

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1997ko 4. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1998ko otsaila

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1997. urteko laugarren 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 111 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>	12	12
<i>Gipuzkoa</i>	50	51
<i>Bizkaia</i>	49	62
<i>EAE</i>	111	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (abendua) 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 kolektiboari 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” homogeneoago 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 bitarteko 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 arabeko 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 Autonomia Erkidegoko 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.

	1996	1997	
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira	2.785	2.408	2.567
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua-Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa-EAE.....	314	629	1.142
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE.....	198	193	202
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	252	250	243
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE.....	244	258	243
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	297	302	309
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	324	372	342
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	283	259	257
<i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>			
Guztira	191	162	157
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa.....	8	39	51
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	12.186	11.026	9.732
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	232	234	244
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	265	289	299
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	340	343	365
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	220	214	214
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.133	1.471	1.394
• Errenta/hil*-EAE.....	86	83	93
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	93	85	95
• Errenta/hil *-Donostia	112	108	116
• Errenta/hil *-Bilbo	83	85	90
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***.....	33,9	45,9	52,3
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***.....	69,8	73,8	62,2
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	56,9	59,4	64,1
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.	1.129	546	527

(*): Mila pezetatan

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ❑ 1997ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 14.600 unitatekoa da.
- ❑ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %90 osatzen dute eta guztira 13.200 unitate dira, hauetatik 3.450 (%26) berriak dira eta 9.700 (gainerako %74) erabiliak.
- ❑ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %18ko murriztapena* jasotzen dugu. Aztertutako merkatuko segmentu guztiek izan dute murriztapen hori, alokatzeenak izan ezik, baina etxebizitza babestuaren segmentuak izan du murriztapenik handiena, etxebizitza libre berriaren sektorean antzemandakoa baino askoz ere nabarmenagoa. Alokatzearen segmentuak, aitzitik, gehikuntza nabarmena izan du igaro den urtean, neurri handi batean alokatzeko etxebizitza babestuak merkatuan jarri izanaren ondorioz²; hala eta guztiz ere, termino absolutuei dagokienez, alokatzeko eskaintako etxebizitza-kopurua oso txikia da oraindik ere (1.440).
- ❑ **Salgai dauden etxebizitza berriak** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 2.570 etxebizitza libre eta 890 etxebizitza babestu (BOE etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %74 eta %26koak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin alderatuz, etxebizitza libreen portzentaiek gora egin dute, neurri handi batean etxebizitza babestuaren eskaintzaren zati bat alokatzeko erregimenera desplazatu izanaren ondorioz.
- ❑ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako** salgai dauden etxebizitza libreen kopurua 1.140 unitatekoa da (eskaintza libre osoaren %44); kopuru hau duela urtebete lortutakoaren hirukoitza da ia eta joan den hiruhilekoa baino %25 handiagoa da.

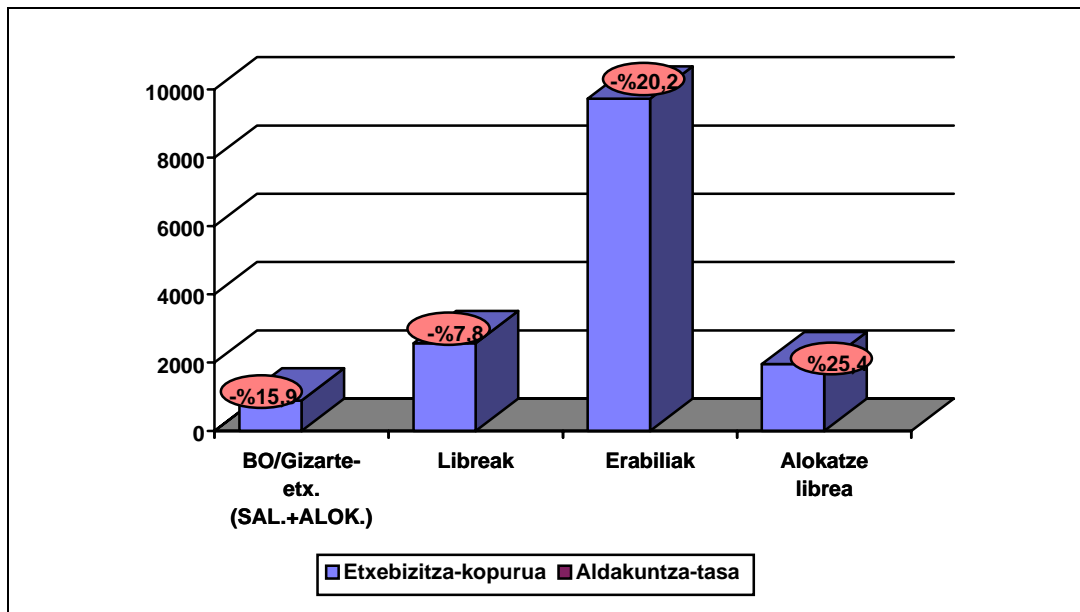
² Donostian kokaturik dauden 558 etxebizitza dira, 510 eta 48 etxebizitzako bi sustapenetakoak hain zuzen ere.

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		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*
	IV	14.628	13.186	3.454	887	2.567	9.732	1.952*

(*): Alokatzeko babeseko 510 etxebizitza barne hartzen ditu 97-III hiruhilekoan eta 558 97-IV hiruhilekoan.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1997. urteko laugarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 244.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %3,4 gehiago. Etxebizitza libre berriak batezbeste 243.000 pezeta/m² baliora iristen dira, ia bigarren eskukoaren maila berean kokatuz, hauen prezioa 244.000 pezeta/m² da-eta. Etxebizitza berrien prezioaren eta etxebizitza erabilien³ prezioaren arteko egungo erlazioak aldakuntza nabarmena izan du duela urtebete antzemandakoarekin alderatzen badugu, garai hartan etxebizitza berriak bigarren eskukoak baino %8 garestiagoak ziren-eta.
- Etxebizitza berriaren prezioaren eta etxebizitza erabiliaren prezioaren arteko erlazioari buruzko azken ohar honekin bat datoz prezio horiek izan dituzten bilakaera desberdinak: etxebizitza berri libreen prezioa ia %4 jaitsi den bitartean, eskaintzen diren etxebizitza erabilien prezioa %5 garestitu da.
- **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreak** (hasi berriak gehienak), kasu honetan, eskaintzaren agregaturako emaitzazkoaren batezbesteko prezioen maila bera dute: 243.000 pezeta azalera erabilgarriko m²-ko.
- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 121.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoaren prezioa 126.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 86.000 pezeta/m². Aurreko urtekoarekin alderatuz, lehendabizikoek %5,9ko igoera izan dute eta gizarte-etxebizitzek, ordea, eutsi egiten diote beren prezio-mailari.
- **Azken hiruhileko honetan** burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** 127.000 pezeta/m² batezbesteko balioa dute (117.000 pezeta/m² hiruhileko hau baino lehen antzemandako eskaintzak).

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 202.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berrien osotasunerako lortutako batezbestekoa baino %17 gutxiago. Bilakaeraren ikuspuntutik, duela urtebeteko eredu-prezioari dagokionez (198.000 pezeta/m²), %2ko igoera izan duela ikus daiteke.

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

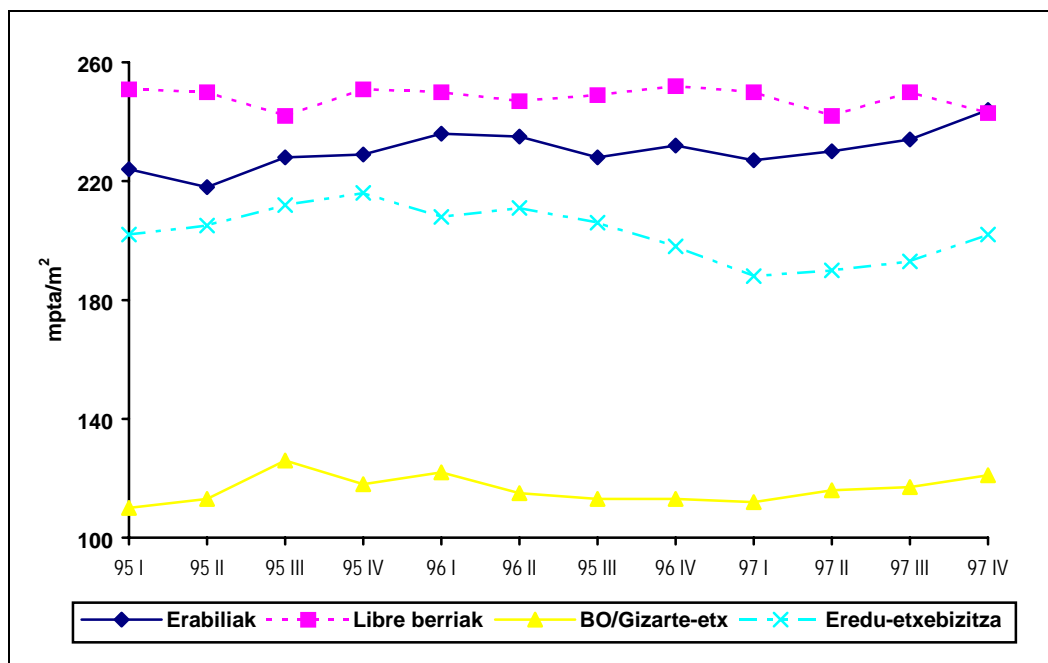
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ETXEB. ERABILIA
		BO./GIZAR. ETXEB.	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.		
1994 Batezb.	215	107	211	185	221	
1995 Batezb.	231	117	249	209	225	
1996 Batezb.	237	116	250	206	233	
1996 IV	236	113	252	198	232	
1997 I	232	112	250	188	227	
II	233	116	242	190	230	
III	237	117	250	193	234	
IV	244	121	243	202	244	

(*) m²-ko mila pezetatan.

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

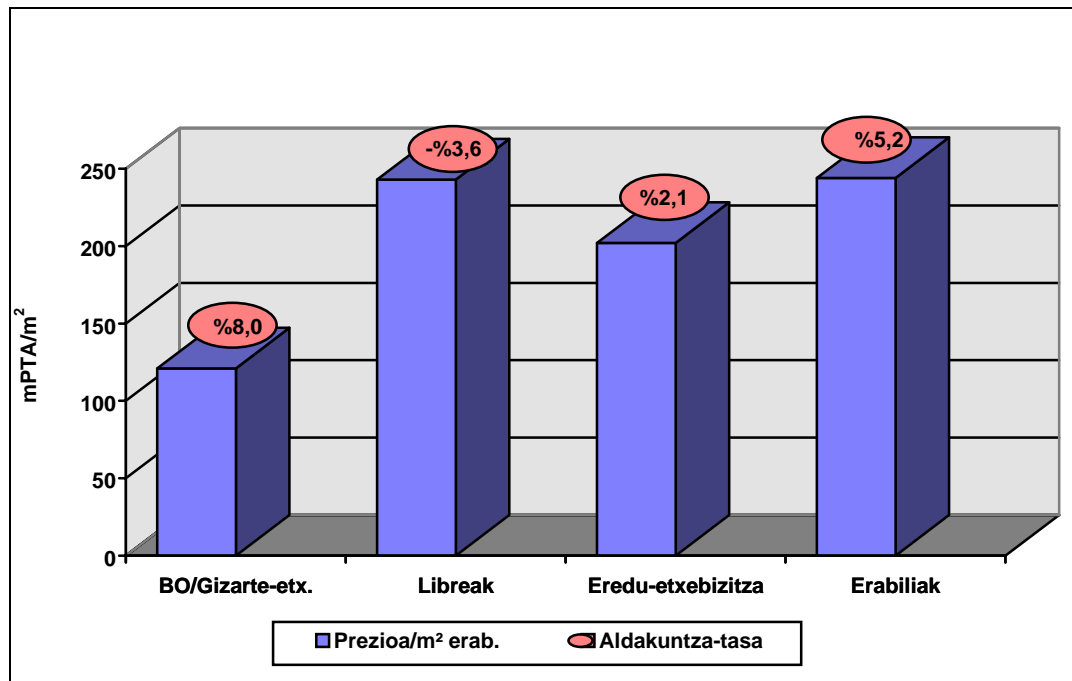
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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 22,6 milioi pezetakoa da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 9,0 milioi pezetakoa babestutako etxebizitzen kasuan.
- Etxebizitza berrien eta erabilien batezbesteko azalera desberdinen ondorioz⁵, hiruhileko honetan m²-ko prezioak ia berdinak diren arren, etxebizitza bakoitzeko prezioak nabarmenki desberdinak dira: 20,5 milioi pezeta etxebizitza berriena eta 23,2 bigarren eskukoena.

⁵ Etxebizitza berri libreen batezbesteko tamaina erabilgarria 85 m²-koa da eta etxebizitza erabiliena 92 m²-koa.

- Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzaren errenta** hileko 93.000 pezetakoa da, 1996ko laugarren hiruhilekoan lortu zena baino %8 handiagoa⁶.

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

	<i>ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)</i>	<i>ETXEBIZITZA BERRIA (*)</i>		<i>ETXEBIZITZA ERABILIA (*)</i>	<i>ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREA (**)</i>	
		<i>BO/GIZ. ETX</i>	<i>LIBREAK</i>			
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>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
	<i>IV</i>	22,6	9,0	20,5	23,2	93

(*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(**) *Hileko mila pezetatan.*

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

⁶ Esleipen-prozesuan dauden alokatzeko etxebizitza babestuen errentak 37.000 pezeta/hil eta 74.000 pezeta/hil artean daude (garajeak eta trastelekuak barne) Benta-Berriko sustapenaren kasuan (510 etxebizitza); Donostiako beste sustapenean (48 etxebizitza), ordea, batezbesteko errenta 24.000 pezeta/hil da.

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 orokorrak⁷

- 1997. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 170 izan dira (duela urtebete baino %12 gutxiago) eta hauetan 6.426 etxebizitza barne hartzen dira. Guztizko honetatik 55 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 8) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.772 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %28).
- Jasotako sustapen guztietatik 157 erregimen librekoak dira (duela urtebete 172), 8 babes ofizialekoak (duela urtebete 11) eta 5 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 8).
- Sustapenaren **batezbesteko tamaina** 38 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 35ekoa da erregimen librekoen artean eta 78koa babestutakoaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapen libreek tamaina txikixeagoa dute batezbeste, sustapeneko 28 etxebizitzakoa hain zuzen, eta kontrakoa gertatzen da hiruhileko honetan inkorporatutako sustapen babestuekin, hauen batezbesteko tamaina sustapeneko 119 etxebizitzakoa da-eta. Tamainaren araberako sustapen libreen banaketari dagokionez, hiruhileko honetan inkorporatu diren sustapen berrien artean sustapen txikiek (16 etxebizitza baino gutxiagokoak) pisu handixeagoa dutela antzeman daiteke (%30, sustapen libreen osotasunean lortzen duten %24aren aurrean).
- Etxebizitzaren sustapen bakarra izan da birgaikuntza-prozesu bati lotua (Bilbon kokaturik dago eta 9 etxebizitza barne hartzen ditu); beste sustapen guztiak obra berrikoak dira zentzu zorrotzean.

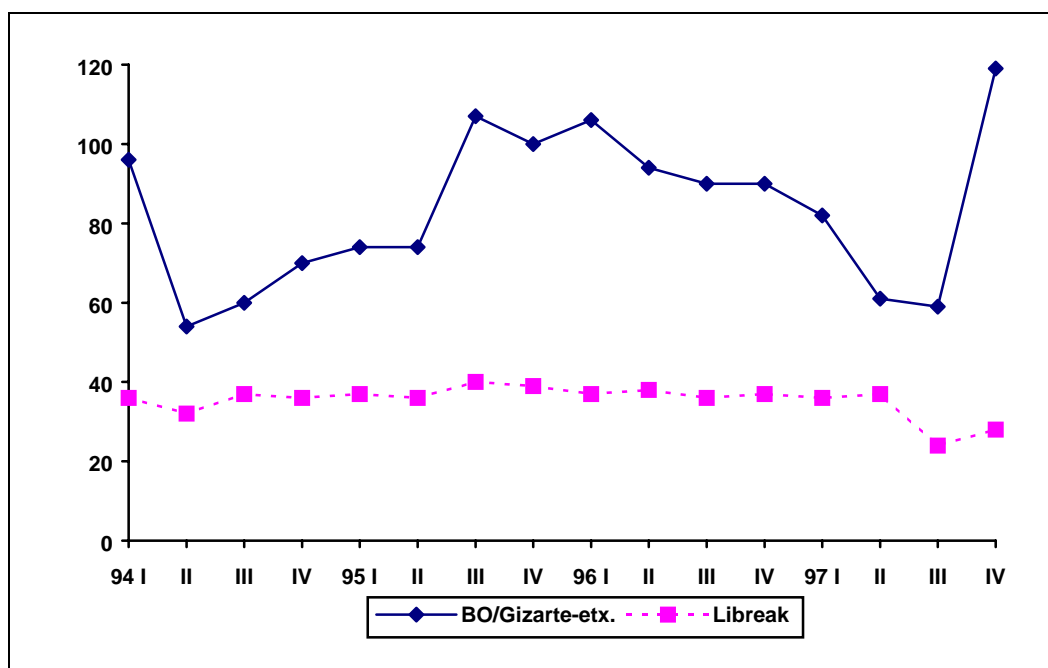
⁷ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileren inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziazko unitate gisa erabiltzen du.

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

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
<i>Sustapen-kopurua</i>	170	55
<i>Libreak</i>	157	51
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	13	4
<i>Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop.</i>	6.426	1.772
<i>Libreak</i>	5.491	1.416
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	935	356
<i>Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kop.)</i>	38	33
<i>Libreak</i>	35	28
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	78	119
<i>Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera</i>		
< 16 etxebizitza.....	37	15
16-35 etxebizitza.....	76	24
> 35 etxebizitza.....	44	12
<i>Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera</i>		
< 35 etxebizitza.....	5	0
36-95 etxebizitza.....	4	2
> 95 etxebizitza.....	3	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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



- Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzen sustapenak %56 (%50 eta %6 hurrenez hurren) dira eta “normalak” %44. “Behe-mailako” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena erabakigarria da horretan: babestutako sustapen gehienak (%75) maila “normalari” dagozkio eta sustapen libre gehienak “goi-mailako/luxuzko” segmentuan kokaturik daude (157 sustapenetatik 92).

3.1.2. Salmenten bilakaera

- Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzen banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzen %39 (%31 duela urtebete) salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.116 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %43 (901 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- Azkenik, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan 1997ko irailean antzemandako salgai zeuden etxebizitzen %50 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- Salmenta-kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino bi aldiz handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskaintako etxebizitzen bolumena, aldiz, orduan antzemandakoa baino %9 handiagoa besterik ez da⁸. Saldutako etxebizitzen gehikuntza, aurreko hiruhilekoetan dagoeneko ikus zitekeena, bereziki nabarmena da hiruhileko honetan, merkatu inmobiliarioaren dinamismoa berretsiz.

⁸ 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	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
	IV	49,5	102,9	8,6	6

(^{*}): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

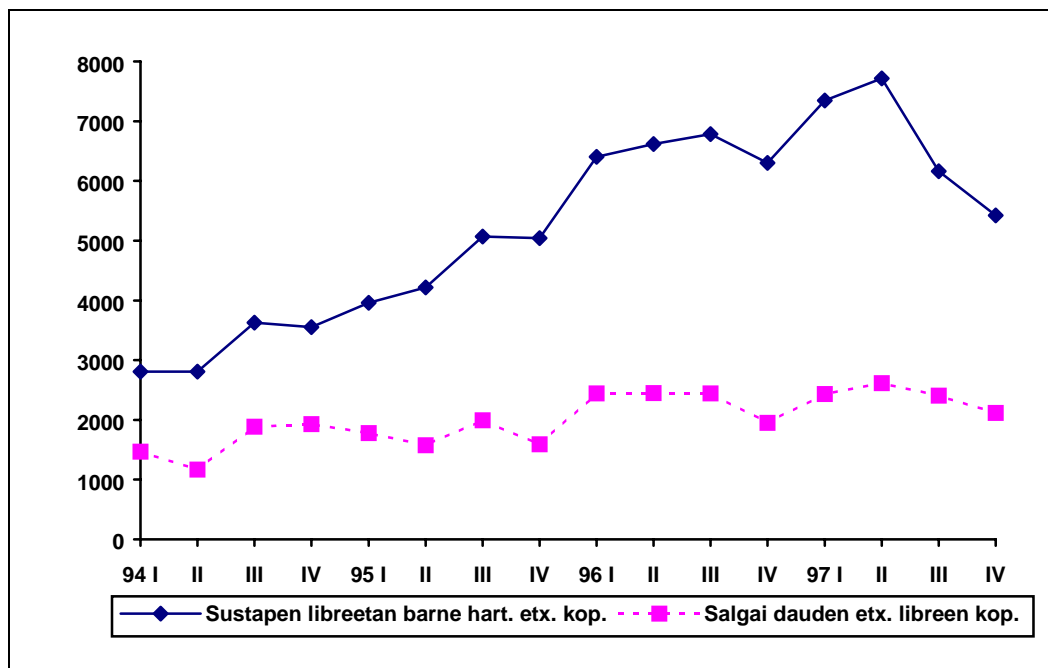
3.3. taula. Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*

		<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994	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	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
	IV	5.491	2.116	38,6

(^{*}): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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



3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

- ❑ 1997. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitzaren berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 3.454 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.003 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 451 etxebizitzak (guztizkoaren %13) inbiliarrietatik datoz.
- ❑ **Lurraldeka**, Araban etxebizitzaren %4 daude, Gipuzkoan %50 eta Bizkaian gainerako %46.
- ❑ Salgai dauden etxebizitzaren berrien **sustapen-erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: %74 libreak, %17 babes ofizialekoak eta gainerako %9 gizarte-etxebizitzak dira.

- Antzemandako salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, duela urtebetetik hona hiru lurraldeetan etxebizitza berrien bolumenak beherakada nabarmena izan duela egiazta daiteke, Araban eta Bizkaian bereziki nabarmena eta Gipuzkoan askoz arinagoa izan dena.
- Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, hiru lurraldeetan salgai dauden etxebizitzaren eskaintzaren uzkurdurak bi merkatuetan eragina duela ikus daiteke, nahiz eta babestutako etxebizitzaren merkatuan askoz handiagoa izan (-%48 babestutakoan eta -%8 librean⁹). Dena den, eskaintza honen zati garrantzitsu bat alokatzeko erregimenean gauzatzeak badu eraginik horretan.
- Arabako lurraldeak oso pisu txikia du oraindik ere antzemandako eskaintza osoan, bai merkatu libreari (%4) bai babestutakoari (%1) dagokionez.
- 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 %43koa da (aurreko hiruhilekoan %26koa).

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba.....	122	-59,1	9	-89,3	113	-47,2
Gipuzkoa.....	1.734	-8,7	592	8,8	1.142	-15,7
Bizkaia.....	1.598	-30,7	286	-73,8	1.312	7,9
EAE.....	3.454	-23,3	887	-48,4	2.567	-7,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

- **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %70 obra-fasean daudela, %19 proiektu-fasean (duela urtebete %19), eta gainerako %11 bukatuta daudela ikus dezakegu.

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

- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %12 baino ez dira familiabakarrak edo adosatuak (%17 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu); joan den urtearekin alderatuta, proportzioak goranzko joerari eusten diola ikus daiteke, 1996ko laugarren hiruhilekoan lortu ziren portzentaiak %7 eta %8koak izan baitziren hurrenez hurren.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 82 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 75 m²-koa da (71 m² 1996ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 85 m²-koa da (90 m² 96-IV hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 78 m²-ko azalera dute Araban, 87 m²-koa Gipuzkoan eta 84 m²-koa Bizkaian.
- 1997ko laugarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak alderatuz, eskaintza berrian etxebizitza familiabakarrerak eta oraindik proiektu-fasean daudenek gora egin dutela egiaztatzen da, arestian aipatutako sektorearen dinamizazioaren ondorioz. Bestalde, apartamentuen proportzioak behera egiten du.

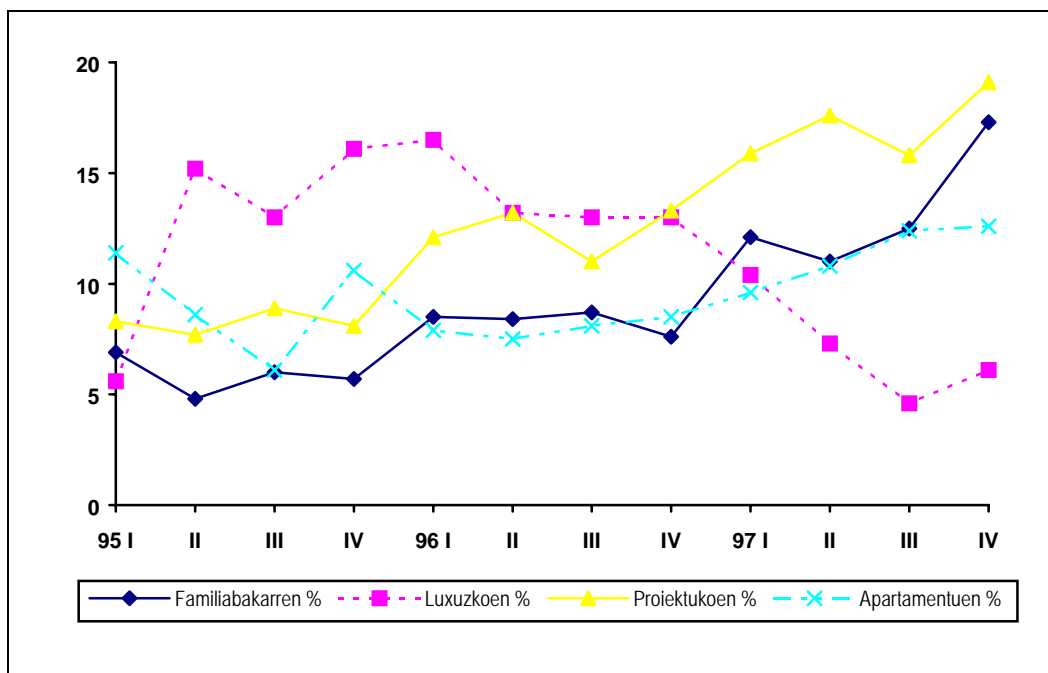
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Familiabakarra/Familiabikoa	0,0	17,3	35,4	24,8	9,0
Kolektiboa.....	100,0	82,7	64,6	75,2	91,0
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	16,0	12,6	8,0	7,9	17,1
61-75 m ²	43,9	21,3	13,3	19,0	23,9
76-90 m ²	39,7	34,4	35,4	34,5	34,1
91-120 m ²	0,5	18,2	33,6	22,9	12,7
> 120 m ²	0,0	13,6	9,7	15,7	12,1
ERAIKUNTZA-FASEA					
Bukatuta.....	0,0	11,0	25,7	16,6	4,7
Obran.....	37,1	70,0	33,6	70,0	73,6
Proiektuan.....	62,9	19,0	40,7	13,4	21,7

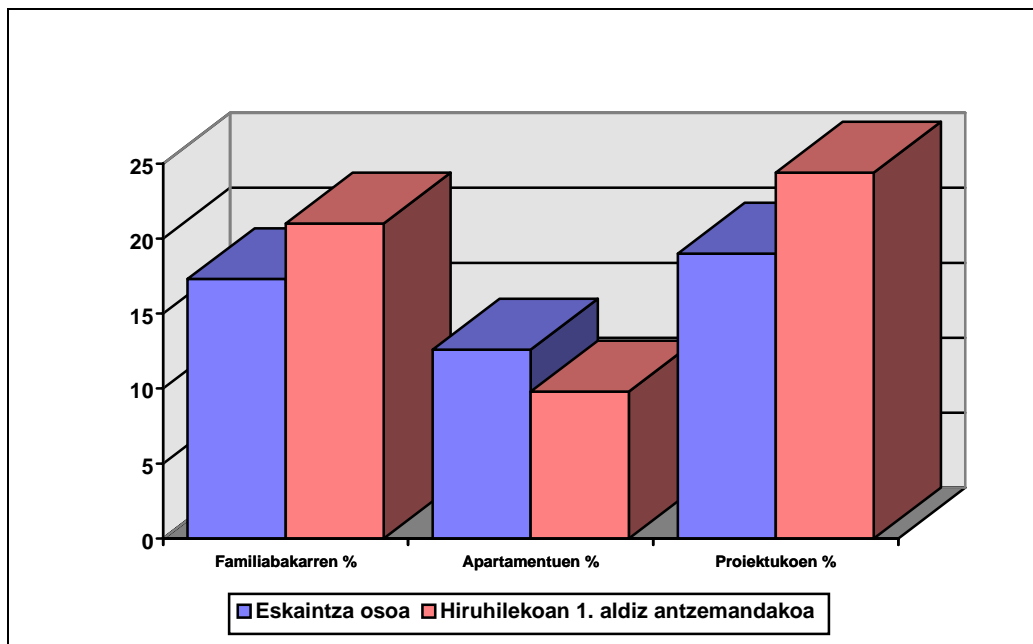
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetarako buruzko informazioerik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ❑ EAEko **etxebizitza libre berrien metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 243.000 pezetakoa da; beraz, %4ko murriztapena izan du duela urtebete antzemandakoarekin alderatuta.
- ❑ Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza libre berrien prezioak¹⁰ bat datoz eskaintza osorako lortutakoekin (243.000 pezeta/m²).
- ❑ Lurraldeka, batezbesteko preziorik handiena Arabari dagokio (275.000 pezeta/m²), Bizkaiari dagokion preziorik txikiena baino %19 handiagoa da-eta (230.000 pezeta/m²); Gipuzkoa erdibidean dago 258.000 pezeta/m² prezioarekin. Prezioen barreiatzea areagotu egin da duela urtebetetik hona.
- ❑ Hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako eskaintza (sustapen berrienak) eta lurralde bakoitzeko eskaintza globala kontuan hartzen baditugu, Araban azkeneko sustapenek lurralde honetan antzemandako eskaintza libre globalak baino batezbesteko balio handiagoa lortzen dute (+%8), hots, 298.000 pezeta/m². Gipuzkoan, eskaintza berrienaren batezbesteko prezioak eta eskaintako etxebizitza guztienak berdin-berdinak dira (258.000 pezeta/m²) eta Bizkaian oso antzekoak dira, handixeagoak badira ere (+%1, 233.000 pezeta/m²). Dena den, azpimarratzekoa da berriki antzemandako eskaintzaren pisu erlatiboa desberdina dela lurralde batetik bestera: Araban %18koa da eta Gipuzkoan eta Bizkaian %45ekoa gutxi gora-behera.
- ❑ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratuko batezbesteko prezioa 121.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetarako dagokien 126.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetarako 86.000 pezeta/m² prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartearen batezbestekoa 129.000 pezeta/m² eta Bizkaiko 114.000 pezeta/m² bitartekoa da.

¹⁰ Berriki hasitakoek dagozkie batik bat.

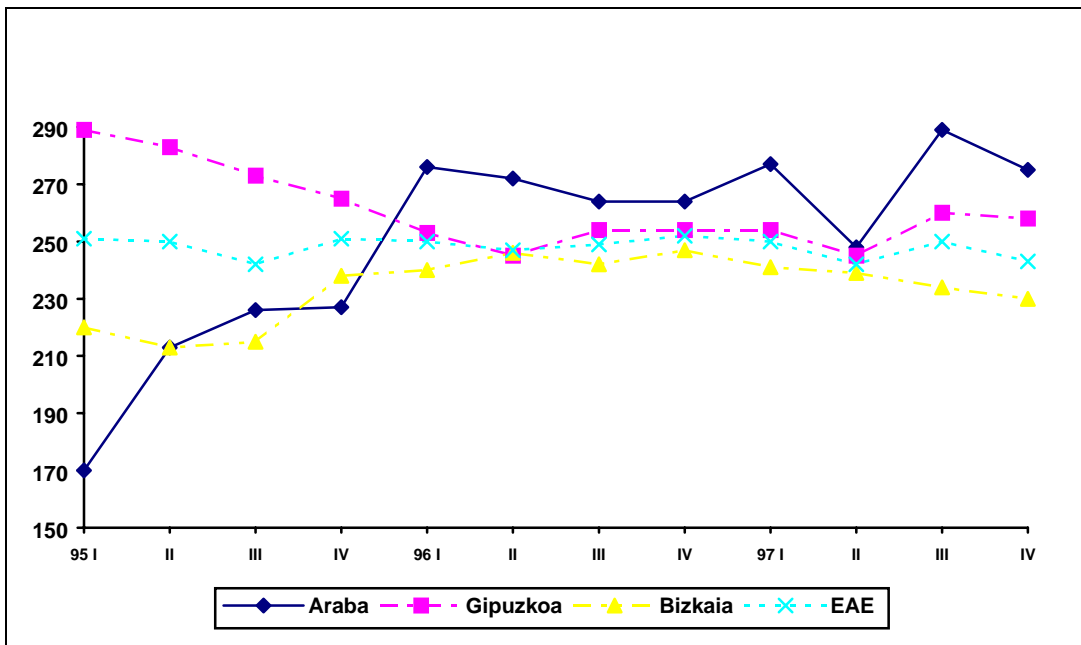
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	<i>BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK</i>		<i>LIBREAK</i>	
	<i>Mila pezetatan</i>	\pm % (*)	<i>Mila pezetatan</i>	\pm % (*)
Araba.....	84	-20,8	275	4,2
Gipuzkoa.....	129	4,9	258	1,6
Bizkaia.....	103	-31,7	230	-6,9
EAE.....	121	8,0	243	-3,6

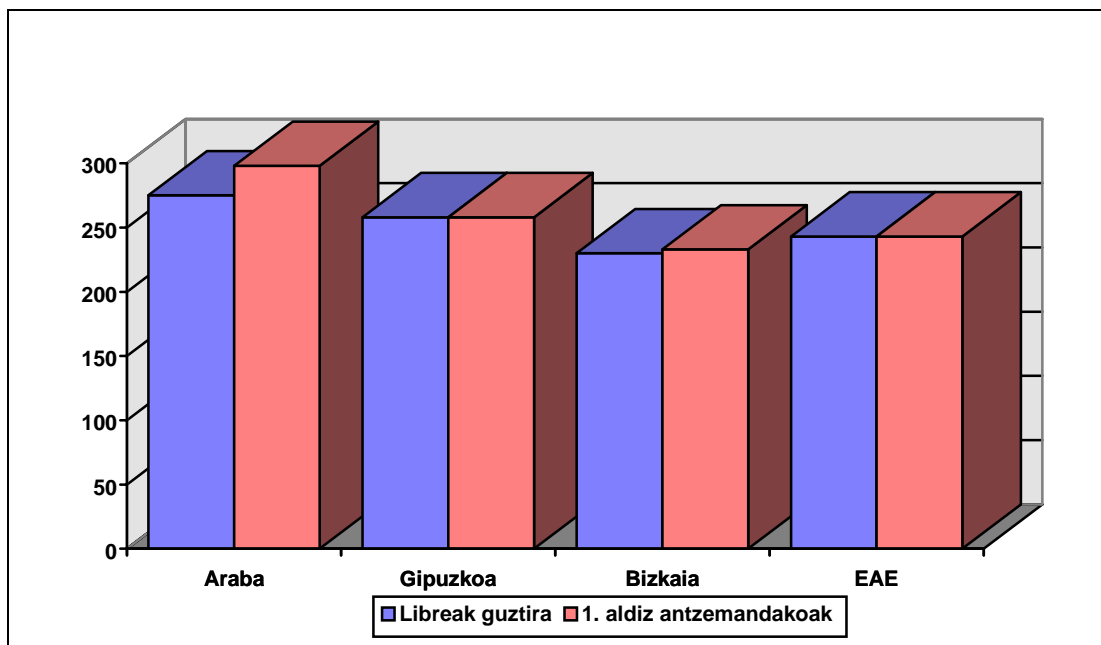
(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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 antzemandakoen m²-ko prezioa.



- Eskaintzaren kokapen geografiko desberdinaren eraginak ezkutatu egiten ditu, zenbaitetan, akabera-maila desberdinaren, tamainaren eta abarren ondoriozko prezio-diferentziak; hala eta guztiz ere, lortu diren emaitzen arabera eskalan jauzi nabarmena antzeman daiteke, esate baterako, akabera *normaletik goi-mailako edo luxuzko* akaberara igarotzerakoan.
- Berriki antzemandako eskaintza eta lehendik burtsa inbiliarioran zegoena alderatzen baditugu, sustatzaileen kasuan lehendabiziko kasuan etxebizitzaren prezioa zertxobait txikiagoa dela eta JIAen kasuan kontrakoa gertatzen dela ikus daiteke, azkeneko inkorporazioek prezio altuagoak dituzte-eta (+% 10 gutxi gora-behera).
- *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 % 17 txikiagoa da.

3.7. taula. Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.

	<i>mila pezeta / m²</i>
ERAIKUNTZA-MOTA	
<i>Familiabakarra/familiabikoa</i>	233
<i>Kolektiboa</i>	247
AKABERA*	
<i>Luxuzkoa</i>	255
<i>Goi-mailakoa</i>	261
<i>Normala</i>	218
<i>Behe-mailakoa</i>	--
AZALERA ERABILGARRIA	
<i>< 60 m²</i>	227
<i>61-75 m²</i>	238
<i>76-90 m²</i>	259
<i>91-120 m²</i>	248
<i>> 120 m²</i>	205
ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
<i>Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean</i>	245
<i>Hiruhileko honetan JIA bidez</i>	238
<i>Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean</i>	248
<i>Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez</i>	215
EREDU-ETXEBIZITZA	202

(*): *JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barne hartzen*
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko
4. hiruhilekoa.

- 1997ko laugarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batezbesteko prezioa** 20,5 milioi pezetakoa da, hau da, Gipuzkoako 22,5 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 18,9 milioi pezetako gutxienekoaren artean dago.
- Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 9 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 9,8 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 7,3 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	<i>Milioi pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Milioi pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba</i>	7,3	-20,8	21,7	4,2
<i>Gipuzkoa</i>	9,8	4,9	22,5	1,6
<i>Bizkaia</i>	7,4	-3,7	18,9	-6,9
<i>EAE</i>	9,0	8,0	20,5	-3,6

(*): *Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.*
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko
4. hiruhilekoa.

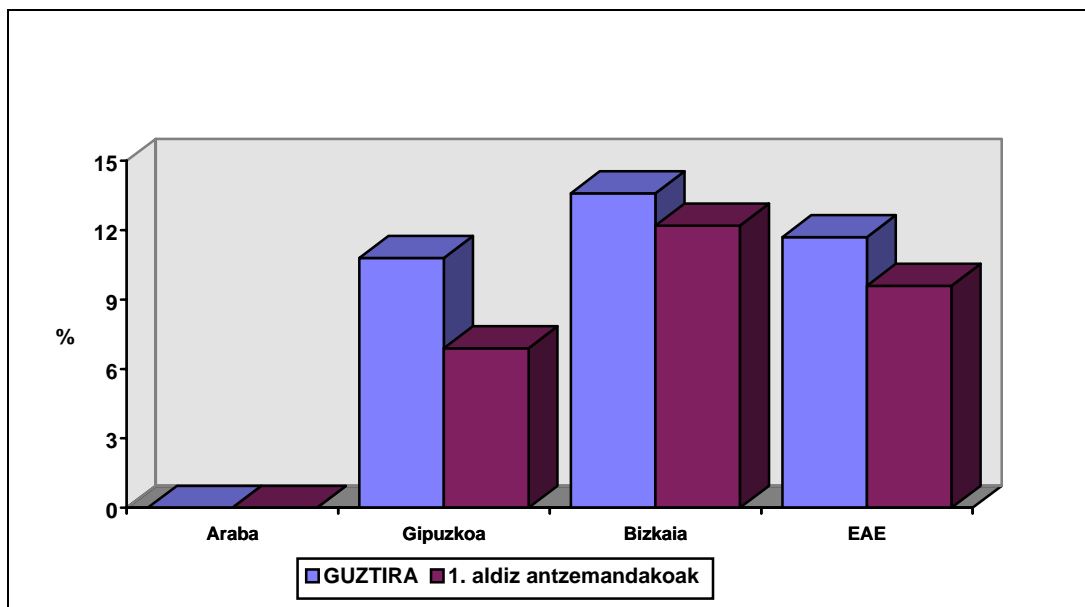
3.9. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	41,2	3,9	--	4,1	4,1
9 - 12 milioi pezeta.	51,1	7,8	--	6,7	9,5
12 - 16 milioi pezeta	7,7	16,8	20,4	13,0	19,7
16 - 20 milioi pezeta	-	22,8	20,4	18,1	27,1
20 - 25 milioi pezeta	-	19,3	35,4	12,7	23,7
25 - 30 milioi pezeta	-	12,6	7,1	18,4	8,1
30 - 50 milioi pezeta	-	15,4	16,8	24,8	7,2
50 milioi pezetatik gora.	-	1,3	--	2,2	0,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

- Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren araberako **prezioen banaketari** dagokionez, 9 milioi pezetatik beherako etxebizitza babestuen pisuak duela urtebetetik hona behera egin duela ikus daiteke, %65etik %41era pasatu baita.
- Sektore librean, Bizkaian prezioen egiturak maila eskuragarrienak dituela ikus daiteke berriz ere; Araban azpimarratzekoa da, berriz ere, 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik ez izatea; Gipuzkoako merkatu librean, aldiz, merkatuko etxebizitzarik garestienak aurki daitezke 12 milioi pezetatik beherako eskaintzarekin batera, nahiz eta eskaintza oso handia ez izan.

3.7. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak

- ❑ 1997ko laugarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 9.732 unitatekoa da. Banaketa **geografikoak** ez du diferentzia nabarmenik azaltzen duela urtebete lortutako emaitzekiko: Arabak eskaintza-mota honen %16 biltzen du, Gipuzkoak %21 eta Bizkaiak %63.
- ❑ Termino absolutuetan, hiru lurraldeek behera egin dute oso, eskaintza-mota honi dagokionez, duela urtebeteko datuekin alderatuz, beherakada bereziki handia izanik Arabako kasuan.
- ❑ Jaso dugun etxebizitza erabilien **batezbesteko azalera erabilgarria** 92 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 87 m², Arabako 100 m² eta Gipuzkoako 97 m²-ko batezbestekoen aurrean (azken bi kasu hauetan, batezbestekoak duela urtebetekoak baino handiagoak dira).

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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kop.	± % (*)	mila pezeta/ m ²	± % (*)	Miloi pezetatan	± % (*)
Araba.....	1.620	-29,4	296	13,0	20,1	23,5
Gipuzkoa.....	2.015	-15,2	300	6,4	17,5	27,6
Bizkaia.....	6.097	-18,9	212	1,9	16,7	6,0
EAE.....	9.732	-20,2	244	5,2	17,2	14,9

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. 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	3,4	3,6	5,2	2,8
Kolektiboa.....	96,6	96,4	94,8	97,2
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	16,6	12,7	13,0	18,9
61-75 m ²	22,6	20,7	21,3	23,6
76-90 m ²	28,3	28,0	22,7	30,2
91-120 m ²	19,7	22,5	19,5	19,0
> 120 m ²	12,8	16,2	23,5	8,3

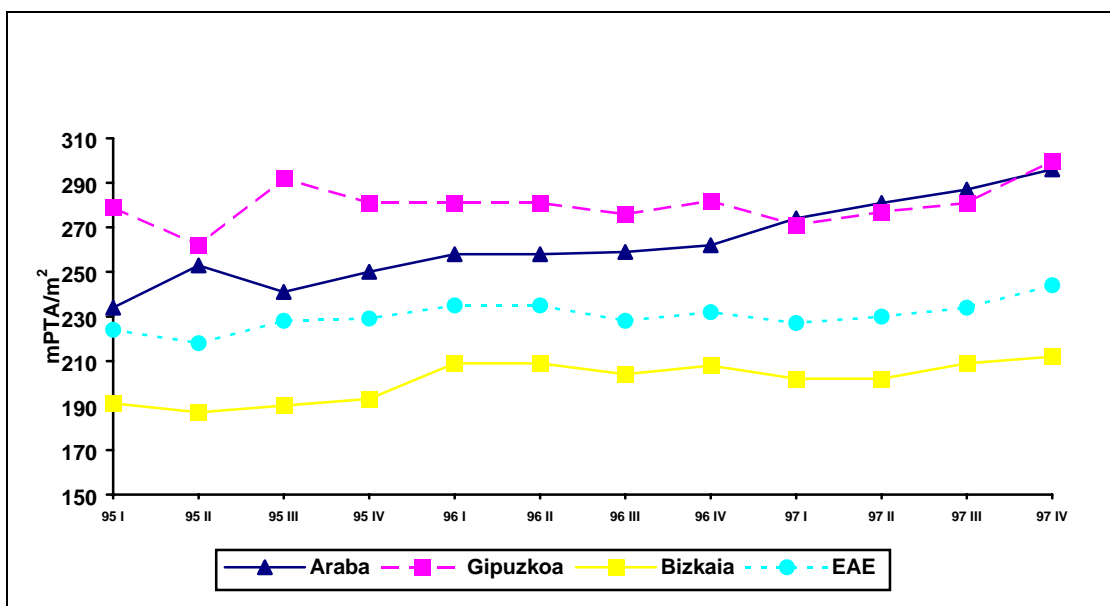
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 244.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko laugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %5 handiagoa. Kasu honetan, arestian adierazi dugun bezala, etxebizitza berri librearen eskaintza globalak eta etxebizitza erabiliarenak ia guztiz bat datozen mailak erakusten dituzte.
- **Lurraldeei dagokienez**, Arabak eta Gipuzkoak prezio-maila beretsuan jarraitzen dute (300.000 pezeta/m² gutxi gora-behera) eta Bizkaia oso azpitik geratzen da (212.000 pezeta/m²). Bilakaerari dagokionez, Arabako lurraldeak izan du gehikuntzarik handiena (+%13), Gipuzkoa urrun samar geratzen da (+%6) eta Bizkaiari dagokio hiru lurraldeen igoerarik txikiena (+%2).

- **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batezbesteko balioa 23,2 milioi pezetakoa da. Metro karratuko prezioen azterketan egiaztatutakoaren islada gisa, Arabak eta Gipuzkoak Bizkaiak baino askoz ere prezio handiagoa azaltzen dute etxebizitzako (27 eta 31 milioi pezeta eta 18 milioi hurrenez hurren).

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



- **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** Araban 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik ia ez dagoela islatzen du¹¹; Gipuzkoan %13 daude eta Bizkaietan %20. Bestalde, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzaren proportzioari dagokionez, Araban %30ekoa da, Gipuzkoan %38koa eta Bizkaietan %9koa.

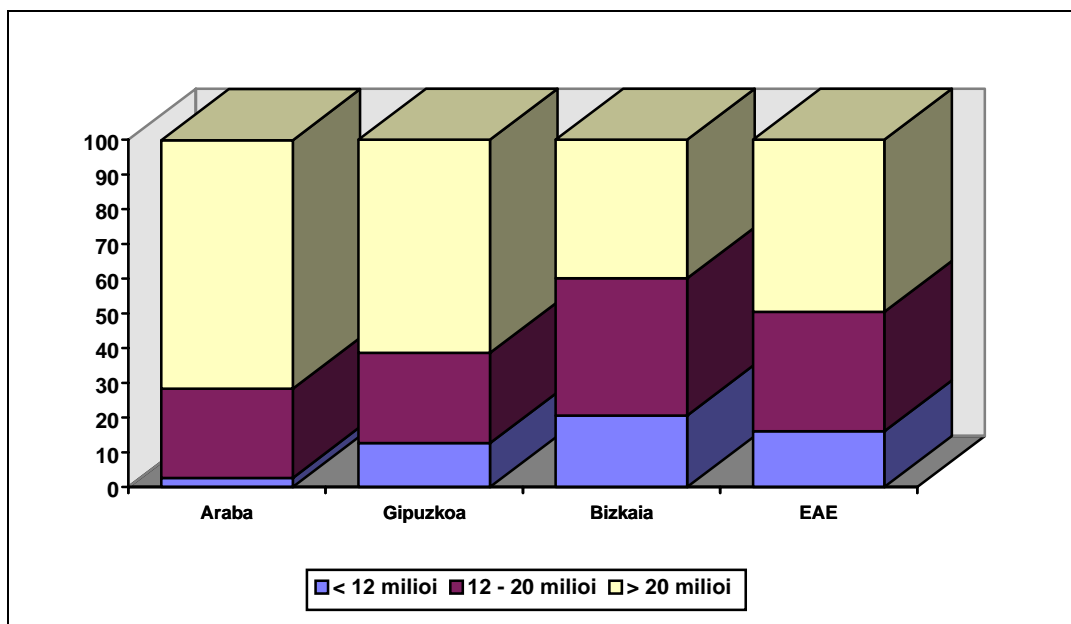
¹¹ Hala eta guztiz ere, hiriburuak Arabako lurraldean duen gainerrepresentazioak eragin handia dauka.

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta	6,7	0,7	6,3	8,4
9 - 12 milioi pezeta	9,3	1,9	6,3	12,2
12 - 16 milioi pezeta	16,3	10,7	14,3	18,5
16 - 20 milioi pezeta	18,1	15,0	11,7	21,0
20 - 25 milioi pezeta	19,6	23,6	11,9	21,1
25 - 30 milioi pezeta	11,7	18,3	11,1	10,2
30 - 50 milioi pezeta	12,1	24,4	20,2	6,2
50 milioi pezetatik gora..	6,2	5,3	18,2	2,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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



4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ❑ 1997ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.952 unitatekoa da. Hauetatik, 1.394 JIAen bitartez eskainitako bigarren eskuko etxebizitzak dira eta gainerako 558 etxebizitzak Donostian eskainitako etxebizitza berri babestuak dira, oraindik esleitu gabe daudenak.
- ❑ Duela urtebetekoekin alderatuz antzemandako etxebizitzaren bolumenak izan duen **bilakaera** aztertzen badugu, %21eko gehikuntza izan dela ikus daiteke. Nolanahi ere, lurraldeen arabera bereiziz, oso ibilbide desberdinak antzematen dira: Arabak oso gehikuntza nabarmena izan du (+%65) alokatzeko etxebizitzaren kopuruari dagokionez; Gipuzkoan eta Bizkaian, aitzitik, antzemandako igoerak askoz ere txikiagoak dira (%14 eta %11 hurrenez hurren).
- ❑ Alokatzeko libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%98) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 80 m² erabilgarrikoa da, Arabako 86 m² eta Gipuzkoa eta Bizkaiko 79 m² artean.
- ❑ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batezbesteko **hileko errenta** 93.000 pezeta da, hau da, %9ko igoera izan da duela urtebetekoarekin alderatzen badugu. Lurraldeka, lortutako batezbesteko errentak Gipuzkoan dira txikiak (89.000 pezeta/hil) eta Araban handienak (95.000 pezeta/hil). Lurralde-mailako bilakaerak adierazten duenez, Bizkaiak eutsi egiten dio bere batezbesteko errentari eta Gipuzkoan eta Araban %10 egin dute behera.

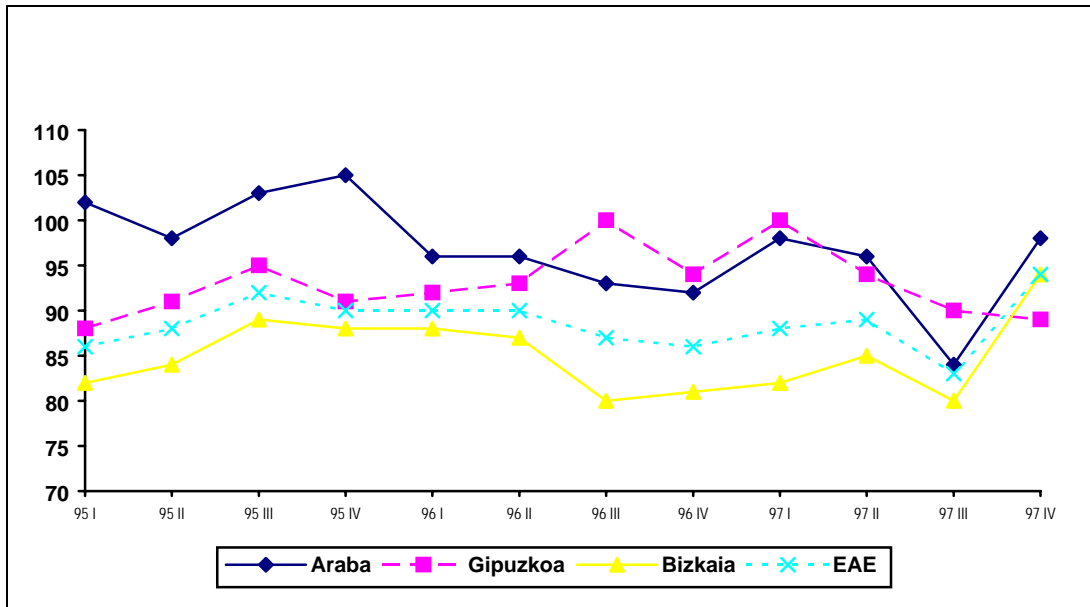
4.1. taula. Alokatzetza libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	mila pezetatan	± % (*)
Araba.....	330	65,0	95	6,5
Gipuzkoa	323	14,1	89	-5,3
Bizkaia.....	741	11,1	94	16,0
EAE.....	1.394	21,2	93	8,1

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza. Aurreko urteko JIAen lagin-oinarri beraren gainean kalkulatu.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzetza libreen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.



4.2. taula. Alokatzeko eskainitako etxebizitza libreen 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	15,4	13,3	22,9	13,0
61-75 m ²	26,3	25,5	26,9	26,3
76-90 m ²	27,7	33,6	25,7	25,9
91-120 m ²	20,2	17,9	17,6	22,4
> 120 m ²	10,5	9,7	6,8	12,4
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	0,8	0,0	1,5	0,8
40.001 - 75.000 PTA.....	40,0	28,8	47,4	41,8
75.001 - 100.000 PTA.....	37,0	45,5	25,7	38,2
100.000 PTA baino gehiago..	22,2	25,8	25,4	19,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA¹²

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) *Eskainitako etxebizitza-kopurua*

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.115 etxebizitza) duela urtebetekoa (1.041 etxebizitza) baino %7 handiagoa da, baina duela hiru hilabetekoa baino txikiagoa. EAeko guztizko eskaintzan duen pisu erlatiboa %43koa da. Beraz, aurreko urtearekin alderatuta, hiriburuetan areagotu egiten da etxebizitza berriaren kontzentrazioa (97-III hiruhilekoan gertatzen zen bezalaxe).
- Hala eta guztiz ere, hiriburuen araberako bilakaera nabarmen samar aldatu da. Horrela, Gasteizen eskainitako etxebizitza berrien kopurua asko murriztu da aurreko hiruhilekoekin alderatuta (53 etxebizitza besterik ez gaur egun), Donostiak kopuru egonkorragoa mantentzen du (438 etxebizitza), nahiz eta beheranzko joera antzeman, eta Bilbok (624 etxebizitza) nabarmenki egin du gora urteko perspektibari dagokionez.
- Hiriburuez kanpoko eremuko eskaintzak, bestalde, behera egin du urteko perspektibari zein hiruhilekoari dagokionez, bai hiriburuetakoko eskualde-egituren eremuan, bai gainerako lurraldeetan. *Gasteizko EE gainerakoa* eta *Bizkaia gainerakoa* dira nolabait eskaintzaren beherakada honetatik kanpo geratu diren eremu bakarrak.

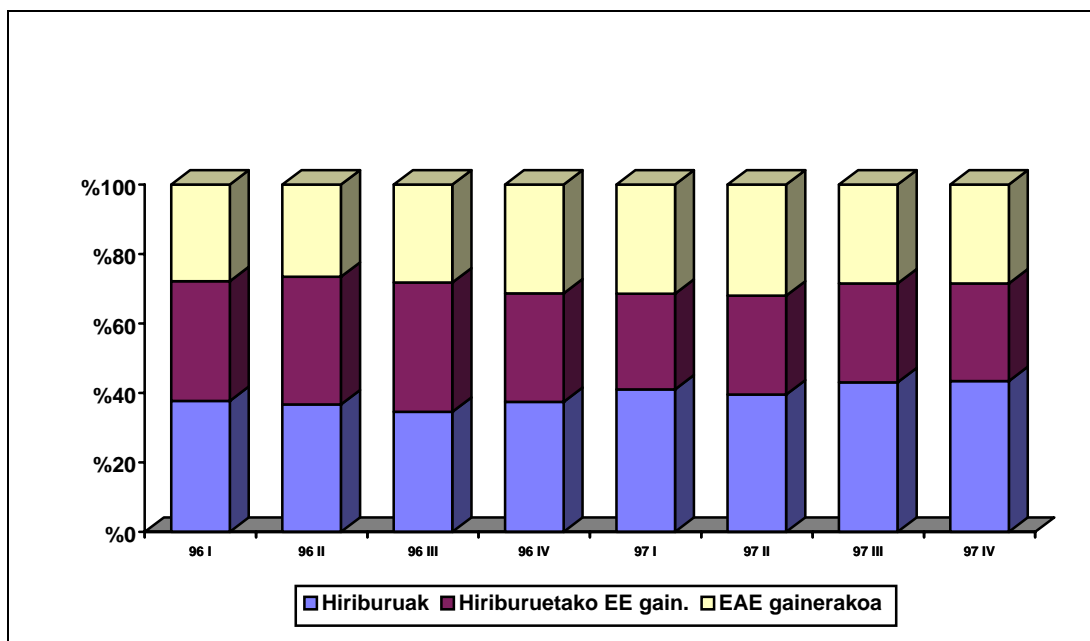
¹² Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen araberako analisia hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² erab. (mila pezetatan)	ETXEB. PREZIOA (Milioi pezetatan)
Araba.....	113	275	21,7
Gipuzkoa.....	1.142	258	22,5
Bizkaia.....	1.312	230	18,9
EAE	2.567	243	20,5
Gasteiz.....	53	309	24,5
Donostia.....	438	342	31,8
Bilbo.....	624	257	20,1
Hiriburuak guztira.....	1.115	285	23,8
Gasteizko EE gainerakoa.....	25	--	--
Donostiako EE gainerakoa.....	249	231	19,6
Bilboko EE gainerakoa.....	448	206	19,2
Hiriburuetako EE gainer.	722	215	19,4
Araba gainerakoa.....	35	184	14,2
Gipuzkoa gainerakoa.....	457	213	17,6
Bizkaia gainerakoa.....	238	193	15,4
Gainerakoa guztira.....	730	205	16,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

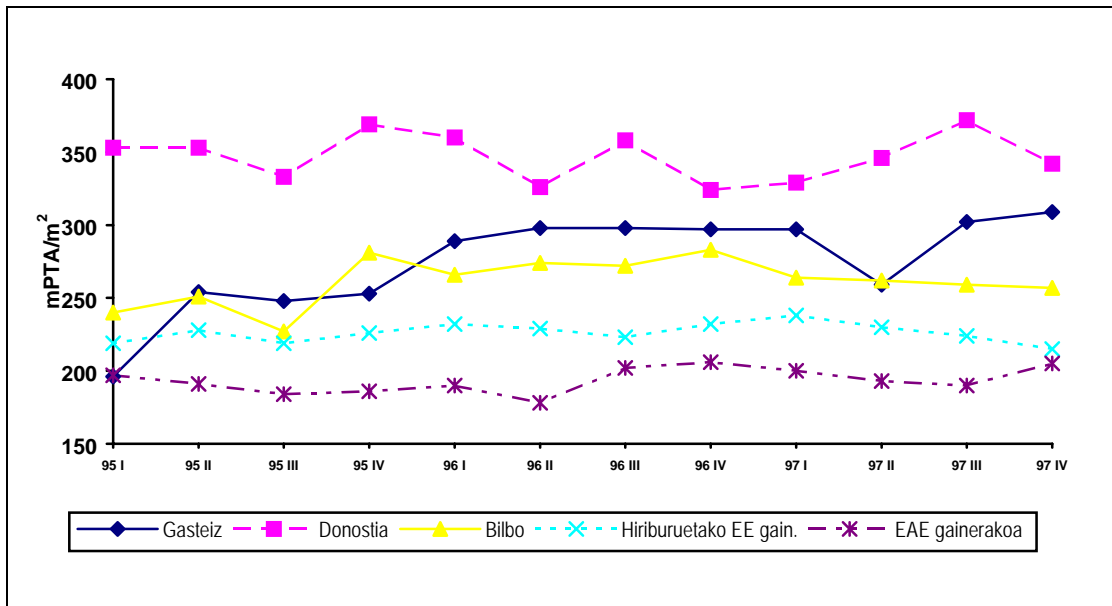
5.1. grafikoa. Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoaren arabera.



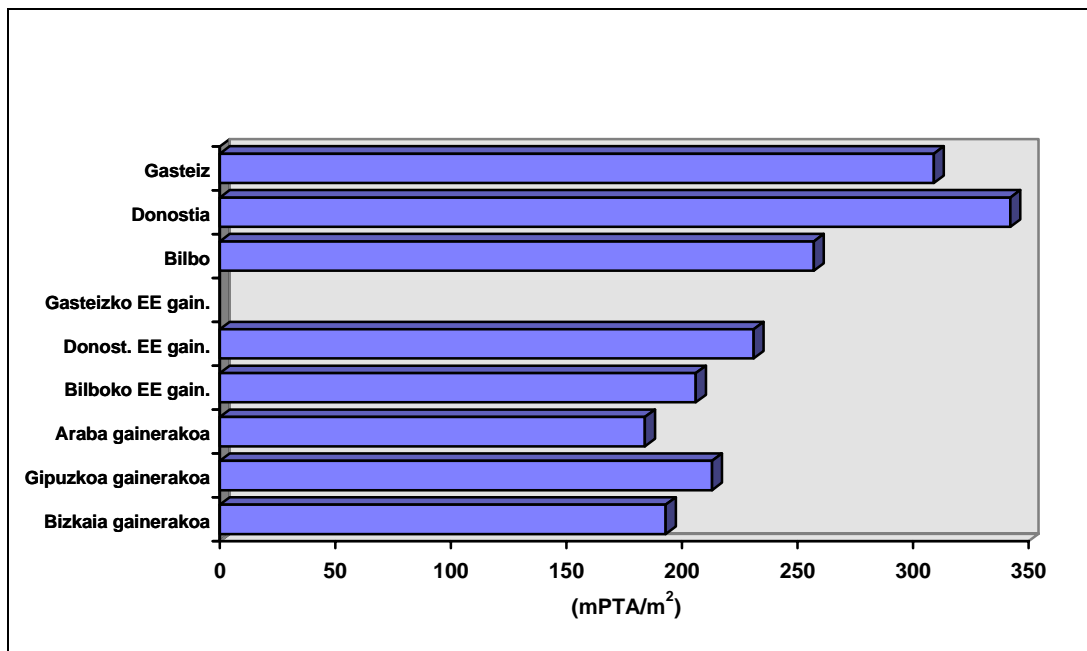
b) Metro karratuko prezioak

- ❑ Eskainitako etxebizitza berrien prezioen bilakaerak beheranzko joera azaltzen du oraindik ere eremu geografiko gehienetan. Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan batezbesteko prezioa 285.000 pezeta/m² da, duela urtebetekoa baino %6 txikiagoa.
- ❑ Hala eta guztiz ere, batezbestekoa engainagarria da, Bilbon eskaintzak izan duen hazkundearen eta prezioei eusteko joeraren eraginpean dagoen heinean (257.000 pezeta/m², 96-IV hiruhilekoan baino %9 gutxiago). Aitzitik, Gasteizen (309.000 pezeta/m²) eta Donostian (342.000 pezeta/m²) erregistratzen diren prezioak duela urtebetekoak baino nabarmenki handiagoak dira (+%5), nahiz eta Donostian eskaintzaren batezbesteko prezioak duela hiru hilabete baino txikixeagoak izan.
- ❑ Hiriburuetakako eskualde-egituren gainerakoan antzeko zerbait gertatzen da, beherantz doan batezbesteko prezioa antzematen baita (215.000 pezeta/m²), baina beherakada Bilboko eskualde-egituren kontzentratzen da kasu honetan ere, Donostiakoak duela hamabi hilabetekoa baino maila handiagoa duen bitartean.
- ❑ Lurraldean gainerakoa aurreko joera horretatik kanpo geratzen da, egonkortasun handiagoa antzematen baita (205.000 pezeta/m² batezbeste, 96-IV hiruhilekoan bezalaxe), baina Gipuzkoako kasuan azpimarratzekoa da azken hiru hilabeteetan etxebizitza berriaren eskaintza konparatiboki garestiagoa dela.

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.



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 23,8 milioi pezetako batezbestekora iristen dira. Arestian aipatutako bilakaera dela-eta, Donostiako etxebizitzako 31,8 milioi pezetako prezioak aise gainditzen ditu oraindik ere Gasteizkoa (24,5 milioi) eta Bilboko (20,1 milioi). Hiriburuetak eskualde-egituretan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 19 milioi pezeta inguruko batezbestekoetan jarraitzen dute eta hauetatik kanpo batezbestekoa 17 milioi pezeta inguruko kopurura igotzen da.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- Hiruhileko honetan erregistratutako JIAen bitartez salgai dauden etxebizitza erabilien kopuruak behera egin du aztergai izan ditugun eremu geografiko guztietan. Hiriburuetan bereziki adierazgarria da antzemandako eskaintzan izandako beherakada (4.745 etxebizitza, duela urtebete baino %20 gutxiago) eta Donostia da joera honetatik pixka bat aldentzen den bakarra.
- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan (4.440 etxebizitza) Bilboko da nagusi, beti bezala, EAEko etxebizitza erabilien eskaintza osoaren %40 bilduz, bere zifrek ere zertxobait behera egin duten arren. Gainerako lurraldeetan (547 etxebizitza) JIAen bidezko eskaintzak garrantzi gutxi du oraindik, Gipuzkoako salbuespen erlatiboa alde batera utzita.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² erab. (mila pezetatan)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Milioi pezetatan)
Araba.....	1.620	296	27,3
Gipuzkoa	2.015	300	31,4
Bizkaia.....	6.097	212	19,5
EAE.....	9.732	244	23,2
Gasteiz.....	1.538	299	27,5
Donostia	1.246	365	40,7
Bilbo	1.961	214	20,2
Hiriburuak guztira	4.745	280	27,8
Gasteizko EE gainerakoa.....	68	181	21,7
Donostiako EE gainerakoa.....	423	203	17,8
Bilboko EE gainerakoa.....	3.949	212	19,3
Hiriburuetako EE gainer.....	4.440	211	19,2
Araba gainerakoa	18	123	11,6
Gipuzkoa gainerakoa.....	353	179	14,0
Bizkaia gainerakoa	176	178	16,9
Gainerakoa guztira	547	178	14,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak batezbeste azalera erabilgarriko metro karratuko 280.000 pezetako kopurura iristen dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, etxebizitza berriak baino %2 merkeagoak besterik ez dira. Batezbesteko bi prezioen arteko hurbilketa hau lehendabizikoen igoeraren (urteko zein hiruhileko perspektiban) eta bigarrenen jaitsieraren ondorio da. Dena den, hauekin gertatzen zen bezala, bilakaera desberdinak daude hiriburuen arabera.
- Gasteizek (299.000 pezeta/m²) eta Donostiak (365.000 pezeta/m²) duela hiru eta hamabi hilabete baino prezio altuagoak dituzte¹³, izan ere etxebizitza berrien prezioen parekoak eta zenbaitetan handiagoak izatera ere iristen baitira, eta Bilbon prezioak egonkorragoak dira (214.000 pezeta/m²) eta etxebizitza erabiliak berriak baino dezente merkeagoak dira.

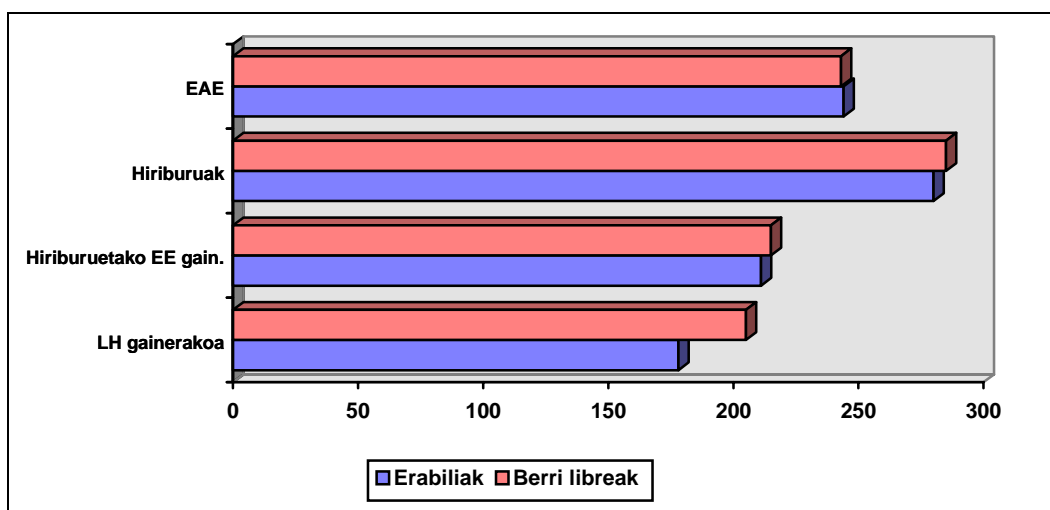
¹³ Donostiako kasuan, hiruhileko honetan batezbestekoa nabarmenki baldintzatzen duten tamaina handiko eta oso prezio altuko hainbat etxebizitza burtsa inmobiliarioan sartu izanaren ondorio da igoera.

- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan ere bigarren eskuko etxebizitzaren prezioek batezbeste gora egin dutela antzematen da (211.000 pezeta/m²). Kasu honetan Donostiakoa da egonkortasun handiena eta etxebizitza berriaren prezioarekiko diferentzia handiena azaltzen duena. Lurraldean gainerakoan batezbesteko prezioa 178.000 pezeta/m² da, egonkor samarra eta etxebizitza eraiki berrien prezioa baino nabarmenki txikiagoa.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

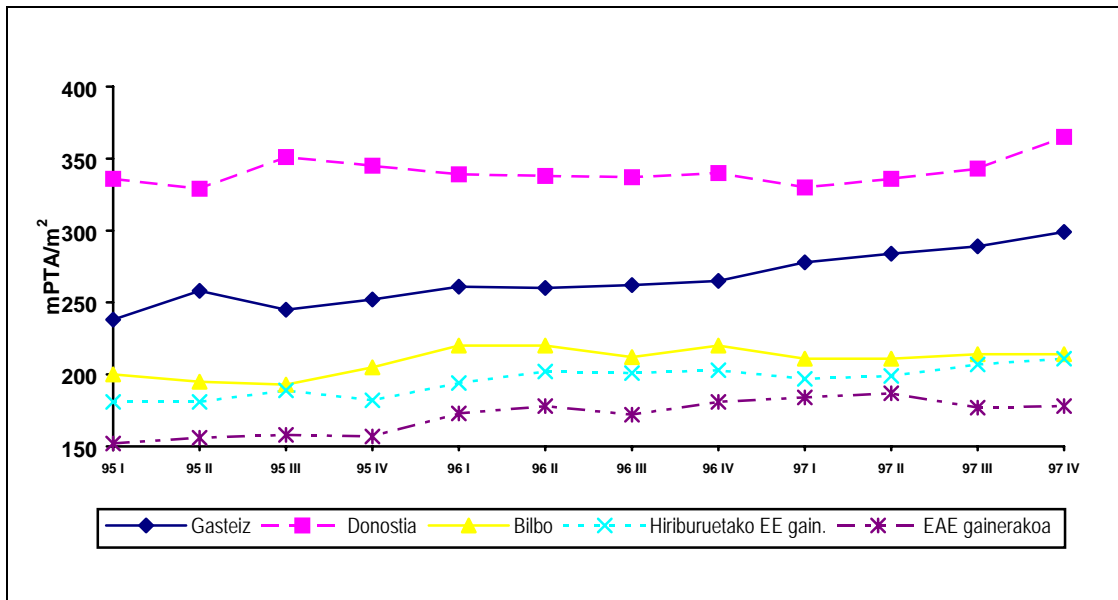
- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko prezioak 27,8 milioi pezetako batezbestekoraino igotzen dira. Donostiaren kasuan 40 milioi pezetako¹⁴ kopuru atipiko eta gehiegizkora iristen da, aise gaintuz Gasteiz, 27,5 milioi pezetako batezbestekoa duena, eta Bilbokoa, 20,2 milioi pezetakoa. Hiriburuetak eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batezbesteko prezioa 19,2 milioikoa da eta 14,8 milioikoa EAeko gainerakoan.

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

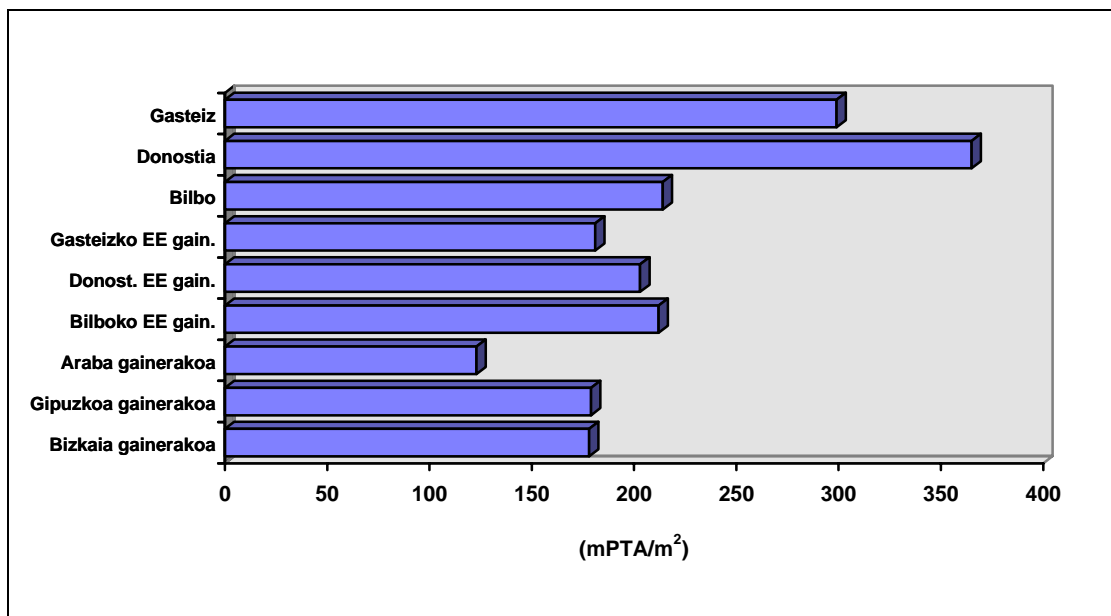


¹⁴ Ikus aurreko oin-oharra.

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

- Euskal Autonomia Erkidegoan JIAen bidez alokatzeko eskaintzen diren etxebizitza librean kopurua (1.394 etxebizitza) duela urtebetekoa baino handixeagoa da, baina aurreko hiruhilekoaren antzekoa.
- Etxebizitza hauen banaketa geografikoak kontzentrazio handia azaltzen du oraindik ere Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan (737 etxebizitza, guztizkoaren %53), baina beren eskualde-egituren gainerakoan eskaintzak hedatzeko joera azaltzen du (561 etxebizitza, guztizkoaren %40), bai eskaintza zabalena duen Bilbokoak, bai Donostiakoak.
- JIAen bidez alokatzeko etxebizitzaren eskaintzak oso txikia izaten jarraitzen du lurralde historikoen gainerakoan.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL (mila pezetatan)
Araba.....	330	95
Gipuzkoa.....	323	89
Bizkaia.....	741	94
EAE.....	1.394	93
Gasteiz.....	324	95
Donostia.....	159	116
Bilbo.....	254	90
Hiriburuak guztira.....	737	98
Gasteizko EE gainerakoa.....	4	315
Donostiako EE gainerakoa.....	101	69
Bilboko EE gainerakoa.....	456	99
Hiriburuetako EE gainerakoa.....	561	94
Araba gainerakoa.....	2	55
Gipuzkoa gainerakoa.....	63	53
Bizkaia gainerakoa.....	31	66
Gainerakoa guztira.....	96	57

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

- Hileko errentak, batezbeste, 98.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan (joan den urtekoa eta joan den hiruhilekoa baino handiagoak), 94.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan (hauek ere handiagoak), eta 57.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan (egonkorragoak).
- Hiriburuen artean, azpimarratzekoak dira Donostiako hileko 116.000 pezetak eta, beste muturrean, Bilboko hileko 90.000 pezetak.

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- Euskal Autonomia Erkidegoan 1997ko laugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 9.000 plaza baino gutxiagokoa da (plazen %90 alokatuta); beraz, aurreko hiruhilekoetan antzemandako murrizketak aurrera jarraitzen du. Lurraldebanaketak adierazten duenez, eskaintza Gipuzkoan kontzentratuta dago eta, etxebizitzinarekin alderatuta, Gasteizen ere.
- Garajeen **salmenta-prezioak** 2 milioi pezeta baino beheraxeago daude batezbeste (zertxobait gutxiago Bizkaian); beraz, egoera egonkor samarra da 1996ko amaiera aldean erregistratutakoarekin alderatzen badugu (dena den, Araban garestitzen ari dira).
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 9.000 pezetakoa da, duela urtebeteko kopurua baino txikixeagoa.

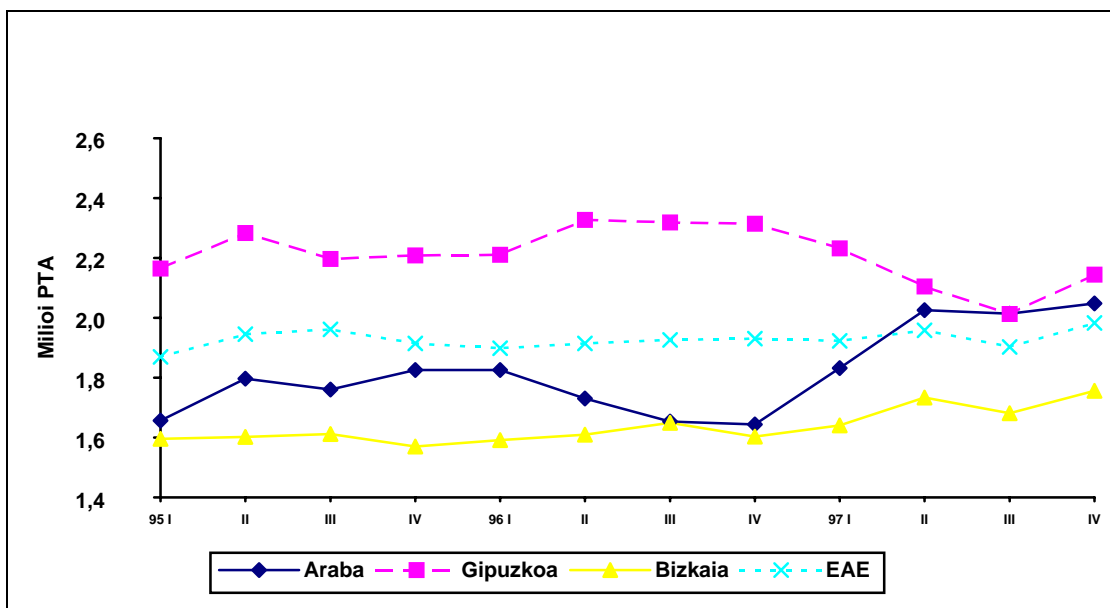
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kop.	PREZIOA		Kop.	ERRENTA/HIL	
		mila pezetatan	±%*		mila pezetatan	±%*
Araba.....	1.633	2.048	24,6	607	8	0,0
Gipuzkoa	3.501	2.144	-7,3	133	9	-25,0
Bizkaia.....	2.963	1.756	9,5	165	10	11,1
EAE	8.097	1.983	2,7	905	9	-10,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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 (%64 salgai); beraz, nolabaiteko igoera izan da duela hamabi hilabetetik hona (+%6). Lurralde banaketak adierazten duenez, Araban kontzentrazioa etxebizitzaren eskaintzarena baino handiagoa da eta Gipuzkoan guztiz kontrakoa gertatzen da.
- Lokalen **salmenta-prezioak** 237.000 pezeta/m² dira batezbeste, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino %10 gehiago. Lurraldeetako batezbestekoak EAEkoaren antzeko samarrak dira, baina bilakaera desberdinak dituzte: urteko igoera handia Bizkaian, beheranzko egonkortasuna Gipuzkoan eta goranzkoa Araban.
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 199.000 pezetako batezbestekora iristen dira; beraz, igoera handia izan dute aurreko urtekoekin alderatuta. Igoera hau hiru lurralde historikoetan izan da, baina bereziki nabarmena izan da Araban (262.000 pezeta/hil), izan ere eskaintza berria nabarmenki garestiagoa baita, eta Gipuzkoan

(218.000 pezeta); Bizkaiak, ordea, askoz ere maila merkeagoetan jarraitzen du (109.000 pezeta).

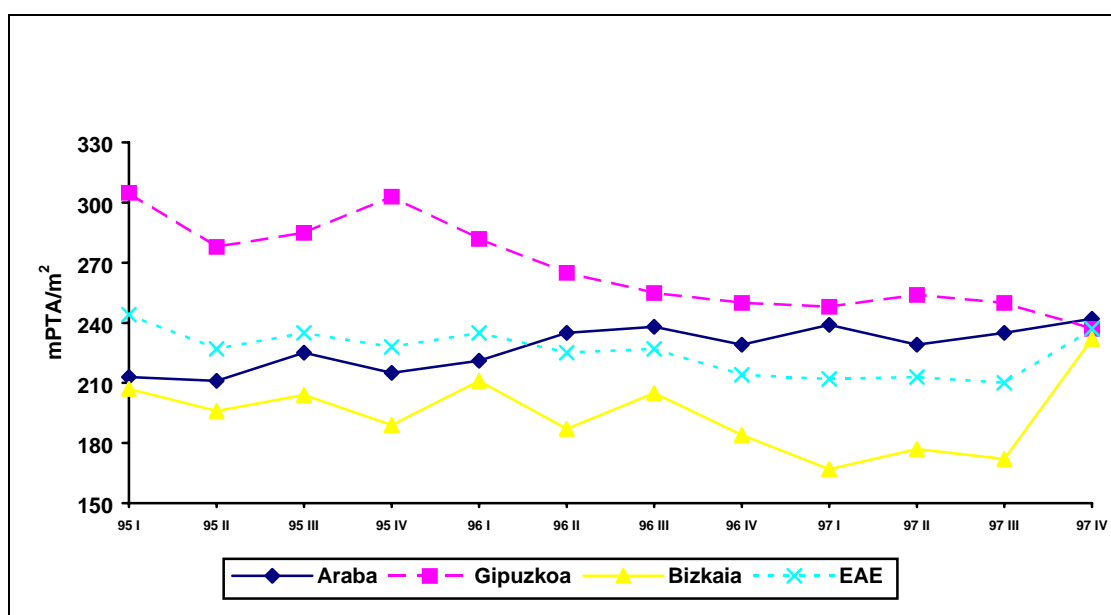
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kop.	PREZIOA/m ²		Kop.	ERRENTA/HIL	
		mila pezetatan	±%*		mila pezetatan	±%*
Araba.....	1.940	242	5,7	1.401	262	44,0
Gipuzkoa	1.167	237	-5,2	564	218	34,6
Bizkaia.....	2.267	232	26,1	1.099	109	10,1
EAE	5.374	237	10,7	3.064	199	43,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

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



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

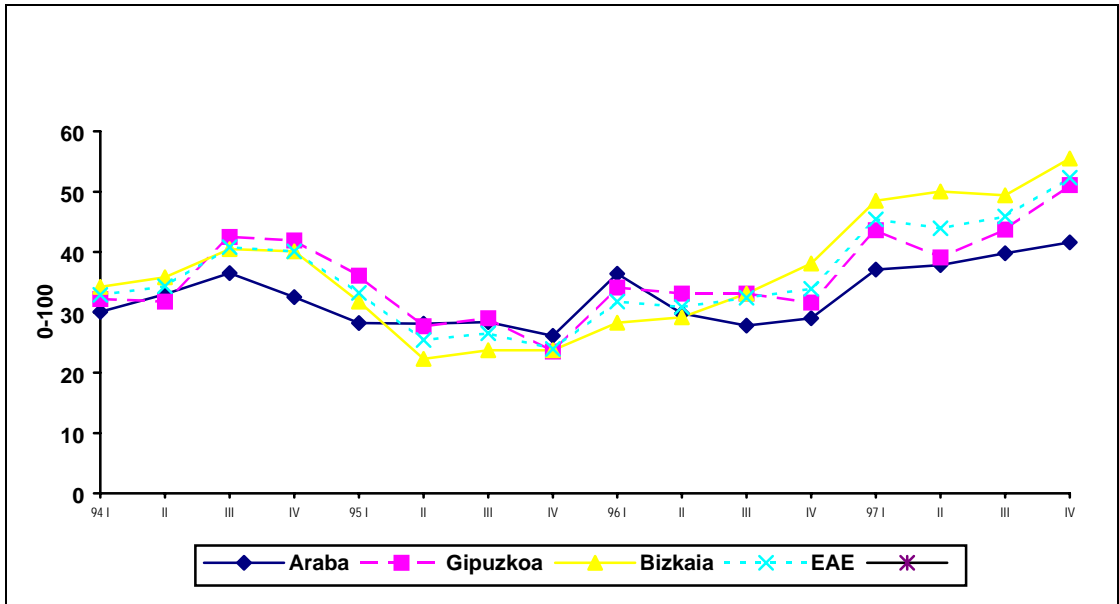
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ❑ Eragile inmobiliarioen balorazioak abiapuntutzat hartuta kalkulaturako merkatuaren dinamismo-indizeak (%52) estatistika-serie honi hasiera eman zitzaionetik izan duen baliorik altuena lortzen du hiruhileko honetan. Honek argi uzten du (balioa bera 0-100 eskalan egonkortasun erlatiboko maila batean kokatzeaz bestalde) azken hiruhileko hauetan merkatu inmobiliarioa benetan dinamizatzen ari dela.
- ❑ Halaber, balorazio honek berretsi egiten ditu eragileek joan den hiruhilekoan egindako salmenta-aurreikuspen hedakorrak eta, gainera, horrekin bat datoz sustatzaileak (%56ko indizea) zein JIAk (%48), bi kolektiboek balio handieneko indizeak markatzen baitituzte.
- ❑ Lurraldeei dagokienez, pertzepzioa positiboagoa da berriz ere Bizkaiko eragile inmobiliarioen kasuan, azkeneko hiruhilekoetan bezalaxe, azken hilabeteetan izandako eskaintzaren eta itxurazko salmenten hedapenarekin bat etorriz. Gipuzkoakoak erdibidean daude eta Arabakoak dira, berriz ere, ikuspegi ez hain baikorra dutenak.

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



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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	<i>Urteko batezb.</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	<i>I</i>	47,6	38,8	45,9	52,5
	<i>II</i>	48,5	38,1	45,7	54,7
	<i>III</i>	47,5	35,9	47,8	50,5
	<i>IV</i>	56,3	47,9	56,0	58,7
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	<i>Urteko batezb.</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1996	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	<i>I</i>	43,2	35,4	41,2	46,4
	<i>II</i>	39,2	37,5	32,4	45,2
	<i>III</i>	44,4	43,8	39,7	48,4
	<i>IV</i>	48,2	35,4	46,1	52,4
MERKATUA GUZTIRA					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Urteko batezb.</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	<i>Urteko batezb.</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	<i>I</i>	45,4	37,1	43,6	49,5
	<i>II</i>	43,9	37,8	39,1	50,0
	<i>III</i>	45,9	39,8	43,7	49,4
	<i>IV</i>	52,3	41,6	51,1	55,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- Eragile inmobiliarioek merkatuaren dinamismoari buruz egiten duten balorazio positiboa salmenten hiruhileroko bilakaerari buruz egiten duten balorazioan koherentzia osoz islatzen da hiruhileko honetan. Hau, berriz ere, bat dator joan den hiruhilekoan egindako hazkunde-aurreikuspenekin.
- Indize subjektiboek ere estatistika-serie osoko handien artean kokatzen diren balioak lortzen dituzte: %63 sustatzaileen kasuan eta %54 agenteen kasuan. Halaber, lehendabizikoak bigarrenak baino baikorrago azaltzen dira berriz ere (salmentetan hazkunde handi samarreko maila markatzen dute dagoeneko).

- Lurraldeei dagokienez, hemen ere Bizkaiko eragileek gainerakoek baino balorazio positiboagoa azaltzen dute beren salmenten eboluzioan, Arabako JIAen salbuespen bakarrarekin (dinamismo baxuaren balorazioarekin kontraesanean).

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 batezb.</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Urteko batezb.</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Urteko batezb.</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	<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
	<i>IV</i>	62,9	50,0	62,8	65,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batezb.</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Urteko batezb.</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Urteko batezb.</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	<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
	<i>IV</i>	54,4	62,5	48,0	58,1

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

- Sustatzaileen kasuan eta arestian adierazitako balorazio positiboa gora-behera, salmenten adierazle objektiboagoek ez dute hain bilakaera argia izan, hilean saldutako etxebizitza berrien batezbestekoa 2,2 etxebizitzakoa da-eta (2,3 etxebizitza aurreko hiruhilekoan). JIAen kasuan, ordea, salmenta-epeak laburtu egin direla antzeman daiteke (batez ere eskaintako etxebizitza erabilien kasuan): 97-III hiruhilekoan 3 hilabetekoa zen eta orain 2,5 hilabetekoa.
- Lurraldeka, Bizkaiko sustatzaileak (2,7 etxebizitza/hil) eta Arabako agente inmobiliarioak (1,5 hilabete etxebizitzako) dira salmenta-erritmo onuragarrienak aitortzen dituztenak.

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>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
	<i>IV</i>	2,2	1,3	2,0
JIA				
<i>Batezb. salmenta-epea (hilabeteak)</i>				
1994	<i>Urteko batezb.</i>			
1995	<i>Urteko batezb.</i>	3,8	3,5	4,1
1996	<i>Urteko batezb.</i>	3,5	2,3	3,4
1996	<i>Urteko batezb.</i>	3,6	2,2	3,7
1996	<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
	<i>IV</i>	2,5	1,5	2,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merktuaren dinamikan eragina duten faktoreak

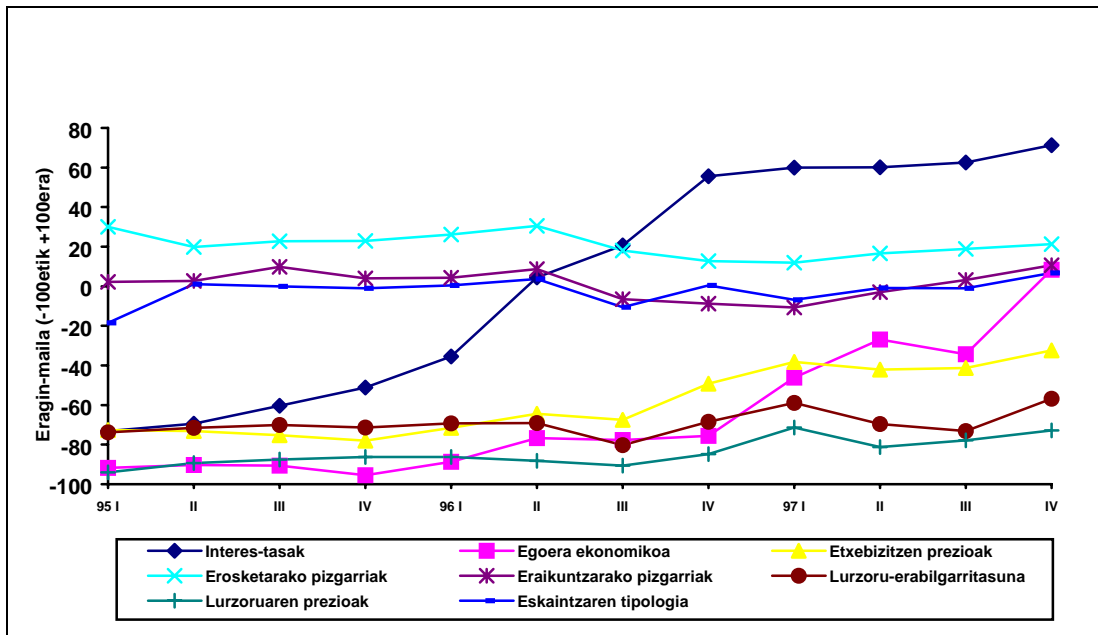
- Gai honi dagokionez, hiruhileko honetako elementurik azpimarragarriena merkatu inmobiliarioko eragileek aztertutako faktore guztietan (salbuespenik gabe) antzeman duten hobekuntza izan da.
- Hauen artean, azpimarragarriena hipoteka-kredituen interes-tasen bilakaera onuragarriaren jarraitasuna izango litzateke eta, bereziki, egoera ekonomikoari merktuaren dinamizazioan esleitutako eragina, izan ere estatistika-serieari hasiera eman zitzaionetik maila positiboetan kokatu baita lehendabiziko aldiz.
- Halaber, etxebizitzak sustatu eta eskuratzeko laguntza eta pizgarriei esleitzen zaizkien eragin-mailak ere hobetu egin dira, baita eraikitzeko egoitza-lurzoruaren erabilgarritasunari eta bere prezioari emandakoak ere (negatibotzat jotzen dira oraindik, baina beren negatibotasuna arindu egin da).

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

	1997-III	1997-IV
Hipoteka-kostua	62,6	71,3
Egoera ekonomikoa	-34,4	8,3
Etxebizitzen prezioak	-41,3	-32,4
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	18,9	21,3
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	3,2	10,7
Lurzoru-erabilgarritasuna	-73,1	-56,9
Lurzoruaren prezioak	-77,9	-72,8
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-1,1	6,8

(*):-100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitartean mugitzen dira.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruz sustatzaileek eta agenteek egindako aurreikuspen-indizeek bilakaera hedakor samarra adierazten dute oraindik ere (Otik 100era bitarteko eskalan 62). Dena den, eta beharbada zuhurtasuna medio, baretu egin da neurri batean aurreko hiruhilekoan egindakoari dagokionez (%74).
- 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.
- Berriz ere, aurreikuspenak baikorragoak dira Bizkaian Gipuzkoan eta Araban baino (ordena honetan).

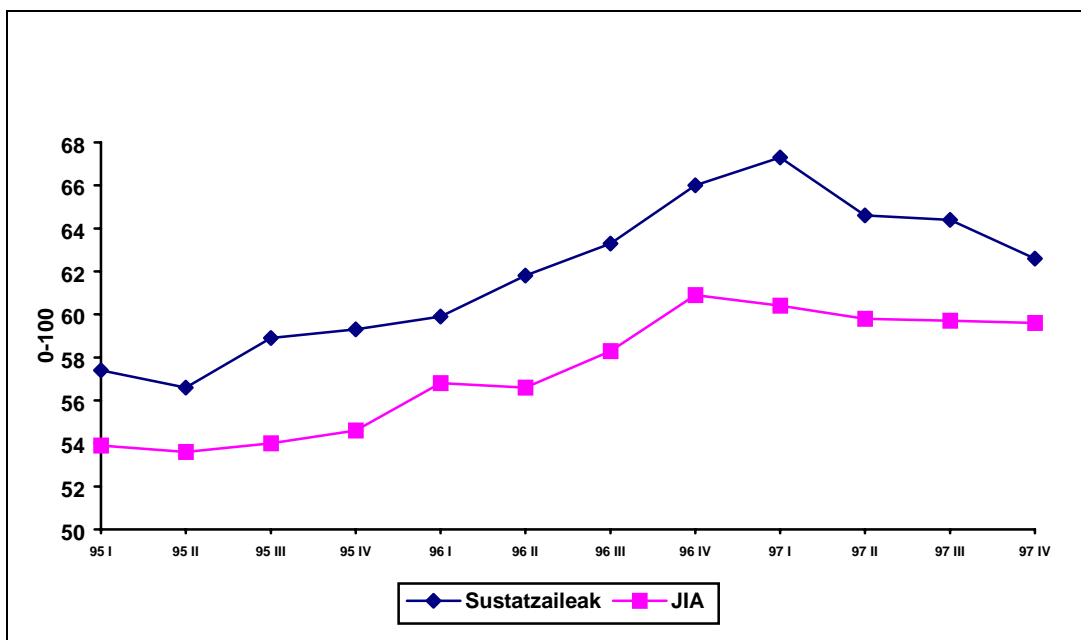
7.5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		<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>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
	<i>IV</i>	62,4	45,0	56,4	71,9
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>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
	<i>IV</i>	62,0	58,3	60,8	63,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa

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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- Salmentetarako aurreikuspen onuragarriekin bat dator hurrengo sei hilabeteetan prezioek zertxobait gora egingo dutelako aurreikuspena. Dena den, sustatzaileen kasuan joan den hiruhileko intentsitateari eusten dio (0tik 100era bitarteko eskalan 59) baina JIAen kasuan dezente areagotzen da (%69), serieko baliorik handiena markatuz.
- Aurreko hiruhilekoetan bezala, urtebetara begira egindako prezioen bilakaeraren aurreikuspenek ere goranzko joera sendotu egiten dute (%70eko indizea; kasu honetan ez dago diferentziarik JIA eta sustatzaileen artean).
- Azpimarratzekoa da, oro har, Arabako eragileek orokorrean egin duten garestitze handiagoaren aurreikuspena (sustatzaileek sei hilabeteko eperako egindakoa izan ezik).

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>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
	<i>IV</i>	59,0	55,0	57,4	61,5
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>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
	<i>IV</i>	69,2	75,0	69,6	67,7

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. 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>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
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9
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>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
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- Inkesta egin zaien sustatzaileen %17k hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzaren sustapen berrien salmentari hasiera ematea aurreikusten dute; proportzio hau joan den hiruhilekoa baino handixeagoa da, baina duela urtebetekoaren oso antzekoa. Lurraldeka, Araba eta Bizkaiko sustatzaileek Gipuzkoakoek baino aurreikuspen dinamikagoak azaltzen dituzte gai honetan.
- Aurreikusitako sustapen libre berrietan barne hartutako etxebizitza-kopurua 527 unitatekoa da; kopuru hau aurreko hiruhilekoaren antzeko samarra da. Etxebizitza hauei aurreikusitako erregimen babestuko beste 1.468 etxebizitza gehitu behar zaizkie.
- Etxebizitza berri libreen aurreikuspena gehienbat Bizkaiko sustatzaileei dagokie (291 etxebizitza); etxebizitza babestuen banaketa, aldiz, orekatuago dago lurraldeei dagokienez.

7.8. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>SUSTATZAILEAK</i>					
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>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
	<i>IV</i>	17,2	20,0	12,8	23,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

1. Eranskina

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

1. ERANSKINA: Estatistika-etaulak eskualde-egituren, hiriburuetako zonen eta udalerrri 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>	27	223	20,4
<i>Goierri</i>	119	189	12,6
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	1.072	238	19,8
<i>Donostia-Beterri</i>	687	296	26,7
<i>Durungaldea</i>	145	186	13,3
<i>Deba Behea</i>	80	198	13,8
<i>Busturialdea-Artibai</i>	33	208	15,2
<i>Arratia</i>	16	168	14,7
<i>Arabako Errioxa</i>	15	--	--
<i>Aiara</i>	20	184	14,2
<i>Deba Garaia</i>	53	177	17,5
<i>Mungia</i>	17	193	26,6
<i>Toloserria</i>	48	183	14,9
<i>Araba Erdialdea</i>	78	309	24,5
<i>Urola-Kosta</i>	157	258	23,7
GUZTIRA	2.567	243	20,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.2. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
<i>Enkartzioak</i>	7	111	13,1
<i>Goierri</i>	118	124	9,2
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	5.910	213	19,6
<i>Donostia-Beterri</i>	1.669	326	35,1
<i>Durungaldea</i>	25	148	12,2
<i>Deba Behea</i>	64	191	13,1
<i>Busturialdea-Artibai</i>	8	149	10,0
<i>Arratia</i>	30	179	17,7
<i>Arabako Errioxa</i>	12	126	13,4
<i>Aiara</i>	6	120	10,3
<i>Deba Garaia</i>	13	155	15,8
<i>Mungia</i>	106	197	19,3
<i>Toloserria</i>	50	163	13,0
<i>Araba Erdialdea</i>	1.606	297	27,4
<i>Urola-Kosta</i>	108	243	20,1
GUZTIRA	9.732	244	23,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.3. taula. Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera.

<i>ESKUALDE-EGITURAK</i>	<i>ETXEBIZITZAK</i>	<i>Errenta/hil (mila pezetatan)</i>
<i>Enkartzioak</i>	2	40
<i>Goierri</i>	18	48
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	710	96
<i>Donostia-Beterrri</i>	260	97
<i>Durungaldea</i>	12	58
<i>Deba Behea</i>	5	45
<i>Busturialdea-Artibai</i>	3	45
<i>Arratia</i>	1	35
<i>Arabako Errioxa</i>	--	--
<i>Aiara</i>	2	55
<i>Deba Garaia</i>	1	55
<i>Mungia</i>	13	87
<i>Toloserria</i>	9	54
<i>Araba Erdialdea</i>	328	95
<i>Urola-Kosta</i>	30	57
GUZTIRA	1.394	93

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
GASTEIZ			
<i>1. Alde Zaharra</i>	--	--	--
<i>1. Zabaldura</i>	--	--	--
<i>1. Lovaina</i>	9	333	31,0
<i>1. Zaramaga</i>	6	363	31,5
<i>1. Lakua</i>	31	305	22,6
<i>1. Ali-Gobeo</i>	7	250	18,5
GUZTIRA	53	309	24,5
DONOSTIA			
<i>1. Parte Zaharra</i>	--	--	--
<i>1. Erdialdea</i>	--	--	--
<i>1. Amara</i>	--	--	--
<i>1. Antigua</i>	383	347	32,4
<i>1. Gros</i>	28	400	31,1
<i>1. Besteak</i>	27	217	18,0
GUZTIRA	438	342	31,8
BILBO			
<i>1. Deustua-S.Inazio</i>	95	300	21,1
<i>1. Uribarri</i>	16	230	19,0
<i>1. Otxarkoaga</i>	20	202	11,6
<i>1. Bolueta</i>	46	185	14,0
<i>1. Alde Zaharra</i>	112	214	14,5
<i>1. Abando</i>	81	303	30,1
<i>1. Rekalde</i>	112	272	20,5
<i>1. Basurto</i>	142	258	21,1
GUZTIRA	624	257	20,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.5. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>			
<i>1. Alde Zaharra</i>	118	231	15,9
<i>1. Zabaldura</i>	347	333	37,7
<i>1. Lovaina</i>	513	305	27,1
<i>1. Zaramaga</i>	377	290	23,9
<i>1. Lakua</i>	81	305	24,5
<i>1. Ali-Gobeo</i>	102	266	24,3
GUZTIRA	1.538	299	27,5
<i>DONOSTIA</i>			
<i>1. Parte Zaharra</i>	44	313	31,8
<i>1. Erdialdea</i>	348	471	56,3
<i>1. Amara</i>	172	291	29,5
<i>1. Antigua</i>	402	363	42,9
<i>1. Gros</i>	177	330	31,2
<i>1. Besteak</i>	103	203	16,0
GUZTIRA	1.246	365	40,7
<i>BILBO</i>			
<i>1. Deustua-S.Inazio</i>	85	209	20,0
<i>1. Uribarri</i>	147	177	14,9
<i>1. Otxarkoaga</i>	140	193	19,5
<i>1. Bolueta</i>	492	193	19,1
<i>1. Alde Zaharra</i>	250	171	13,1
<i>1. Abando</i>	702	265	26,1
<i>1. Rekalde</i>	73	173	13,6
<i>1. Basurto</i>	72	174	13,2
GUZTIRA	1.961	214	20,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.6. taula. Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.

ZONAK	ETXEBIZITZAK	Errenta/hil (mila pezetatan)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	25	55
2. Zabaldura	95	118
3. Lovaina	105	98
4. Zaramaga	45	82
5. Lakua	42	78
6. Ali-Gobeo	12	78
<i>GUZTIRA</i>	324	95
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	5	97
2. Erdialdea	49	116
3. Amara	27	108
4. Antigua	46	135
5. Gros	25	106
6. Besteak	7	64
<i>GUZTIRA</i>	159	116
<i>BILBO</i>		
1. Deustua-S.Inazio	8	80
2. Uribarri	25	75
3. Otxarkoaga	2	50
4. Bolueta	60	66
5. Alde Zaharra	16	68
6. Abando	121	111
7. Rekalde	16	77
8. Basurto	6	69
<i>GUZTIRA</i>	254	90

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.7. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrri nagusietan.

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
1. Irun	77	243	20,3
2. Errenteria	46	213	17,2
3. Barakaldo	15	238	20,6
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	24	263	21,1
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	22	164	13,4
<i>GUZTIRA</i>	184	222	18,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.8. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusietan.

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila pezetatan)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezetatan)
1. Irun	154	186	15,4
2. Errenteria	37	178	14,8
3. Barakaldo	705	154	11,9
4. Basauri	112	159	10,6
5. Getxo	1.340	298	28,1
6. Portugalete	467	171	15,5
7. Santurtzi	290	152	15,3
GUZTIRA	3.105	220	19,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. hiruhilekoa.

A.9. taula. Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusietan.

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (mila pezetatan)
1. Irun	14	63
1. Errenteria	--	--
1. Barakaldo	16	58
1. Basauri	13	52
1. Getxo	274	117
1. Portugalete	12	52
1. Santurtzi	17	63
GUZTIRA	346	105

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1997ko 4. 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.....	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	28
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak	28
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	29
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	33
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA .	37
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK	37
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	41
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	45
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	48
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	48
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	49
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK.....	52
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	52
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	52
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	54
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	56
7.2. PERSPEKTIBAK	58
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena	58
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena	59
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....	61
ERANSKINAK: Estatistika-taulak eskualde-egituren, hiriburu- eta udal-erri nagusien arabera.....	63

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	3
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu libre.	6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.	9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzen m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera...	11
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera. .	13
3.1. taula.	Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak.....	16
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzen stockaren* iraupena.**	18
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzen bilakaera.*	18
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.	20
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	21
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.....	24
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	26
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera....	26
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.....	27
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	29
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	29
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	31
4.1. taula.	Alokatze librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.	35
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	38
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	42
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	45
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	48
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	50
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	54
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	55
7.3. taula.	Etxebizitzen salmenta-epeak eta -erritmoak.....	56
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.....	57
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	58

7.6. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	60
7.7. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	60
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.	61

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 etxebizitzaren 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 etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.....	19
3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.....	22
3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	22
3.5. grafikoa. Etxebizitzaren libre berrien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	24
3.6. grafikoa. Etxebizitzaren libre berri guztien m ² -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoaren m ² -ko prezioa.	25
3.7. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	28
3.8. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	30
3.9. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. grafikoa. Alokatzaren libreen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.	34
5.1. grafikoa. Etxebizitzaren libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.	38
5.2. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	40
5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	40
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoen arabera.....	43
5.5. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoen arabera.....	44
5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	44
6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	49
6.2. grafikoa. Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	50
7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	53
7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	57
7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batezbesteko higikorrek-4). ...	59