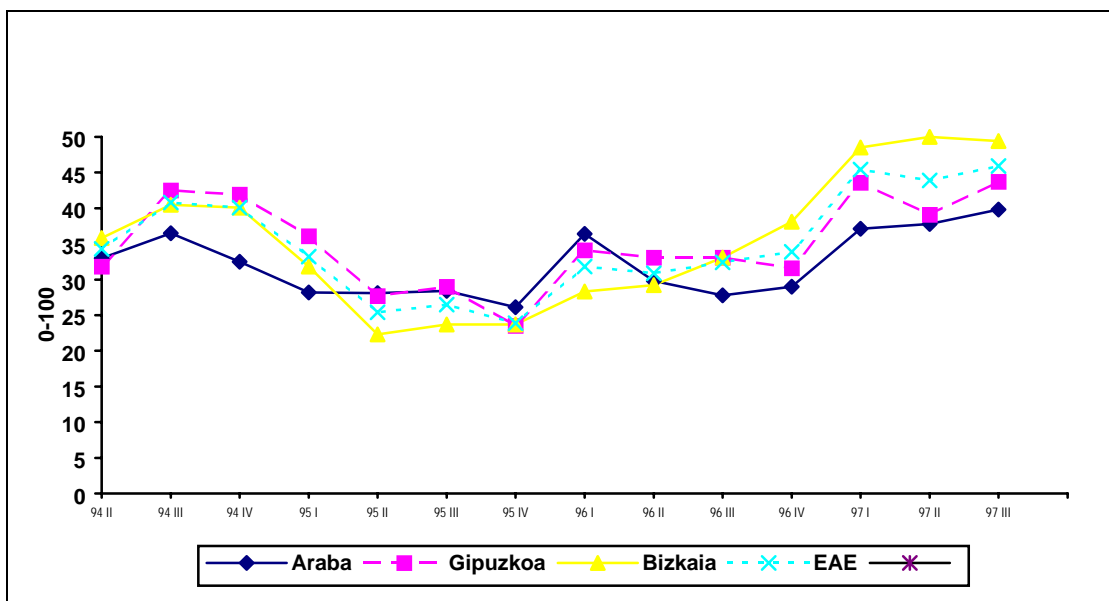
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- Eragile inmobiliarioen balorazioak abiapuntutzat hartuta kalkulaturako merkatuaren dinamismo-indizeak (%46) berriz ere egonkortasun-egoera isladatzen du hiruhileko honetan. Egonkortasun-egoera honek 1997ko lehen hiruhilekoan aurreko epealdiekiko antzemandako hobekuntza finkatu egiten du. Izan ere, erregistratzen den indizea estatistika-serie honi hasiera eman zitzaionetik mailarik handienez kokatzen da (1996. urtean batezbestekoa %32koa zen eta 1995. urtean txikiagoa).
- Sustatzaileek eta JIAek egoeraren antzeko balorazioa egiten dute, baina azken hauek joan den hiruhilekoan baino indize partikular hobexegoa dute (%39).

Lurraldeei dagokienez, pertzepzioa positiboa da Bizkaian etxebizitza berrietarako zein erabiltzarako, azkeneko hiruhilekoetan bezalaxe. Araba da globalki baliorik txikienak azaltzen dituen lurraldea; alabaina, dirudienez JIAek jarrera baikorragoa azaltzen dute.

7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.



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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez.b.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batez.b.	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batez.b.	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	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
	III	47,5	35,9	47,8	50,5
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez.b.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batez.b.	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Urteko batez.b.	29,6	30,9	31,1	28,0
1996	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
	III	44,4	43,8	39,7	48,4
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batez.b.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batez.b.	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Urteko batez.b.	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	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
	III	45,9	39,8	43,7	49,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- Eragile inmobiliarioek salmenten hiruhileroko bilakaerari buruz egiten duten balorazioa kontraesanean dago merkatuaren dinamismoari buruzko balorazio positiboarekin eta 3. kapituluaren adierazitako salmenta-adierazle onuragarriekin. Salmenten bilakaera-indize subjektiboek beheranzko joera nabaria adierazten dute: batezbestekoa %40koa da (%36koa duela urtebete), joan den hiruhilekoan %53koa eta aurrekoan %58koa.
- Zentzu horretan, Arabako eragileak merkatuaren dinamismoa kalifikatzerakoan zuhurrenak baziren ere, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta hauek dira materializatutako salmentei dagokienez jarrera baikorrenak azaltzen dituztenak, bai beste lurraldeei bai duela urtebeteko egoerari dagokionez; beste muturrean, Bizkaiko sustatzaileak dira indizerik baxuena azaltzen dutenak, atzera egiten baitute 1996ko hirugarren hiruhilekoari dagokionez.

7.2. taula. Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez.b.</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Urteko batez.b.</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Urteko batez.b.</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	<i>III</i>	41,1	28,1	42,4	43,9
	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	<i>I</i>	61,0	58,3	58,7	64,2
	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez.b.</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Urteko batez.b.</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Urteko batez.b.</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	<i>III</i>	30,0	25,0	38,2	24,2
	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	<i>I</i>	55,6	45,8	59,8	54,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8
	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

- Adierazitakoarekin bat etorritik, hilean saldutako etxebizitza berrien batezbesteko kopurua, globalki 2,3koa dena, Araban lortzen du maila handiena (5,4) eta Bizkaiko sustatzaileen artean txikiena (1,2).

- Bestalde, JIAek adierazten dutenaren arabera, 2,1 etxebizitza saltzen dute hileko. Agentzia inbiliarioen bitartez etxebizitzak saltzeko epea, batezbeste, 3 hilabetekoa da, aurreko hiruhilekoaren parekoa (3,1 etxebizitza/hil). Lurraldeka, Arabako batezbestekoa beste kasuetan baino askoz ere txikiagoa da eta hiruhilekoan oso aldakuntza txikiak gertatzen dira.

7.3. taula. Etxebizitzen 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
1996	<i>Urteko batezb.</i>	2,2	1,9	2,4
1996	<i>III</i>	1,8	1,3	1,8
	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2
	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5
JIA				
<i>Batezb. salmenta-epea (hilabeteak)</i>				
1994	<i>Urteko batezb.</i>	3,8	3,5	4,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	3,5	2,3	3,4
1996	<i>Urteko batezb.</i>	3,6	2,2	3,7
1996	<i>III</i>	3,6	2,4	3,7
	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9
	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- Eragile inbiliarioek 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. Etxebizitza erosteko laguntza edo pizgarri publikoek eragin positibo samarra dute merkatuan.

- Alderdi negatiboari dagokionez, lurzoruaren prezio handiak, lurzoruaren erabilgarritasun urria eta etxebizitzaren prezioan duten eragina dira dinamika inmobiliarioan eragin negatibo handien duten aldagaiak.

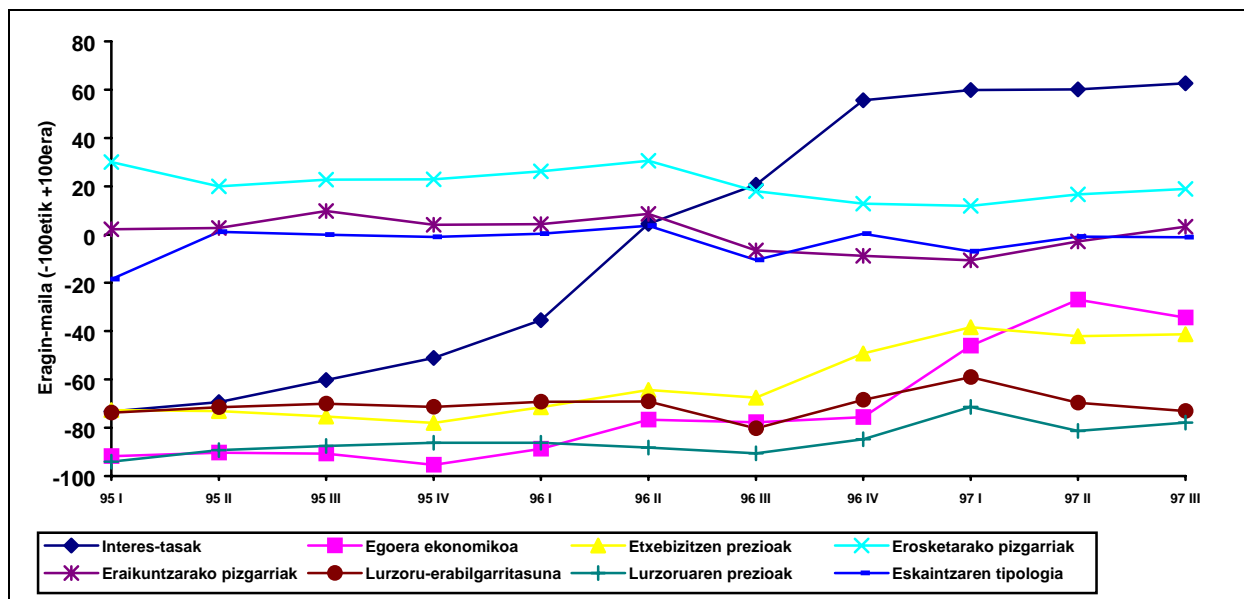
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.

	1997-II	1997-III
Hipoteka-kostua.....	60,1	62,6
Egoera ekonomikoa.....	-26,9	-34,4
Etxebizitzaren prezioak.....	-42,1	-41,3
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	16,6	18,9
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....	-2,9	3,2
Lurzoru-erabilgarritasuna.....	-69,9	-73,1
Lurzoruaren prezioak.....	-81,3	-77,9
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-0,9	-1,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

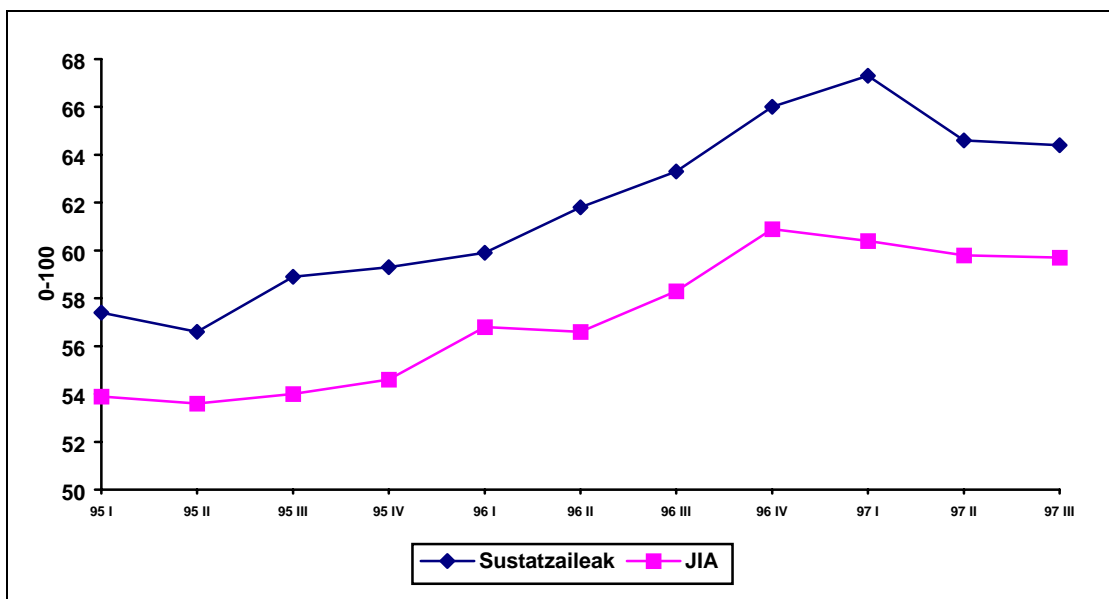
- Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko aurreikuspenei lotutako indizeek hobekuntza nabarmena izan dute (%74) aurreko bi hiruhilekoei dagokienez, eta aurtengo lehen hiruhilekoari zegokion eta dezente hedakortzat jotzen zen maila (%67) gainditzera ere iritsi dira.
- Aurreikuspen hauek aurreko hiru urteetako batezbestekoen gainetik daude. Dena den, joan den urteko hiruhileko berarekin alderatuta, emaitzak oso antzekoak dira.

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>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
	<i>III</i>	73,5	71,4	70,2	77,6
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>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
	<i>III</i>	74,0	54,2	68,6	82,3

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa

7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batezbesteko higikorrek-4).



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- Salmentetarako aurreikuspen onuragarriak bat datoz prezioen bilakaerari buruzko igoera txiki baten aurreikuspenarekin; izan ere, hiruhileko honetan aurtengo batezbesteko indizerik altuenak dituzte (%59ko indizea), 96-III hiruhilekoan lortutako indizearen azpitik badaude ere (%66).
- Lurraldeka, Bizkaian biltzen dira gehikuntza-iguripenik argienak eta Gipuzkoan antzematen da euste-mailarik handiena, 97-I hiruhilekoan bezalaxe.
- Urtebetera begira egindako prezioen bilakaeraren aurreikuspenek ere goranzko joera sendotu egiten dute (%70eko indizea), %6ko gehikuntza izanik duela urtebeteko indizearekiko. Kasu honetan ere sustatzaileek JIAek baino neurri handiagoan dute uste hori. Lurraldeka, Bizkaia nabarmentzen da bere indize altuengatik, baita Araba ere etxebizitza berrien kasuan (sustatzaileak). Gipuzkoan, aurreikuspenak eskalaren puntu neurrizkoagoan kokatzen dira, duela urtebetekoaren oso antzeko mailan.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Urteko batezb.</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Urteko batezb.</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	<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
	<i>II</i>	58,9	79,4	52,7	60,3
	<i>III</i>	60,4	64,3	51,9	68,4
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>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
	<i>II</i>	56,8	75,0	49,0	59,7
	<i>III</i>	58,4	62,5	53,9	61,3

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

7.7. taula. Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Urteko batezb.</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Urteko batezb.</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1996	<i>III</i>	66,3	77,8	58,1	72,4
	<i>IV</i>	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	<i>I</i>	67,4	80,6	57,9	73,3
	<i>II</i>	69,0	73,5	60,3	77,2
	<i>III</i>	70,9	78,6	59,6	80,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batezb.</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Urteko batezb.</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	<i>III</i>	66,0	54,2	60,8	72,6
	<i>IV</i>	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	<i>I</i>	62,4	79,2	54,9	65,3
	<i>II</i>	63,6	70,8	54,9	69,4
	<i>III</i>	69,2	66,7	60,8	76,6

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- Elkarrizketatutako sustatzaileen %15ek hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko sustapen berrien salmentari hasiera ematea aurreikusten dute. Lurraldeka, egoera honetan dauden sustatzaileen proportzioak, duela urtebetekoarekin alderatuta, gora egiten du Araban eta Gipuzkoan.
- Elkarrizketa egin zaien sustatzaileek hurrengo hiruhilekoan 2.045 etxebizitza lehenengo aldiz eskainiko dituztela aurreikusi dute, ia duela urtebeteko kopuruaren eta duela hiru hilabetekoaren antzeko kopurua. Berriz ere, sustatzaileek adierazitako asmoetan segmentu babestua da nagusi, zeren erregimen libreko etxebizitzak soilik aintzat hartzen badira, lortzen den kopurua 546 etxebizitzakoa baita. Kopuru honek %19ko gehikuntza dakar azkeneko denboraldiko kopuruarekiko, baina ez da iristen joan den urteko hiruhileko berean lortutako mailara.

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>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
	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
Enkartzioak	50	209	17,6
Goierri	65	178	12,6
Bilbo Metropolitarra	1.198	243	19,5
Donostia-Beterri	752	319	27,0
Durangaldea	150	188	14,3
Deba Behea	283	170	13,0
Busturialdea-Artibai	10	185	16,0
Arratia	5	113	9,6
Arabako Errioxa	15	--	--
Aiara	33	184	14,4
Deba Garaia	39	178	13,7
Mungia	19	208	25,0
Toloserria	65	202	18,3
Araba Erdialdea	222	302	25,3
Urola-Kosta	132	237	20,0
GUZTIRA	3.038	250	20,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
Enkartzioak	13	141	12,5
Goierri	109	134	10,1
Bilbo Metropolitarra	6.895	209	18,0
Donostia-Beterri	1.756	306	27,6
Durangaldea	51	173	14,4
Deba Behea	62	167	12,5
Busturialdea-Artibai	20	188	13,1
Arratia	7	170	12,4
Arabako Errioxa	3	130	8,8
Aiara	13	169	12,7
Deba Garaia	44	159	14,9
Mungia	88	209	16,4
Toloserria	67	169	13,8
Araba Erdialdea	1.799	288	25,2
Urola-Kosta	99	223	19,9
GUZTIRA	11.026	234	20,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

A.3. taula

ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK ESKUALDE-EGITUREN ARABERA

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	2	40
<i>Goierri</i>	14	50
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	715	81
<i>Donostia-Beterri</i>	236	99
<i>Durangaldea</i>	13	57
<i>Deba Behea</i>	3	45
<i>Busturialdea-Artibai</i>	1	40
<i>Arratia</i>	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	1	40
<i>Aiara</i>	3	63
<i>Deba Garaia</i>	5	63
<i>Mungia</i>	9	61
<i>Toloserria</i>	9	54
<i>Araba Erdialdea</i>	431	85
<i>Urola-Kosta</i>	29	57
GUZTIRA	1.471	83

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (*) (milioi pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>			
1.Alde Zaharra	--	--	--
2.Zabaldura	18	354	42,1
3.Lovaina	15	333	31,0
4.Zaramaga	12	363	31,5
5.Lakua	129	294	22,9
6.Ali-Gobeo	20	250	18,1
GUZTIRA	194	302	25,3
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	--	--	--
2.Erdialdea	26	748	60,2
3.Amara	24	268	23,0
4.Antigua	348	358	31,5
5.Gros	30	396	30,7
6.Besteak	34	218	17,9
GUZTIRA	462	372	32,2
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	134	292	21,3
2.Uribarri	28	260	24,5
3.Otxarkoaga	40	186	11,5
4.Bolueta	55	209	15,5
5.Alde Zaharra	152	198	13,3
6.Abando	65	421	37,2
7.Rekalde	45	284	19,3
8.Basurto	131	249	20,5
GUZTIRA	650	259	19,8

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. 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	102	222	15,0
2.Zabaldura	424	327	34,9
3.Lovaina	615	300	25,8
4.Zaramaga	329	275	21,1
5.Lakua	159	286	23,3
6.Ali-Gobeo	140	233	18,7
GUZTIRA	1.769	289	25,3
<i>DONOSTIA</i>			
1.Parte Zaharra	37	275	27,4
2.Erdialdea	368	438	41,6
3.Amara	189	291	26,1
4.Antigua	357	354	33,3
5.Gros	242	316	26,0
6.Besteak	105	197	15,1
GUZTIRA	1.298	343	31,2
<i>BILBO</i>			
1.Deustua-S.Inazio	131	185	17,6
2.Uribarri	185	167	12,1
3.Otxarkoaga	134	231	20,1
4.Bolueta	624	193	15,5
5.Alde Zaharra	399	193	16,3
6.Abando	689	276	23,1
7.Rekalde	80	151	12,2
8.Basurto	107	164	12,3
GUZTIRA	2.349	214	17,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>		
1.Alde Zaharra	19	60
2.Zabaldura	103	106
3.Lovaina	109	89
4.Zaramaga	81	81
5.Lakua	56	77
6.Ali-Gobeo	63	61
GUZTIRA	431	85
<i>DONOSTIA</i>		
1.Parte Zaharra	7	100
2.Erdialdea	51	113
3.Amara	55	103
4.Antigua	34	130
5.Gros	24	99
6.Besteak	12	62
GUZTIRA	183	108
<i>BILBO</i>		
1.Deustua-S.Inazio	20	83
2.Uribarri	9	62
3.Otxarkoaga	5	70
4.Bolueta	81	60
5.Alde Zaharra	34	73
6.Abando	165	104
7.Rekalde	14	75
8.Basurto	12	74
GUZTIRA	340	85

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² * <i>(mila pezetatan)</i>	PREZIOA/ETXEB. * <i>(milioi pezetatan)</i>
1.Irun	93	251	19,4
2.Errenteria	23	195	20,0
3.Barakaldo	33	223	18,9
4.Basauri	--	--	--
5.Getxo	97	304	26,4
6.Portugalete	6	196	15,7
7.Santurtzi	33	197	14,7
GUZTIRA	285	250	20,8

* Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² <i>(mila pezetatan)</i>	PREZIOA/ETXEB. <i>(milioi pezetatan)</i>
1.Irun	151	195	15,4
2.Errenteria	40	188	14,6
3.Barakaldo	726	132	11,1
4.Basauri	170	172	11,1
5.Getxo	1.622	235	24,1
6.Portugalete	402	363	17,2
7.Santurtzi	344	144	13,1
GUZTIRA	3.455	213	18,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) <i>(mila pezetatan)</i>
1.Irun	15	61
2.Errenteria	2	68
3.Barakaldo	24	56
4.Basauri	14	49
5.Getxo	220	90
6.Portugalete	16	56
7.Santurtzi	8	59
GUZTIRA	299	81

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 3. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	15
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa.....	19
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	22
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	27
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak	27
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	28
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	32
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA.....	35
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK	35
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	40
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	43
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	46
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	46
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	47

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	50
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	50
7.1.1. <i>Merkatuaren egoeraren kalifikazioa</i>	50
7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak</i>	52
7.1.3. <i>Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak</i>	53
7.2. PERSPEKTIBAK	55
7.2.1. <i>Salmenten bilakaeraren aurreikuspena</i>	55
7.2.2. <i>Prezioen bilakaeraren aurreikuspena</i>	56
7.2.3. <i>Sustapen berrien hasierako aurreikuspena</i>	58

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	3
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.	9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*	11
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.	13
3.1. taula.	Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.	16
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena**	18
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*	18
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berriak lurralde historikoko.	20
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak.	21
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	23
3.7. taula.	Etxebizitzaren libre berrien m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	25
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berrien prezioa lurralde historikoen arabera.	26
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	26
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren erabiliak eta prezioak lurralde historikoko.	28
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren erabilien ezaugarriak.	28
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	30
4.1. taula.	Alokatze librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoko. ...	32
4.2. taula.	Alokatze librea eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak.	33
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren berriak libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	36
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitzaren erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	40
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitzaren libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	44
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.	46
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.	48
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	51
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	52
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -eritmoak.	53
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.	54
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	55
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	57
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	57
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.	58

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.....	9
2.2. grafikoa.	Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.	11
2.3. grafikoa.	m ² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.	12
3.1. grafikoa.	Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.....	16
3.2. grafikoa.	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera.....	18
3.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.....	21
3.4. grafikoa.	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan 1. aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	22
3.5. grafikoa.	Etxebizitza libre berrien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	24
3.6. grafikoa.	Etxebizitza libre berri guztien m ² -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoen m ² -ko prezioa.	24
3.7. grafikoa.	12 milioi pezetatik beherako etxebizitza libre berrien pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	27
3.8. grafikoa.	Etxebizitza erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	29
3.9. grafikoa.	Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.....	30
4.1. grafikoa.	Alokatzeen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera. ...	33
5.1. grafikoa.	Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoaren arabera.	36
5.2. grafikoa.	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	38
5.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	38
5.4. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.....	42
5.5. grafikoa.	Etxebizitza erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.....	42
6.1. grafikoa.	Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera. ..	47
6.2. grafikoa.	Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	48
7.1. grafikoa.	Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	51
7.2. grafikoa.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	54
7.3. grafikoa.	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batezbesteko higikorrek-4).	56