

# **ESKAINZA INMOBILIARIOA**

**1998ko 1. hiruhilekoa**

**Txostena**

**1998ko maiatza**

# **1. kapitula**

## **SARRERA**

## 1. SARRERA

- ❑ Ondoren aurkezten dena, 1998. urteko lehen hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da.
- ❑ Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaileei eta jabetza inmobiliarioaren agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 111 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliariori egin zaie kontsulta. 1.1. Taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

### 1.A. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

|                      | <i>SUSTATZAILEAK</i> | <i>INMOBILIARIAK</i> |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Araba.....</i>    | 10                   | 12                   |
| <i>Gipuzkoa.....</i> | 52                   | 51                   |
| <i>Bizkaia.....</i>  | 49                   | 62                   |
| <i>EAE .....</i>     | 111                  | 125                  |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

- ❑ Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (martxoa) 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 *kolektibo*ei 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 haztatuak<sup>1</sup> 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 distortsioa 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 m<sup>2</sup> 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.
- ❑ Emaitzazko txostena sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokorra ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia

---

<sup>1</sup> Etxebizitzako zein metro karratuko batezbesteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena eginez kalkulatu dira.

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

- ❑ 3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan izaten diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza koantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitzaren 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.B. taula. Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.**

|                              | <i>1997</i>           | <i>1997</i>           | <i>1998</i>           |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | <i>1. hiruhilekoa</i> | <i>4. hiruhilekoa</i> | <i>1. hiruhilekoa</i> |
| <i>1. ETXEBIZITZA BERRIA</i> |                       |                       |                       |

|  |        |       |       |
|--|--------|-------|-------|
| • Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira .....                              | 3.236  | 2.567 | 2.432 |
| • Salgai dagoen etxebizitza-kopurua-Lehen aldiz hiru-hilekoan antzemandakoa-EAE..... | 1.352  | 1.142 | 1.070 |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE.....                          | 188    | 202   | 196   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-EAE guztira.....                                      | 250    | 243   | 237   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Lehen aldiz hiru-hilekoan antzem.-EAE.....            | 231    | 243   | 223   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Gasteiz.....  | 297    | 309   | 357   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Donostia.....   | 329    | 342   | 332   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Bilbo.....  | 264    | 257   | 259   |
| <i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>  |        |       |       |
| Guztira .....  | 202    | 157   | 148   |
| Lehen aldiz hiru-hilekoan antzemandakoa.....   | 55     | 51    | 45    |
| <b>2. ETXEBIZITZA ERABILIA</b>   |        |       |       |
| • Salgai dagoen etxebizitza-kopurua.....   | 10.904 | 9.732 | 8.145 |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-EAE .....   | 227    | 244   | 242   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Gasteiz.....  | 278    | 299   | 315   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Donostia.....   | 330    | 365   | 354   |
| • Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Bilbo.....  | 211    | 214   | 211   |
| <b>3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA</b>   |        |       |       |
| • Etxebizitza-kopurua  | 1.121  | 1.394 | 1.322 |
| • Errenta/hil*-EAE.....  | 88     | 93    | 88    |
| • Errenta/hil *-Gasteiz .....  | 99     | 95    | 101   |
| • Errenta/hil *-Donostia.....  | 118    | 116   | 109   |
| • Errenta/hil *-Bilbo.....   | 87     | 90    | 87    |
| <b>4. MERKATUKO INDIZEAK</b>   |        |       |       |
| • Dinamismo-indizea *** .....  | 45,4   | 52,3  | 60,1  |
| • Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiru-hil.)***.....                        | 66,7   | 62,2  | 71,1  |
| • Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***.....                               | 57,0   | 64,1  | 70,7  |
| • Hurrengo hiru-hilekoan eskaintzeko etx. aurreik. ....                              | 2.185  | 1.905 | 751   |

(\*): Mila pezetatan.

(\*\*): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duena.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiru-hilekoa.

## **2. kapitula**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK**

## 2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

### 2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ❑ 1998ko lehen hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 13.290 unitatekoa da.
- ❑ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintza osoaren %90 osatzen dute eta guztira 11.900 unitate dira, hauetatik 3.770 (%32) berriak dira eta 8.145 (%68) erabiliak.
- ❑ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskainitako etxebizitzetan %20ko murriztapena* jasotzen dugu, salmenten eta, oro har, merkatuaren dinamizazioaren ondorioz, aurrerago ikusiko dugun bezala. Aztertutako merkatuko segmentu guztiek izan dute murriztapen hori, alokatzeenak izan ezik, baina oraingo honetan merkatu librean aurki dezakegu eskainitako bolumenaren beherakada nabarmen horren arrazoia, bai etxebizitza berriei bai erabiliei dagokienez. Izan ere, etxebizitza babestuen sektoreak oso beherakada txikia izan duen bitartean (ez da -%4ra iristen), sektore librean beherakada oso nabaria izan da, %25eraino iritsi baita.
- ❑ Adierazi dugun bezalaxe, alokatzeko etxebizitzak segmentuak, joera orokorretik bereiziz, igoera nabarmena izan du, %22an baloratu dena; hala eta guztiz ere, termino absolutuei dagokienez, kontsulta egin zaien informatzaileen bitartez antzemandako eskaintza oso txikia da oraindik ere (1.370).
- ❑ **Salgai dauden etxebizitza berriak** aztertuz, **sustapen-erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: 2.430 etxebizitza libre eta 1.340 etxebizitza babestu (BOE etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %64 eta %36koak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin eta, era berean, aurreko hiruhilekoekin alderatuz, etxebizitza babestuen portzentaiek gora egin dute.
- ❑ Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza librean kopurua 1.070 unitatekoa da (eskaintza libre osoaren %44); kopuru hau duela urtebete lortutakoaren %80 ingurukoa da eta joan den hiruhilekoa baino %6 txikiagoa da.

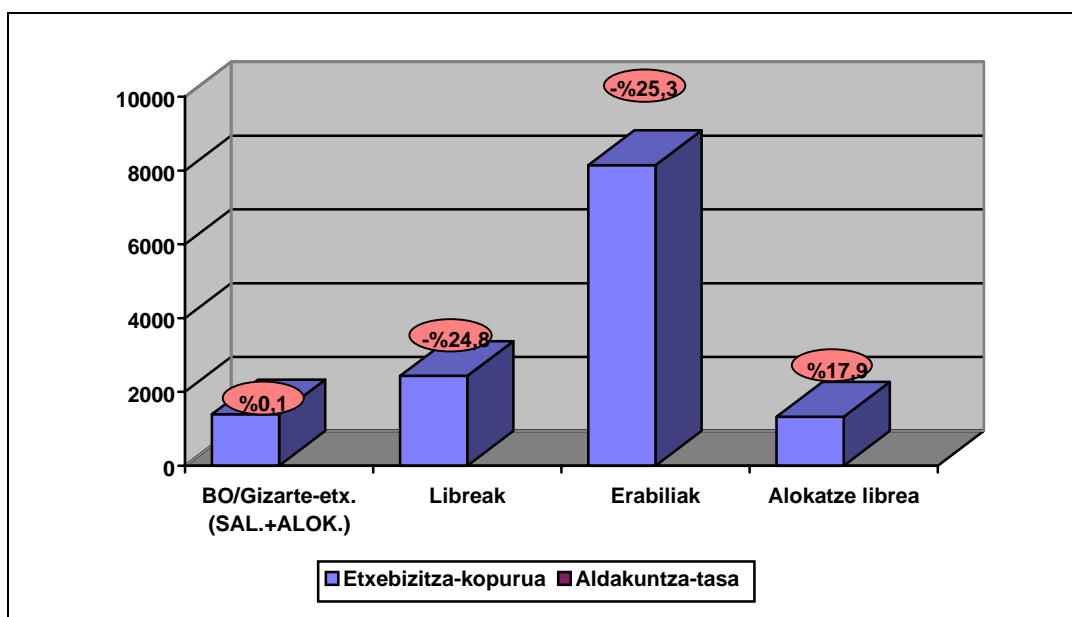


**2.A. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.**

|      | GUZTIRA | SALGAI            |         |              |         |          |        | ALOKATZEKO |
|------|---------|-------------------|---------|--------------|---------|----------|--------|------------|
|      |         | SALGAI<br>GUZTIRA | BERRIA  |              |         | ERABILIA |        |            |
|      |         |                   | Guztira | BO/Giz. etx. | Libreak |          |        |            |
| 1994 | Batezb. | 12.778            | 11.681  | 4.721        | 1.391   | 3.331    | 7.029  | 1.028      |
| 1995 | Batezb. | 12.662            | 11681   | 4.035        | 1.317   | 2.718    | 7.646  | 986        |
| 1996 | Batezb. | 18.021            | 16.843  | 5.106        | 1.801   | 3.305    | 11.071 | 1.152      |
| 1997 | Batezb. | 16.195            | 14.638  | 4.066        | 1.034   | 3.032    | 10.572 | 1.557      |
| 1997 | I       | 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*     |
| 1998 | I       | 13.288            | 11.918  | 3.773        | 1.341   | 2.432    | 8.145  | 1.370      |

(\*): Alokatzeko babestuko 510 etxebizitza barne hartzen ditu 97-III hiruhilekoan eta 558 97-IV hiruhilekoan.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**2.A. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.**



**2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK**

- 1998. urteko lehen hiruhilekoan EAEko etxebizitzaren merkatu librean (berriak eta erabiliak batera) metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa 241.000 pezetakoa

izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %3,7 gehiago. Etxebizitza libre berriak batezbeste 237.000 pezeta/m<sup>2</sup> baliora iristen dira, 1994ko amaieratik hona antzemandako mailarik baxuenean daude hain zuzen ere. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko prezioa balio hura baino handixeagoa da (duela urtebete gertatutakoaren alderantziz), 242.000 pezeta/m<sup>2</sup> hain zuzen ere.

- ❑ Etxebizitza-mota batek eta besteak izan duten prezio-bilakaera aztertzen badugu, gaur egun eskaintzan antzemandako etxebizitza berri libreak oro har duela urtebete aztertutakoak baino %5 merkeagoak direla eta bigarren eskukoak, ordea, orokorrean %7 handiagoa den prezioa dutela ikus dezakegu.
- ❑ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek** (hasi berriak gehienak) eskaintzaren agregaturako antzemandako batezbesteko prezioa baino txikiagoa dute: 223.000 pezeta azalera erabilgarriko m<sup>2</sup>-ko.
- ❑ **Babestutako etxebizitzak** batezbesteko prezioa 106.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 118.000 pezeta/m<sup>2</sup> da eta bigarrenena 81.000 pezeta/m<sup>2</sup>. Aurreko urtekoarekin alderatuz, lehendabizikoek %1,6ko prezio-murrizketa izan dute eta gizarte-etxebizitzek ia %4koa.
- ❑ **Azken hiruhileko honetan** burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** 106.000 pezeta/m<sup>2</sup> batezbesteko balioa dute (107.000 pezeta/m<sup>2</sup> hiruhileko hau baino lehen antzemandako eskaintzak).

- **Eredu-etxebizitzari**<sup>2</sup> dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 196.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berrien osotasunerako lortutako batezbestekoa baino %17 gutxiago. Bilakaeraren ikuspuntutik, duela urtebeteko eredu-prezioari dagokionez (188.000 pezeta/m<sup>2</sup>), %4ko igoera izan duela ikus daiteke.

**2.B. taula. EAEn salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioaren bilakaera.\***

|      |         | ETXEBIZITZA            |                             | ETXEBIZITZA BERRIA |              | ETXEB.<br>ERABILIA |
|------|---------|------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
|      |         | LIBREA<br>GUZTIRA (**) | BO/GIZARTE-<br>ETXEBIZITZAK | 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                |
| 1997 | Batezb. | 237                    | 117                         | 246                | 193          | 234                |
| 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                |
| 1998 | I       | 241                    | 106                         | 237                | 196          | 242                |

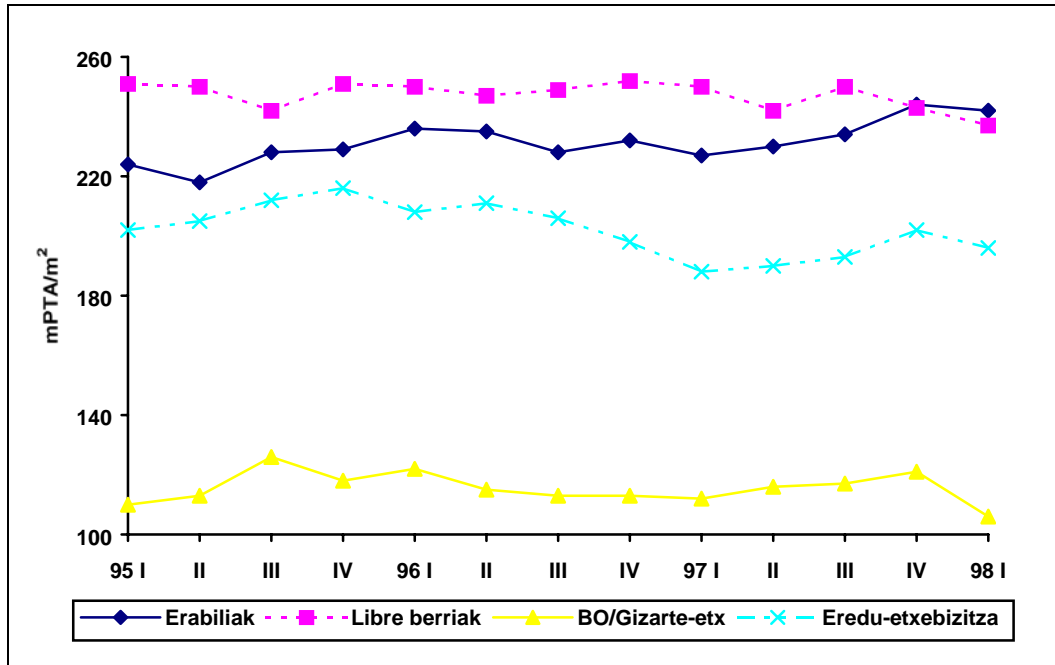
(\*) m<sup>2</sup>-ko mila pezetatan.

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

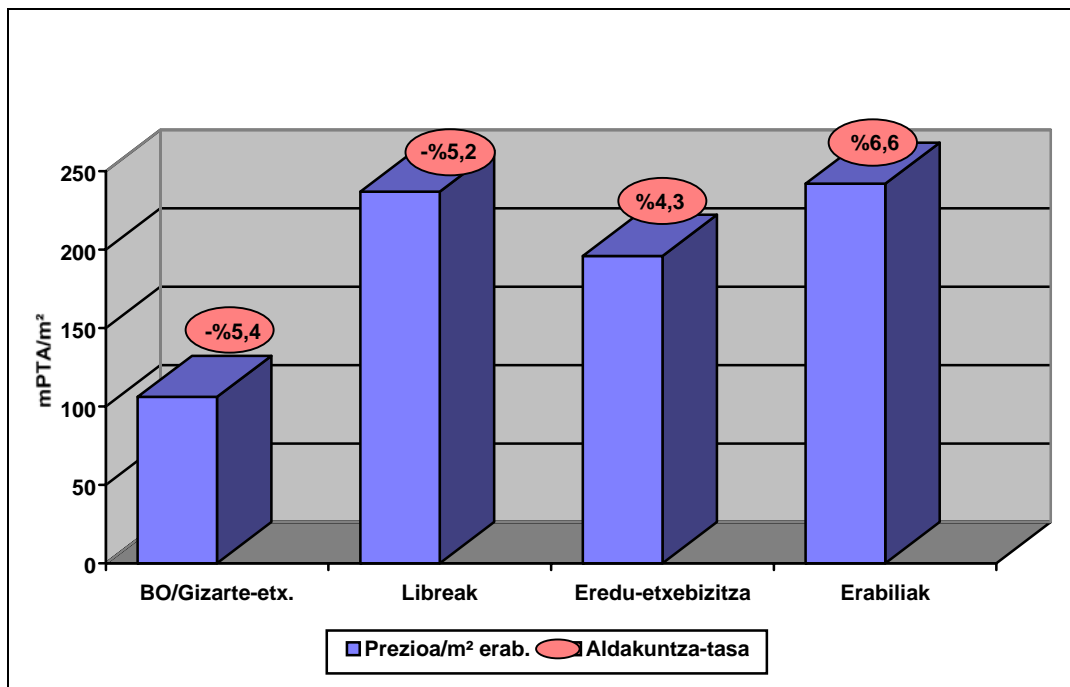
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

<sup>2</sup> Ikus “eredu-etxebizitza” kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

2.B. grafikoa. Etxebizitza m<sup>2</sup>-ko prezioen bilakaera, moten arabera.



2.C. grafikoa. m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.



- **Etxebizitzen batezbesteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 22 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 8 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).
- Etxebizitza erabiliek batezbesteko tamaina handiagoa dutenez<sup>3</sup> eta m<sup>2</sup>-ko prezioak eraikuntza berrikoenak baino handiagoak direnez gero, diferentzia hau areagotu egiten da etxebizitza erreferentziatzat hartzerakoan; horrela, etxebizitza berri libreek 19,8 milioi pezetako batezbesteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 22,7 milioi pezetaraino iristen da (ia %15 gehiago).
- Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batezbesteko errenta** hileko 88.000 pezetakoa da, 1997ko lehen hiruhilekoan lortutako berbera hain zuzen.

**2.C. taula. EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera.**

|      |         | ETXEBIZITZA LIBREA |             | ETXEBIZITZA BERRIA (*) |              | ETXEBIZITZA | ALOKATZEKO |
|------|---------|--------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------|------------|
|      |         | GUZTIRA (***)      |             |                        | ERABILIA (*) | ETXEBIZITZA |            |
|      |         |                    | BO/GIZ. ETX | LIBREAK                | LIBREA (**)  | LIBREA (**) |            |
| 1994 | Batezb. | 19,3               | 8,3         | 20,0                   | 18,5         | 97          |            |
| 1995 | Batezb. | 21,5               | 8,1         | 22,7                   | 21,0         | 89          |            |
| 1996 | Batezb. | 21,0               | 8,5         | 22,4                   | 20,6         | 88          |            |
| 1997 | Batezb. | 21,1               | 8,7         | 20,9                   | 21,2         | 88          |            |
| 1997 | I       | 20,6               | 8,1         | 21,8                   | 20,3         | 88          |            |
|      | II      | 20,9               | 8,8         | 20,8                   | 20,9         | 89          |            |
|      | III     | 20,4               | 9,0         | 20,4                   | 20,4         | 83          |            |
|      | IV      | 22,6               | 9,0         | 20,5                   | 23,2         | 93          |            |
| 1998 | I       | 22,0               | 8,0         | 19,8                   | 22,7         | 88          |            |

(\*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(\*\*) Hileko mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

<sup>3</sup> Etxebizitza berri libreen batezbesteko tamaina erabilgarria 85 m<sup>2</sup>-koa da eta etxebizitza erabiliena 92 m<sup>2</sup>-koa.

### **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 orokorrak<sup>4</sup>

- ❑ 1998. urteko lehen hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 167 izan dira (duela urtebete baino %24 gutxiago) eta hauetan 6.658 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 54 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 57) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.971 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %30).
- ❑ Antzemandako sustapen guztietatik 148 erregimen librekoak dira (duela urtebete 202), 9 babes ofizialekoak (duela urtebete 10) eta 10 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 7).
- ❑ Sustapenaren **batezbesteko tamaina** 40 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 35koa da erregimen librekoen artean eta 74koa babestutakoaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapenek tamaina txikixeagoa dute batezbeste; izan ere, erregimen librekoetan sustapen bakoitzak 30 etxebizitza ditu batezbeste eta babestutakoetan 68 etxebizitza. Sustapen libreen tamainaren araberako portzentaia-banaketa aztertzen badugu, hiruhileko honetan inkorporatu diren sustapen berrien artean sustapen txikiek (16 etxebizitza baino gutxiagokoak) garrantzi handiagoa dutela egiazta daiteke (%36, sustapen libreen osotasunean lortzen duten %26aren aurrean).
- ❑ Antzeman diren sustapen guztiak oin berriko obrei dagozkie eta ez da birgaikuntza-interbentzioei lotutako sustapenik antzeman.

---

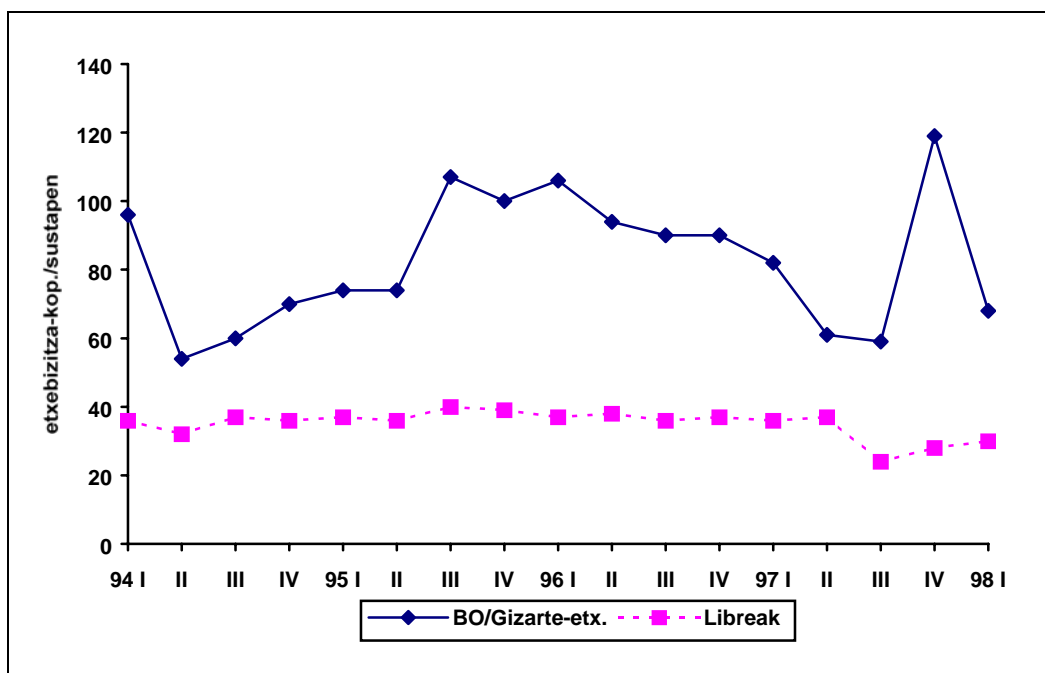
<sup>4</sup> Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziatzko unitate gisa erabiltzen du.

**3.A. taula. Zuzenean sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak**

|  | <b>HIRUHILEKOA<br/>GUZTIRA</b> | <b>SUSTAPEN<br/>BERRIAK</b> |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Sustapen-kopurua .....                             | 167                            | 54                          |
| Libreak .....                                      | 148                            | 45                          |
| BO/Gizarte-etxebizitzak .....                      | 19                             | 9                           |
| Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop. .... | 6.658                          | 1.971                       |
| Libreak .....                                      | 5.252                          | 1.357                       |
| BO/Gizarte-etxebizitzak .....                      | 1.406                          | 614                         |
| Sustapenen batezbesteko tamaina (etx. kop.) .....  | 40                             | 37                          |
| Libreak .....                                      | 35                             | 30                          |
| BO/Gizarte-etxebizitzak .....                      | 74                             | 68                          |
| Sustapen librearen kopurua tamainaren arabera      |                                |                             |
| < 16 etxebizitza .....                             | 39                             | 16                          |
| 16-35 etxebizitza .....                            | 63                             | 14                          |
| > 35 etxebizitza .....                             | 46                             | 15                          |
| Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera       |                                |                             |
| < 16 etxebizitza .....                             | 7                              | 4                           |
| 16-35 etxebizitza .....                            | 6                              | 1                           |
| > 35 etxebizitza .....                             | 6                              | 4                           |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko I. hiruhilekoa.*

**3.A. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.**





- Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “*goi-mailako/luxuzko*” etxebizitzen sustapenak %49 (%42 eta %7 hurrenez hurren) dira eta “*normalak*” %51. “*Behe-mailako*” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena kontuan hartzen badugu, babestutako sustapen guztiak akabera-maila normalari dagozkiola eta estandar honi sustapen librean %44 bakarrik lotzen zaizkiola egiazta daiteke.

### 3.1.2. Salmenten bilakaera

- Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzen banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzen %38 (%33 duela urtebete) salgai daude, %61 salduta daude eta gainerako %1 *erreserban*. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 1.968 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %42 (820 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- Azkenik, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** bakarrik kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan 1997ko abenduan antzemandako salgai zeuden etxebizitzen %46 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- Salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %70 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskaintako etxebizitzen bolumena, aldiz, orduan antzemandakoa baino %19 txikiagoa da ia<sup>5</sup>. Merkatuaren dinamizazioaren jarraitasunaren adierazgarri garbia den salmenten bizkortzeak (1997ko azken hiruhilekoetan antzeman zen jada) stockaren iraupenaldia laburtu egiten du, etxebizitzen hasiera eraginkorren erantzun motelagoaren aurrean.

---

<sup>5</sup> 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.B. 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> |
|------|------------|--|--|--|--|
| 1997 | <i>I</i>   | 29,2   | 20,6   | -0,4   | 13   |
|      | <i>II</i>  | 25,8   | 44,4   | 6,7  | 13   |
|      | <i>III</i> | 32,0   | 77,9   | -1,4   | 10   |
|      | <i>IV</i>  | 49,5   | 102,9  | 8,6  | 6  |
| 1998 | <i>I</i>   | 45,7   | 70,1   | -19,1  | 5  |

(\*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

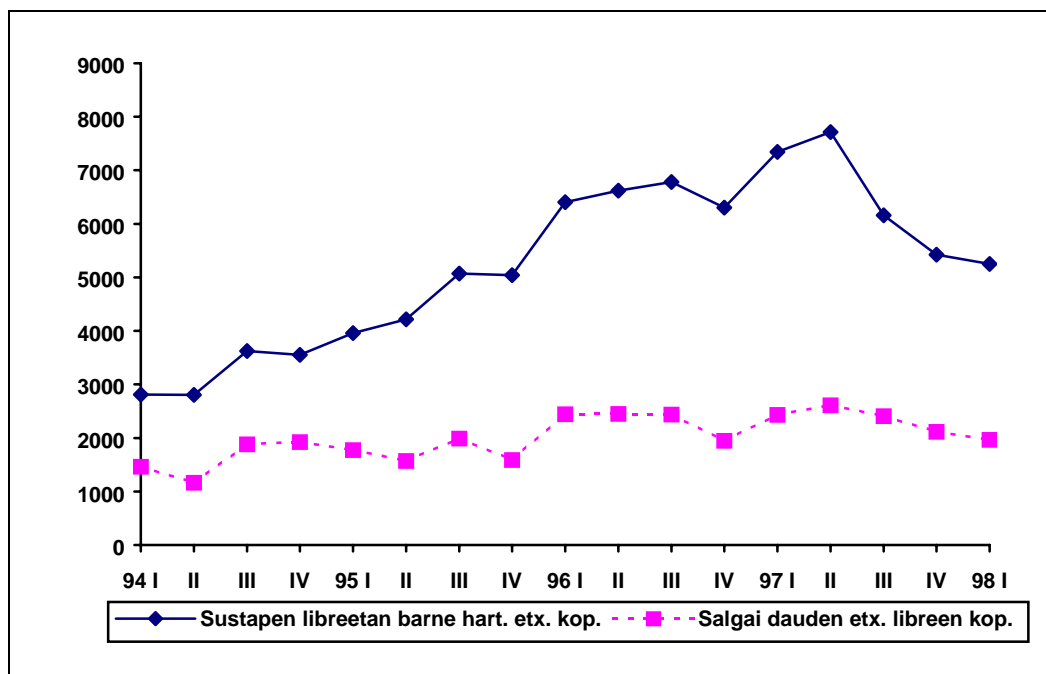
**3.C. taula. Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.\***

|      |                | <i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i> | <i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i> | <i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i> |
|------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| 1994 | <i>Batezb.</i> | 3.199                       | 1.612                             | 50,3   |
| 1995 | <i>Batezb.</i> | 4.573                       | 1.734                             | 38,0   |
| 1996 | <i>Batezb.</i> | 6.527                       | 2.321                             | 35,5   |
| 1997 | <i>Batezb.</i> | 6.679                       | 2.393                             | 35,8   |
| 1997 | <i>I</i>       | 7.345                       | 2.434                             | 33,1   |
|      | <i>II</i>      | 7.716                       | 2.615                             | 33,9   |
|      | <i>III</i>     | 6.162                       | 2.408                             | 39,1   |
|      | <i>IV</i>      | 5.491                       | 2.116                             | 38,6   |
| 1998 | <i>I</i>       | 5.252                       | 1.968                             | 37,5   |

(\*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**3.B. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren kopuruen bilakaera.**



**3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak eta koantifikazioa**

- ❑ 1998. urteko lehen hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitzaren berrien guztizko kopurua** (libreak eta babesak) 3.773 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.309 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 464 etxebizitzak (guztizkoaren %12) inbiliarrietatik datoz.
- ❑ **Lurraldeka**, Araban etxebizitzaren %12 besterik ez dago, Gipuzkoan %46 eta Bizkaian gainerako %42.
- ❑ Salgai dauden etxebizitzaren berrien **sustapen-erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %65 libreak, %24 babes ofizialekoak eta gainerako %11 gizarte-etxebizitzak dira.

- Salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, 1997ko lehen hiruhilekotik hona igoera adierazgarria egiaztatzen da Arabako lurraldean (%30) eta, horren parean, ia proportzio bereko jaitsiera Bizkaian (-%31). Gipuzkoan ere behera egin du eskaintzak, baina maila apalagoan (-%12).
- Segmentu **librea eta babestutakoa** bereizten baditugu, Arabako eskaintzaren igoera horrek etxebizitza babestuen presentzia handiagoari erantzuten diola ikus daiteke, sektore librean uzkurdura handia antzeman baitaiteke. Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, bi merkatuek aldi berean egin dute behera; hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da Bizkaian murriztapen-tasak oso adierazgarriak diren bitartean Gipuzkoan askoz ere txikiagoak direla, babestutako merkatuaren kasuan batik bat.
- Bestalde, **salgai dagoen etxebizitza librearen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, egungo eskaintza osoaren gainean hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek duten pisu erlatiboa, Euskal Autonomia Erkidegoaren mailan %43koa da (joan den hiruhilekoan izandako portzentaiaren antzekoa).

### 3.D. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

|                | GUZTIRA |         | BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK |         | LIBREAK |         |
|----------------|---------|---------|-------------------------|---------|---------|---------|
|                | Kopurua | ± % (*) | Kopurua                 | ± % (*) | Kopurua | ± % (*) |
| Araba .....    | 456     | 29,5    | 353                     | 320,2   | 103     | -61,6   |
| Gipuzkoa ..... | 1.738   | -12,3   | 513                     | -3,8    | 1.225   | -15,4   |
| Bizkaia .....  | 1.579   | -31,2   | 475                     | -38,6   | 1.104   | -27,4   |
| EAE .....      | 3.773   | -18,5   | 1.341                   | -3,6    | 2.432   | -24,8   |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

- **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %77 obra-fasean daudela, %16 proiektu-fasean eta %7 bukatuta daudela ikus dezakegu.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %6 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (%11 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).

- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** 80 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batezbestekoa, berriz, 74 m<sup>2</sup>-koa da (72 m<sup>2</sup> 1997ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batezbestekoa 84 m<sup>2</sup>-koa da (88 m<sup>2</sup> 97-I hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 87 m<sup>2</sup>-ko azalera dute Araban eta 84 m<sup>2</sup>-koa Gipuzkoan eta Bizkaian.
- Lehen hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak alderatuz, eskaintza berrian 60 m<sup>2</sup>-tik beherako etxebizitzek eta etxebizitza familiabakarrek/familiabikoek pisu erlatibo txikiagoa dutela ikus daiteke; alabaina, espero zitekeen bezala, oraindik proiektu-fasean dauden etxebizitzen proportzioa askoz ere garrantzitsuagoa da (%28, eskaintza librearen guztizkoaren %16ren parean).

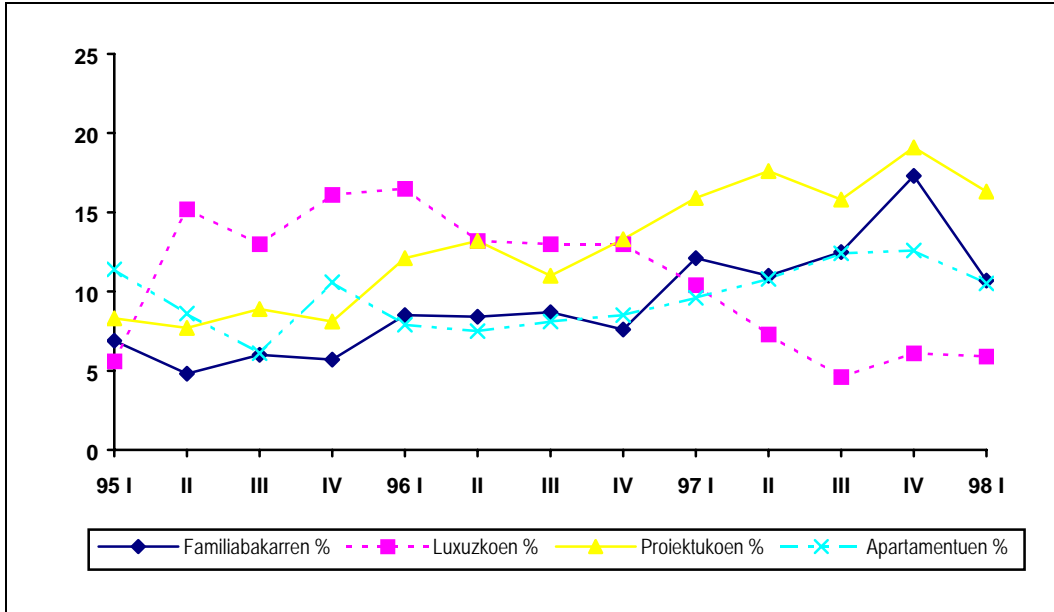
### 3.E. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

|                                | BO/GIZARTE-ETXEB. (%) | ETXEBIZITZA LIBREAK (%) |       |          |         |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------|----------|---------|
|                                |                       | EAE                     | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
| <b>GUZTIRA</b> .....           | 100,0                 | 100,0                   | 100,0 | 100,0    | 100,0   |
| <b>TIPOLOGIA*</b>              |                       |                         |       |          |         |
| Familiabakarra/Familiabikoa .. | 0,0                   | 10,7                    | 27,5  | 13,7     | 5,8     |
| Kolektiboa .....               | 100,0                 | 89,3                    | 72,5  | 86,3     | 94,2    |
| <b>AZALERA ERABILGARRIA</b>    |                       |                         |       |          |         |
| < 60 m <sup>2</sup> .....      | 19,2                  | 10,5                    | 2,9   | 8,9      | 13,0    |
| 61-75 m <sup>2</sup> .....     | 35,2                  | 25,2                    | 27,2  | 22,7     | 27,8    |
| 76-90 m <sup>2</sup> .....     | 37,4                  | 35,5                    | 18,4  | 34,9     | 37,8    |
| 91-120 m <sup>2</sup> .....    | 8,2                   | 16,8                    | 42,7  | 19,9     | 10,9    |
| > 120 m <sup>2</sup> .....     | 0,0                   | 12,0                    | 8,7   | 13,6     | 10,5    |
| <b>ERAIKUNTZA-FASEA *</b>      |                       |                         |       |          |         |
| Bukatuta.....                  | 4,5                   | 7,2                     | 10,1  | 6,2      | 8,1     |
| Obran .....                    | 58,8                  | 76,6                    | 71,0  | 75,9     | 77,9    |
| Proiektuan .....               | 36,7                  | 16,3                    | 18,8  | 18,0     | 14,0    |

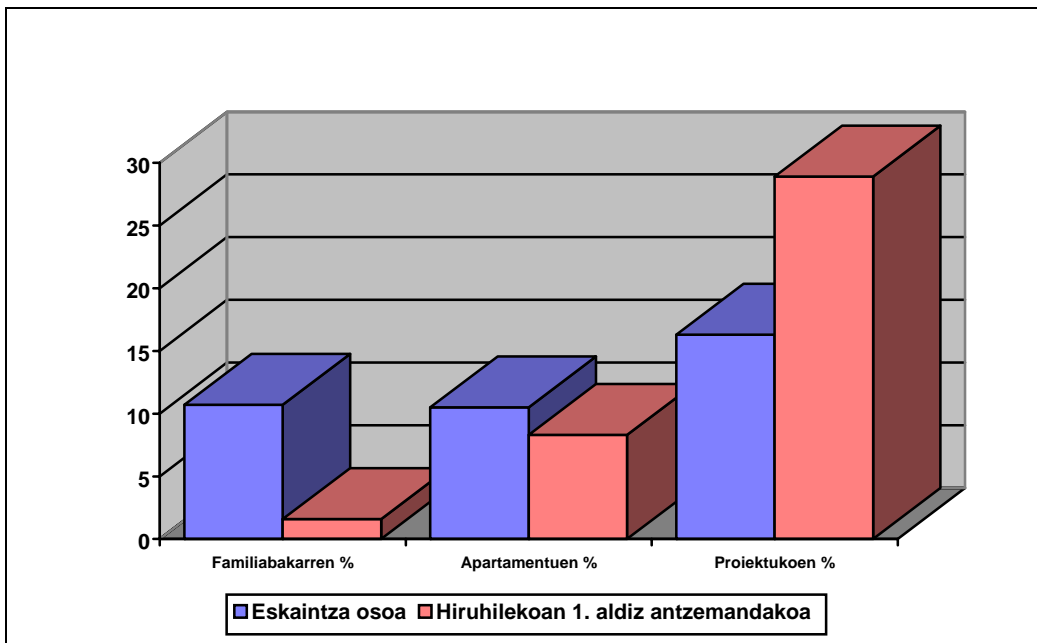
(\*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

3.C. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



3.D. 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** 237.000 pezetakoa da; beraz, %5eko murriztapena izan du 1997ko lehen hiruhilekoan antzemandakoarekin alderatuta.
- ❑ Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza libre berrien prezioak<sup>6</sup> eskaintza osorako lortutakoak baino txikiagoak dira oraindik ere (223.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- ❑ Lurraldeka, duela urtebete bezalaxe, batezbesteko preziorik handiena Arabari dagokio (270.000 pezeta/m<sup>2</sup>), Bizkaiari dagokion preziorik txikiena baino %16 handiagoa da-eta (233.000 pezeta/m<sup>2</sup>); Gipuzkoa erdibidean dago (238.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- ❑ Hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz antzemandako eskaintza (sustapen berrienak) eta lurralde bakoitzeko eskaintza globala kontuan hartzen baditugu, hiru lurraldeetan azkeneko sustapenek batezbesteko balio nabarmenki txikiagoa lortzen dute; Arabako kasuan prezioa %10 txikiagoa da, Gipuzkoan %5 txikiagoa eta Bizkaian %7 txikiagoa.
- ❑ Bestalde, berriki antzemandako eskaintzaren pisu erlatiboak ez du gora-behera handirik lurralde batetik bestera: kasu honetan Arabako %50etik Bizkaiko %41era bitartean mugitzen da.
- ❑ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratuko batezbesteko prezioa 106.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien 118.000 pezeta/m<sup>2</sup> prezioaren eta gizarte-etxebizitzetara 81.000 pezeta/m<sup>2</sup> prezioaren artean haztatutako batezbestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartera Gipuzkoako 106.000 pezeta/m<sup>2</sup> eta Bizkaiko 134.000 pezeta/m<sup>2</sup> bitartekoa da.

---

<sup>6</sup> Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

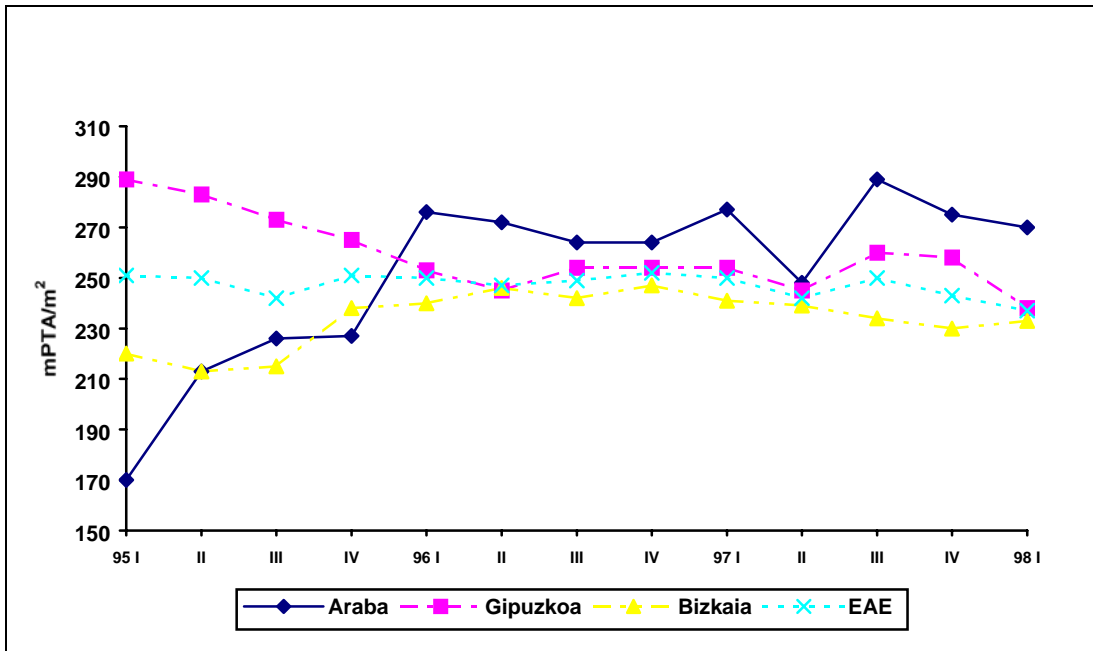
**3.F. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.**

|                       | <i>BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK</i> |             | <i>LIBREAK</i>        |             |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                       | <i>Mila pezetatan</i>          | $\pm$ % (*) | <i>Mila pezetatan</i> | $\pm$ % (*) |
| <i>Araba</i> .....    | 89                             | -16,0       | 270                   | -2,5        |
| <i>Gipuzkoa</i> ..... | 103                            | -16,9       | 238                   | -6,3        |
| <i>Bizkaia</i> .....  | 123                            | 17,1        | 233                   | -3,3        |
| <i>EAE</i> .....      | 106                            | -5,4        | 237                   | -5,2        |

(\*): *Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.*

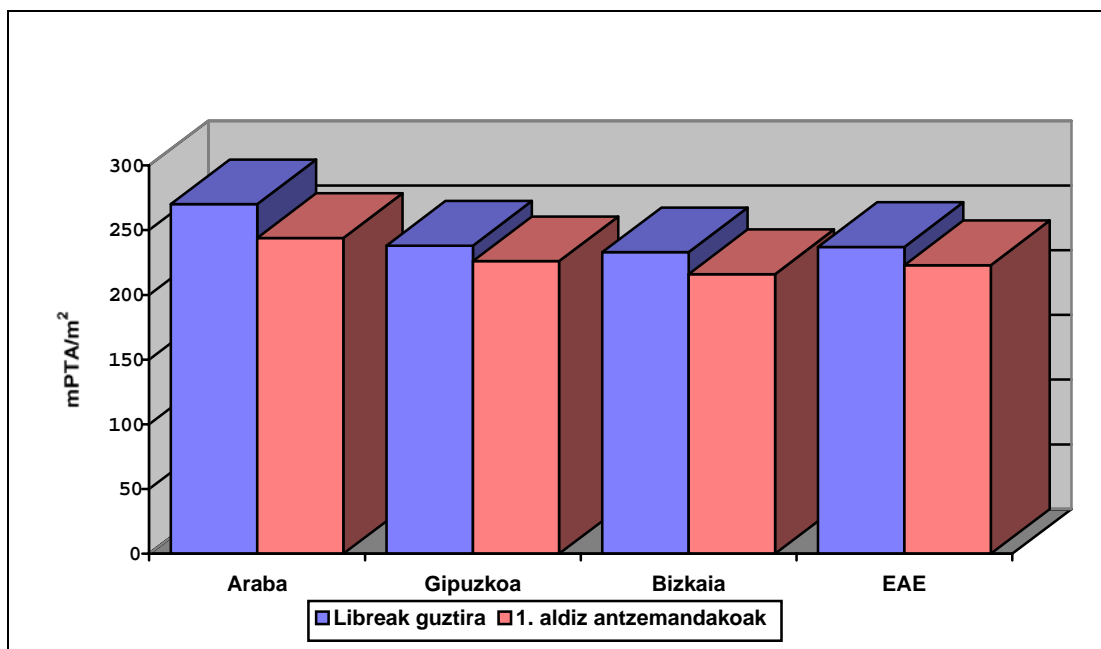
*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

**3.E. grafikoa. Etxebizitza libre berrien m<sup>2</sup>-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.**





**3.F. grafikoa. Etxebizitza libre berri guztien m<sup>2</sup>-ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako m<sup>2</sup>-ko prezioa.**



- Eskaintzaren kokapen geografikoak eragin erabakigarria du prezio-diferentzietan eta etxebizitzaren prezioaren konfigurazioan argi eta garbi nagusitzera iristen da; horrela, kasu honetan fenomeno honek argitzen du luxuzko akabera duten etxebizitzek zergatik lortu duten goi-mailako akabera dutenek baino prezio-maila txikiagoa.
- Berriki antzemandako eskaintza eta lehendik burtsa inmobiliarioan zegoena alderatzen baditugu, sustatzaileen kasuan lehendabiziko kasuan etxebizitzaren prezioa nabarmenki txikiagoa dela ikus daiteke (-%13); JIAen kasuan, ordea, azkeneko inkorporazioek ia ez dute prezio-diferentziarik lehendik antzemanda zegoen burtsa inmobiliarioarekin.
- *Eredu-etxebizitzaren* prezioa (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duena) EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %17 txikiagoa da.

**3.G. taula. Etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.**

|   | <i>Mila pezeta/ m<sup>2</sup></i> |
|---|-----------------------------------|
| <b>ERAIKUNTZA-MOTA</b>  |                                   |
| <i>Familiabakarra/familiabikoa.....</i>                       | 204                               |
| <i>Kolektiboa.....</i>  | 238                               |
| <b>AKABERA *</b>  |                                   |
| <i>Luxuzkoa.....</i>  | 219                               |
| <i>Goi-mailakoa.....</i>                                      | 257                               |
| <i>Normala.....</i>   | 207                               |
| <i>Behe-mailakoa.....</i>                                     | --                                |
| <b>AZALERA ERABILGARRIA</b>                                   |                                   |
| <i>&lt; 60 m<sup>2</sup>.....</i>                             | 246                               |
| <i>61-75 m<sup>2</sup>.....</i>                               | 243                               |
| <i>76-90 m<sup>2</sup>.....</i>                               | 243                               |
| <i>91-120 m<sup>2</sup>.....</i>                              | 222                               |
| <i>&gt; 120 m<sup>2</sup>.....</i>                            | 198                               |
| <b>ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA -<br/>MERKATURATZEKO MODUA</b> |                                   |
| <i>Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....</i>         | 220                               |
| <i>Hiruhileko honetan JIA bidez.....</i>                      | 233                               |
| <i>Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....</i>     | 253                               |
| <i>Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....</i>                  | 236                               |
| <b>EREDU-ETXEBIZITZA.....</b>                                 | <b>196</b>                        |

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

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

- ❑ 1998ko lehen hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batezbesteko prezioa** 18,9 milioi pezetakoa da, hau da, Arabako 22,8 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 19,1 milioi pezetako gutxienekoaren artean dago.
- ❑ **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8 milioi pezetakoa da, Bizkaiko 8,8 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 6,6 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

**3.H. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.**

|                 | <b>BO/GIZARTE-ETXEB.</b> |                | <b>LIBREAK</b>   |                |
|-----------------|--------------------------|----------------|------------------|----------------|
|                 | <i>Miloi PTA</i>         | <i>± % (*)</i> | <i>Miloi PTA</i> | <i>± % (*)</i> |
| Araba .....     | 6,6                      | -21,4          | 22,8             | -3,4           |
| Gipuzkoa.....   | 8,2                      | -4,7           | 20,2             | -13,3          |
| Bizkaia .....   | 8,8                      | 14,3           | 19,1             | -4,5           |
| <b>EAE.....</b> | <b>8,0</b>               | <b>-1,2</b>    | <b>19,8</b>      | <b>-9,2</b>    |

(\*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

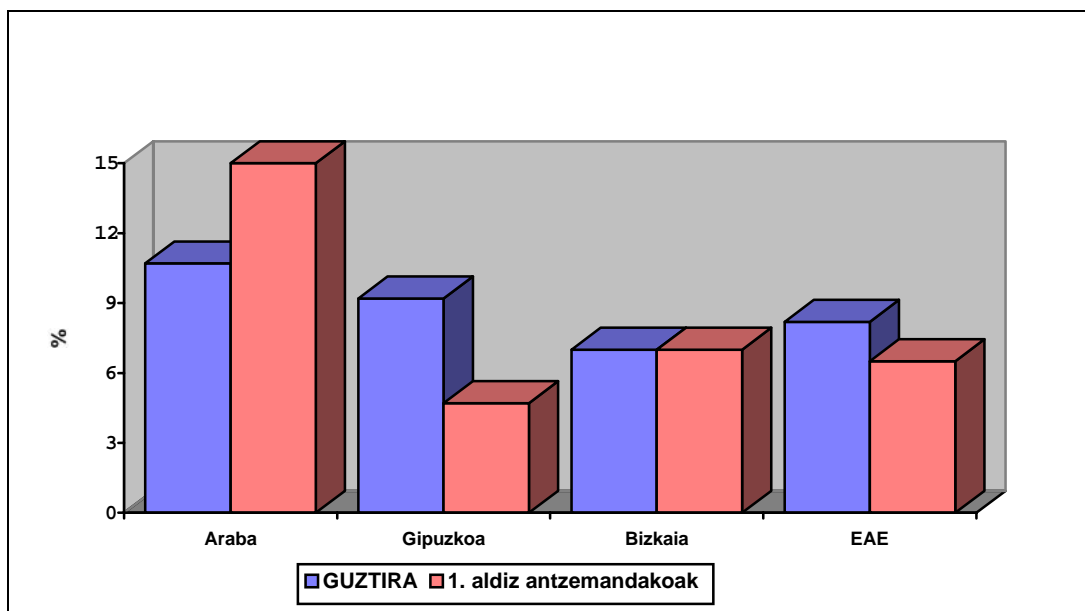
**3.I. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.**

| <b>PREZIOA</b>              | <b>BO/GIZARTE-ETXEB. (%)</b> | <b>ETXEBIZITZA LIBREAK (%)</b> |              |                 |                |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
|                             |                              | <b>EAE</b>                     | <b>ARABA</b> | <b>GIPUZKOA</b> | <b>BIZKAIA</b> |
| < 9 milioi pezeta.....      | 64,0                         | 1,9                            | 0,0          | 3,7             | 0,1            |
| 9 - 12 milioi pezeta .....  | 35,0                         | 6,3                            | 10,7         | 5,5             | 6,9            |
| 12 - 16 milioi pezeta ..... | 1,0                          | 20,2                           | 6,8          | 19,7            | 22,0           |
| 16 - 20 milioi pezeta ..... | -                            | 29,1                           | 12,6         | 22,9            | 37,4           |
| 20 - 25 milioi pezeta ..... | -                            | 19,1                           | 26,2         | 18,5            | 19,0           |
| 25 - 30 milioi pezeta ..... | -                            | 11,6                           | 35,0         | 13,2            | 7,7            |
| 30 - 50 milioi pezeta ..... | -                            | 10,9                           | 8,7          | 15,7            | 5,9            |
| 50 milioi pezetatik gora.   | -                            | 0,9                            | 0,0          | 0,8             | 1,0            |
| <b>GUZTIRA</b>              | <b>100,0</b>                 | <b>100,0</b>                   | <b>100,0</b> | <b>100,0</b>    | <b>100,0</b>   |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. 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, %72tik %64ra pasatu baita.
- Sektore librean, Bizkaian prezioen egiturak maila “apalenak” dituela ikus daiteke berriz ere; Araban azpimarratzekoa da 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzak izatea (%11), duela urtebete horrelakorik ez zegoen-eta.

**3.G. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.**



### 3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

#### 3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak

- 1998ko lehen hiruhileko inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 8.145 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %13 biltzen du (%18 duela urtebete), Gipuzkoak %20 (97-I hiruhilekoan bezala) eta Bizkaiak %67 (%62 97-I hiruhilekoan).
- 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 m<sup>2</sup>-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerririk txikiena, hau da, 87 m<sup>2</sup>, Araba eta Gipuzkoako 97 m<sup>2</sup>-ko batezbestekoaren aurrean.

**3.J. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.**

|               | ETXEBIZITZAK |         | PREZIOA/m <sup>2</sup> erabilg. |         | PREZIOA/ETXEBIZITZA |         |
|---------------|--------------|---------|---------------------------------|---------|---------------------|---------|
|               | Kopurua      | ± % (*) | Mila PTA/m <sup>2</sup>         | ± % (*) | Miloi PTA           | ± % (*) |
| Araba.....    | 1.072        | -45,3   | 312                             | 13,9    | 28,6                | 20,7    |
| Gipuzkoa..... | 1.628        | -24,0   | 302                             | 11,4    | 33,3                | 35,9    |
| Bizkaia.....  | 5.445        | -20,0   | 210                             | 4,0     | 18,4                | 1,1     |
| EAE.....      | 8.145        | -25,3   | 242                             | 6,6     | 22,7                | 11,8    |

(\*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**3.K. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.**

|                               | EAE (%) | ARABA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-------------------------------|---------|-----------|--------------|-------------|
| <b>GUZTIRA</b>                | 100,0   | 100,0     | 100,0        | 100,0       |
| <b>TIPOLOGIA</b>              |         |           |              |             |
| Familiabakarra/Familiabikoa.. | 3,4     | 1,8       | 4,3          | 3,5         |
| Kolektiboa.....               | 96,6    | 98,2      | 95,7         | 96,5        |
| <b>AZALERA ERABILGARRIA</b>   |         |           |              |             |
| < 60 m <sup>2</sup> .....     | 16,6    | 12,6      | 14,0         | 18,1        |
| 61-75 m <sup>2</sup> .....    | 28,7    | 24,6      | 18,7         | 32,5        |
| 76-90 m <sup>2</sup> .....    | 27,4    | 26,2      | 20,5         | 29,7        |
| 91-120 m <sup>2</sup> .....   | 15,5    | 20,5      | 18,3         | 13,7        |
| > 120 m <sup>2</sup> .....    | 11,8    | 16,2      | 28,5         | 5,9         |

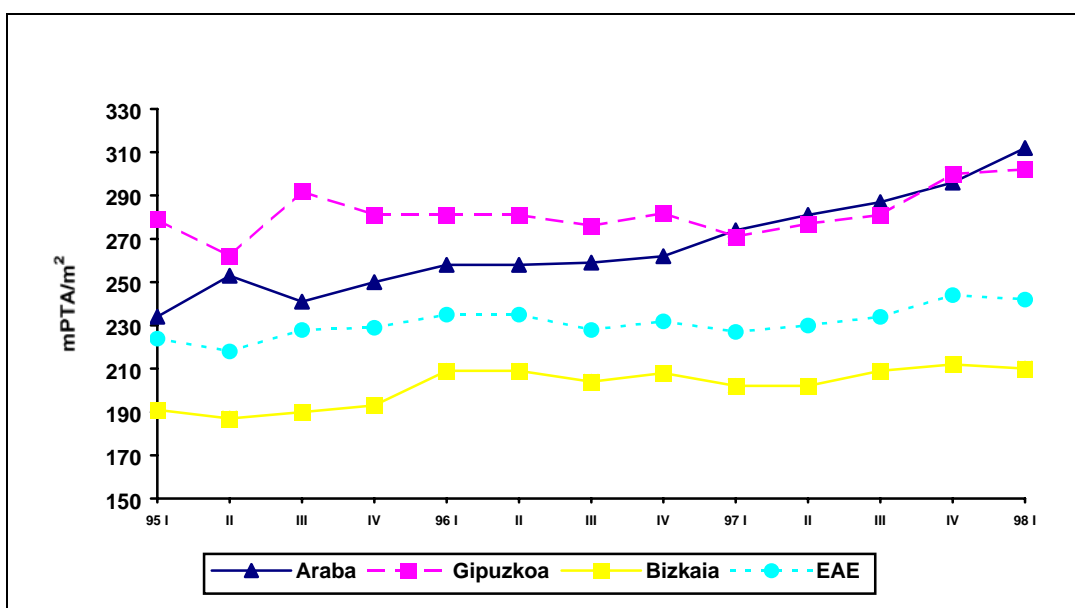
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak**

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 242.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko lehen hiruhilekoan jasotakoa baino %7 handiagoa ia. Kasu honetan, etxebizitza erabilien batezbesteko maila %2 handiagoa da etxebizitza berri libreena baino.
- Lurraldeei dagokionez**, Arabak eta Gipuzkoak prezio-maila beretsuan jarraitzen dute (300.000 pezeta/m<sup>2</sup> gutxi gora-behera) eta Bizkaia oso azpitik geratzen da (210.000 pezeta/m<sup>2</sup>). Bilakaerari dagokionez, Araba eta Gipuzkoako lurraldeek izan dituzte gehikuntzarik handienak (+%14 eta +%11 hurrenez hurren) eta Bizkaiari dagokio hiru lurraldeen igoerarik txikiena (+%4).

- **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batezbesteko balioa 22,7 milioi pezetakoa da. Metro karratuko prezioen azterketan egiaztatutakoaren islada gisa, Arabak eta Gipuzkoak Bizkaiak baino askoz ere prezio handiagoa azaltzen dute etxebizitzako (28,6 eta 33,3 milioi pezeta eta 18,4 milioi hurrenez hurren).

**3.H. grafikoa. Etxebizitza erabilien m<sup>2</sup>-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.**



- **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** Araban 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik ia ez dagoela islatzen du<sup>7</sup>; Gipuzkoan %15 daude eta Bizkaiian %24. Bestalde, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzaren proportzioari dagokionez, Araban %33koa da, Gipuzkoan %43koa eta Bizkaiian %6koa.

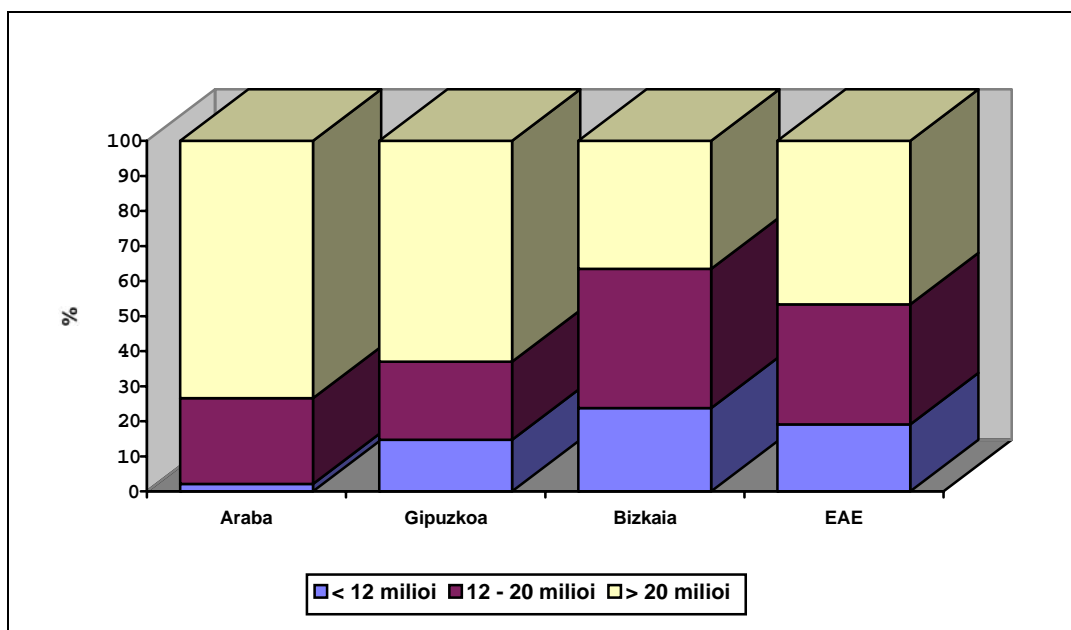
<sup>7</sup> Hala eta guztiz ere, hiriburuak Arabako lurraldean duen gainerrepresentazioak eragin handia dauka.

**3.L. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.**

| PREZIOA                    | EAE (%)      | ARABA (%)    | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%)  |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| < 9 milioi pezeta .....    | 8,0          | 0,5          | 6,0          | 10,1         |
| 9 - 12 milioi pezeta.....  | 11,1         | 1,6          | 8,7          | 13,6         |
| 12 - 16 milioi pezeta..... | 16,2         | 10,2         | 12,0         | 18,7         |
| 16 - 20 milioi pezeta..... | 18,0         | 14,3         | 10,3         | 21,1         |
| 20 - 25 milioi pezeta..... | 16,8         | 20,6         | 11,1         | 17,8         |
| 25 - 30 milioi pezeta..... | 13,2         | 20,3         | 9,6          | 12,9         |
| 30 - 50 milioi pezeta..... | 10,3         | 24,3         | 21,8         | 4,1          |
| 50 milioi pezetatik gora   | 6,3          | 8,2          | 20,7         | 1,6          |
| <b>GUZTIRA</b>             | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

**3.I. grafikoa. Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.**



## **4. kapitula**

# **ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK**



#### 4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ❑ 1998ko lehen hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.370 unitatekoa da. Hauetatik, 1.322 JIAen bitartez eskainitako bigarren eskuko etxebizitzak dira eta gainerako 48 etxebizitzak Donostian eskainitako gizarte-etxebizitzak dira, une honetan eraikitzen ari direnak<sup>8</sup>.
- ❑ Alokatzeko eskainitako etxebizitzaren guztizko bolumenak %22ko igoera izan du duela urtebetetik hona; portzentaia hau %18ra jaisten da erregimen libreko etxebizitzak bakarrik kontuan hartzen baditugu. Lurraldeka, Araban igoera bereziki handia izan da eta esparru hau Gipuzkoaren aurretik jarri da antzemandako eskaintza osoaren gainean zurgatzen duen kuota erlatiboari dagokionez; izan ere, Arabak antzeman diren alokatzeko etxebizitzaren %25 biltzen ditu, Gipuzkoak %20 besterik ez eta Bizkaia da zatirik handiena biltzen duena, gainerako %55 biltzen ditu-eta.
- ❑ Alokatzeko libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, ia guztiak (%97) eraikin kolektiboetan kokaturik daude. **Tamainari** dagokionez, batezbestekoa 78 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa da, Arabako 82 m<sup>2</sup> eta Gipuzkoa eta Bizkaiko 77 m<sup>2</sup> artean. Alokatzeko eskainitako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria dute batezbeste.
- ❑ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batezbesteko **hileko errenta** 88.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batezbesteko mailari eusten dio. Dena den, egonkortasun hau lurralde-mailako zeinu eta magnitude desberdineko aldakuntzen ondorio da. Izan ere, Araban eskainitako etxebizitzaren prezioa 1997ko lehen hiruhileko eskaintzakoa baino %3 handiagoa da; Gipuzkoan, ordea, batezbesteko errentek dezente egin dute behera (-%9) eta Bizkaiari dagokio portaerarik apalena, bertako alokatze-prezioek beheranzko egonkortasuna baitute bereizgarri (-%1).

---

<sup>8</sup> Hiruhileko honetan Donostiako Benta-Berriko sustapenari dagozkion 500 etxebizitza babestu baino gehiago esleitu dira alokatzeko erregimenpean.

- Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira lurraldeetan antzeman diren errentak: Araban daude errenta handienak (101.000 pezeta/hil), Gipuzkoa da hurrena (91.000 pezeta/hil) eta Bizkaiak ditu errenta txikienak (81.000 pezeta/hil).

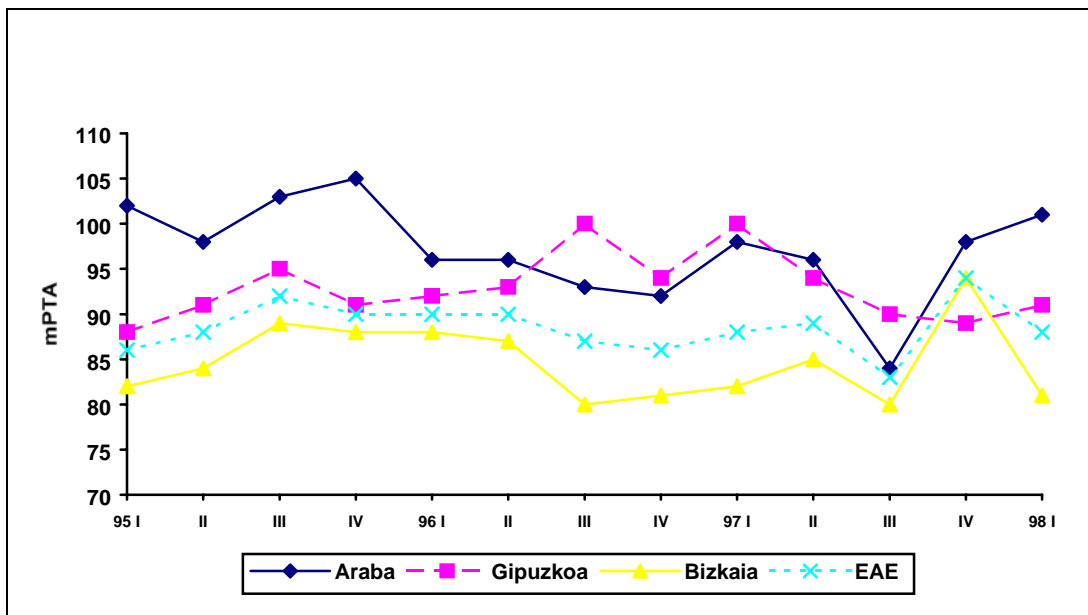
**4.A. taula. Alokatzee libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.**

|               | ALOKATZE LIBREA     |         | HILEKO ERRENTA |         |
|---------------|---------------------|---------|----------------|---------|
|               | Etxebizitza-kopurua | ± % (*) | Mila PTA       | ± % (*) |
| Araba.....    | 327                 | 65,2    | 101            | 3,1     |
| Gipuzkoa..... | 260                 | 20,9    | 91             | -9,0    |
| Bizkaia.....  | 735                 | 3,8     | 81             | -1,2    |
| EAE.....      | 1.322               | 17,9    | 88             | 0,0     |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko I. hiruhilekoa.

**4.A. grafikoa. Alokatzee libreen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.**



**4.B. taula. Alokatzeko eskaintako etxebizitza librean ezaugarriak.**

|                               | <i>EAE (%)</i> | <i>ARABA (%)</i> | <i>GIPUZKOA (%)</i> | <i>BIZKAIA (%)</i> |
|-------------------------------|----------------|------------------|---------------------|--------------------|
| <b>GUZTIRA</b>                | 100,0          | 100,0            | 100,0               | 100,0              |
| <b>AZALERA</b> .....          |                |                  |                     |                    |
| < 60 m <sup>2</sup> .....     | 13,5           | 9,5              | 24,6                | 11,3               |
| 61-75 m <sup>2</sup> .....    | 28,1           | 18,0             | 24,2                | 34,0               |
| 76-90 m <sup>2</sup> .....    | 34,4           | 31,5             | 25,8                | 38,8               |
| 91-120 m <sup>2</sup> .....   | 17,6           | 31,5             | 20,0                | 10,6               |
| > 120 m <sup>2</sup> .....    | 6,4            | 9,5              | 5,4                 | 5,3                |
| <b>HILEKO ERRENTA</b> .....   |                |                  |                     |                    |
| 25.000 PTA edo gutxiago ..... | 0,2            | 0,0              | 0,0                 | 0,3                |
| 25.001 - 40.000 PTA.....      | 1,0            | 0,0              | 2,3                 | 1,0                |
| 40.001 - 75.000 PTA.....      | 41,2           | 17,4             | 41,9                | 51,6               |
| 75.001 - 100.000 PTA.....     | 37,2           | 50,5             | 26,2                | 35,2               |
| 100.000 PTA baino gehiago..   | 20,4           | 32,1             | 29,6                | 12,0               |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

## **5. kapitula**

# **ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

## 5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA<sup>9</sup>

### 5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

#### a) *Eskainitako etxebizitza-kopurua*

- ❑ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopuruak (775 etxebizitza) beherakada gogorra izan du 1997. urteko lehen hiruhilekoari dagokion kopuruarekin (1.328 etxebizitza) eta duela hiru hilabeteko kopuruarekin (1.115 etxebizitza) alderatuta. Euskal Autonomia Erkidegoko eskaintza osoan duen pisu erlatiboa ere murriztu egin da erreferentziazko bi denbora horiei dagokienez eta orain %32koa besterik ez da.
- ❑ Salgai dauden etxebizitza berri libreen kopuruan izandako murrizketa hori hiru hiriburuetan gertatu da. Hala eta guztiz ere, alderdirik azpimarragarriena eskaintzak Gasteizen duen adierazgarritasun urria da, hiru hiriburuetakoko guztizkoaren %4 besterik ez baitu zurgatzen.
- ❑ Hiriburuez kanpoko eremuko eskaintza, bestalde, duela urtebetekoa baino txikiagoa da (-%13), baina gora egin du joan den hiruhilekoarekin alderatzen badugu (+%14), bai hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerrietan (+%10) bai gainerako lurraldeetan (+%15) antzemandako hobekuntzaren ondorioz.

---

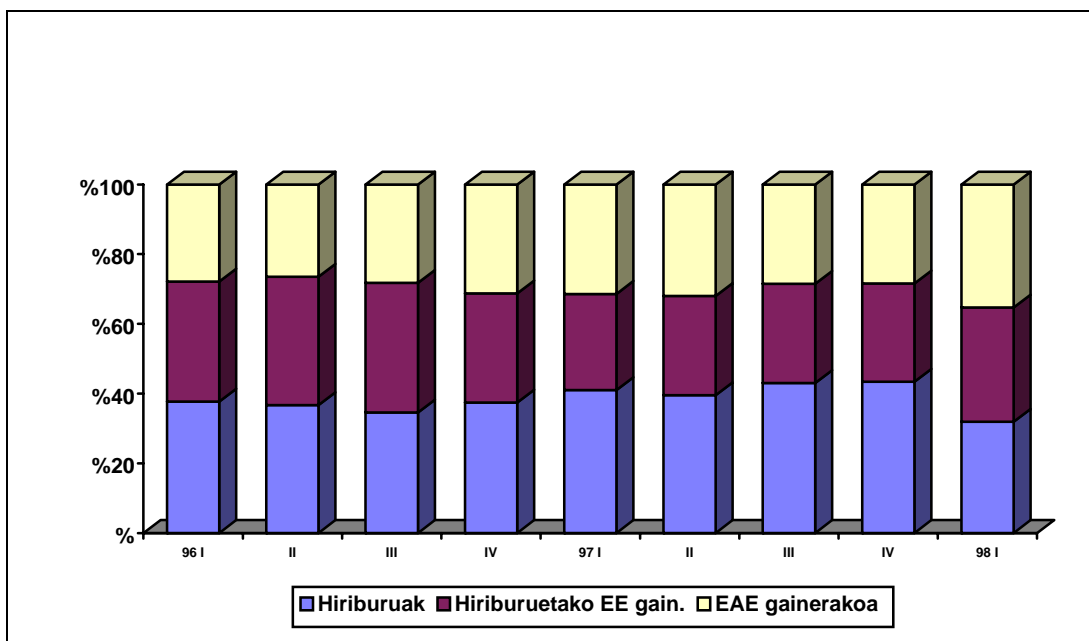
<sup>9</sup> Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

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

|                                       | <i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i> | <i>PREZIOA/ m<sup>2</sup> erab. (mila PTA)</i> | <i>ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)</i> |
|---------------------------------------|----------------------------|--|------------------------------------|
| Araba.....                            | 103                        | 270  | 22,8                               |
| Gipuzkoa.....                         | 1.225                      | 238  | 20,2                               |
| Bizkaia.....                          | 1.104                      | 233  | 19,1                               |
| <b>EAE</b> .....                      | <b>2.432</b>               | <b>237</b>                                     | <b>19,8</b>                        |
| Gasteiz.....                          | 32                         | 357  | 24,6                               |
| Donostia.....                         | 286                        | 332  | 29,2                               |
| Bilbo.....                            | 457                        | 259  | 19,5                               |
| <b>Hiriburuak guztira.....</b>        | <b>775</b>                 | <b>286</b>                                     | <b>22,8</b>                        |
| Gasteizko EE gainerakoa .....         | 13                         | 236  | 26,0                               |
| Donostiako EE gainerakoa.....         | 364                        | 208  | 17,3                               |
| Bilboko EE gainerakoa.....            | 420                        | 224  | 19,1                               |
| <b>Hiriburuetakoo EE gainer. ....</b> | <b>797</b>                 | <b>217</b>                                     | <b>18,3</b>                        |
| Araba gainerakoa.....                 | 58                         | 214  | 21,0                               |
| Gipuzkoa gainerakoa.....              | 582                        | 215  | 18,3                               |
| Bizkaia gainerakoa.....               | 220                        | 200  | 18,4                               |
| <b>Gainerakoa guztira .....</b>       | <b>860</b>                 | <b>210</b>                                     | <b>18,4</b>                        |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko I. hiruhilekoa.*

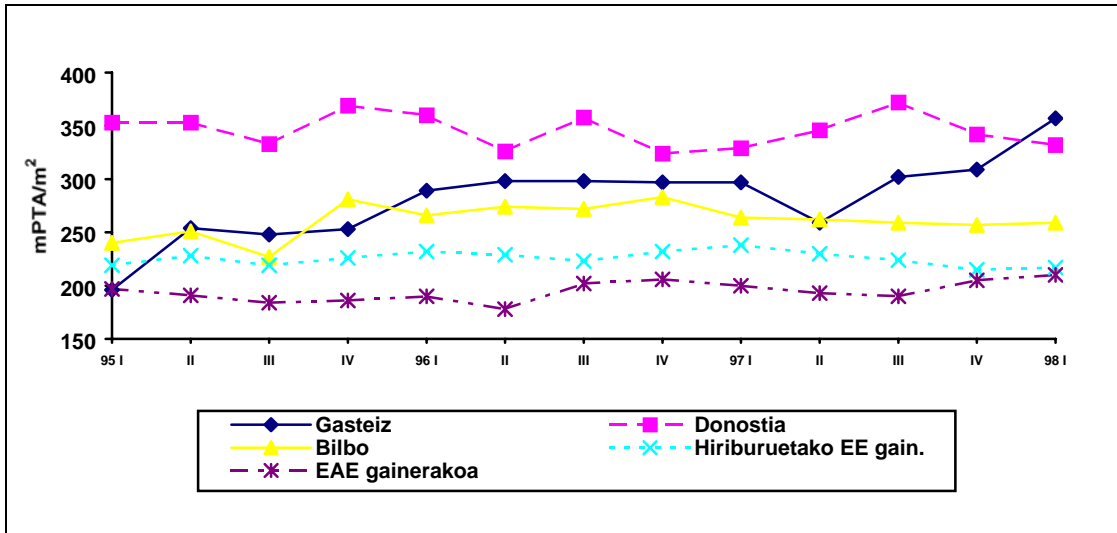
5.A. grafikoa. Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.



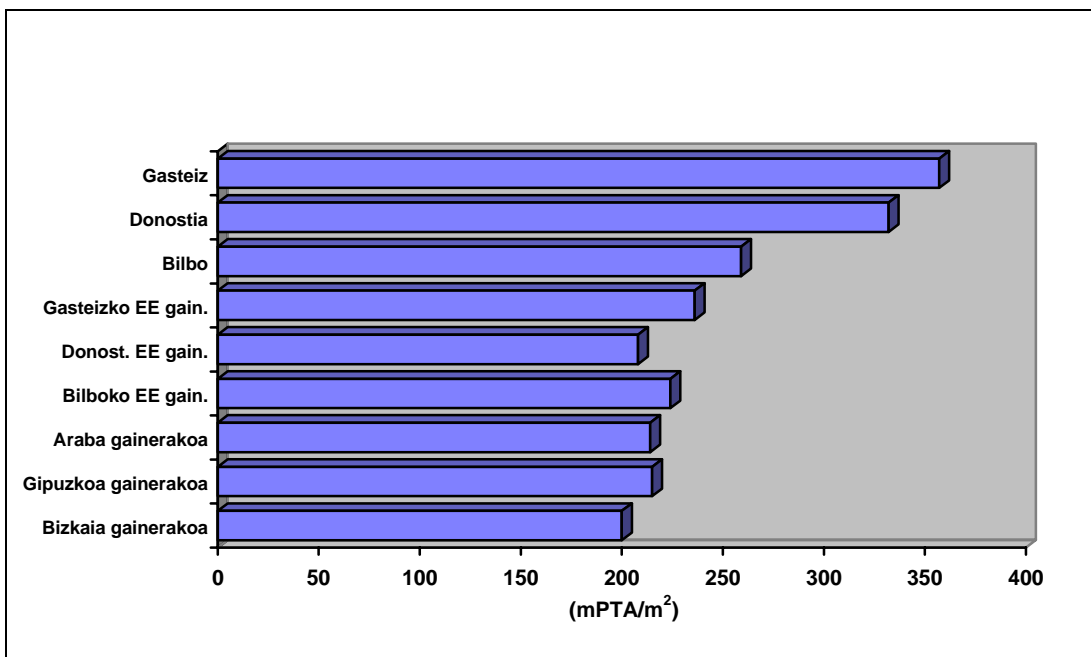
**b) Metro karratuko prezioak**

- ❑ Duela urtebete antzemandako mailekin alderatuta, metro karratu erabilgarriko prezioa orokorki murriztu da hiriburuetan eta beren eskualde-egituren gainerakoan eta, aitzitik, nolabait gora egin du eremu horietaz kanpoko esparruan.
- ❑ Dena den, azterketa sakonagoa egiten badugu, diferentzia handiak ikus daitezke hiriburuen artean, bai termino absolutuetan bai hauen bilakaerari dagokionez. Izan ere, bereziki azpimarratzekoa da orain Arabako hiriburuan antzematen den eskaintza dela (goian adierazi dugun bezala, oso txikia) hiruretan garestiena, eta Donostiakoa gainditzera ere iritsi da (tradizionalki lehendabizikoa izan da prezioen sailkapenean); termino absolutuetan, Gasteizeko prezioa 357.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, Donostiakoa 332.000 pezeta/m<sup>2</sup> eta Bilbok jarraitzen du preziorik txikiena izaten, bi hauetatik oso urrun gainera (259.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- ❑ 1997ko lehen hiruhilekoarekin alderatuta, Gasteizek orain duen eskaintzaren prezio-maila %20 handiagoa da eta Donostia eta Bilboko kasuetan aldakuntza-tasak oso txikiak dira, baina kontrako zeinua dute; izan ere, lehenak %1eko igoera izan du eta Bilbok, berriz, %2ra iristen ez den jaitsiera.
- ❑ Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoan batezbestekoa 217.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, duela urtebetekoa baino %9 txikiagoa. Lurralde historikoen gainerakoan batezbesteko prezioa 210.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, 97-I hiruhilekoari dagokiona baino %5 handiagoa; beraz, ikuspuntu agregatuari dagokionez lurraldeen arteko diferentziarik txikienak dituen esparrua da oraindik ere.

5.B. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup>-ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.



5.C. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup>-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.





### *c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 22,8 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, baina Bilboko 19,5 eta Donostiako 29,2 milioi pezetako kopuruen artean daude. Eskaintako etxebizitzaren batezbesteko azaleretan dauden diferentzia handien ondorioz, metro karratuko prezioari dagokionez Gasteiz Donostiaren aurretik badago ere, etxebizitzaren prezioa kontuan hartzerakoan erlazio hori alderantzizkoa da<sup>10</sup>.
- Kasu honetan, hiriburuetak eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerrietan (hiriburuak alde batera utzita) eta eremu hauetaz kanpoko EAEko gainerako udalerrietan globalki erregistratutako batezbesteko prezioak maila beretsuetan daude, 18 milioi pezetako kopuruan gutxi gora-behera. Azpimarratzekoa da aztertutako eremu desberdinetako prezio-mailarik handienak Arabako lurraldean kokaturik daudela.

## **5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK**

### *a) Etxebizitza-kopurua*

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuak beherakada handia izan dute, berriz ere (EAE mailan baino handiagoa), salgai dauden etxebizitza erabilien kopuruan, bai joan den hiruhilekoarekin bai duela urtebeteko kopuruarekin alderatuta. Izan ere, eremu honetan antzemandako eskaintza, 3.700 etxebizitzakoa, joan den urteko hiruhileko berekoa baino %33 txikiagoa da; hiru hiriburuetatik, Gasteizek izan du beherakadarik handiena (-%43), Bilbo izan da hurrengoa (-%34) eta Donostia urrun samar geratu da (-%15).
- Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan (4.000 etxebizitza) ere eskaintzak galera garrantzitsua izan duela ikus daiteke (-%17); hala ere, galera hori hiriburuetakoa baino

txikiagoa izan denez gero, hiriburuetako eragin-eremuen garrantzi erlatiboak orokorrean gora egin du.

- Hiriburuetako hiru eragin-eremuetan (hiriburuak alde batera utzita) eskaintzak behera egin duen arren, beherakada bereziki garrantzitsua izan da Gasteiz eta Donostiako kasuetan, baina askoz ere apalagoa izan da Bilbon. Bilakaera honen ondorioz, aurreko txostenetan egiaztatu izan dugun bezala, lehendabiziko bien adierazgarritasun urria areagotu egiten da.
- Lurraldean gainerakoan (434 etxebizitza), JIAen bitartez gauzatutako eskaintzak EAE osorako antzemandako neurri bereko beherakada izan du (-%28); hori dela-eta, eremu honek %5 inguruko pisu erlatiboa izaten jarraitzen du eskaintako guztizkoaren gainean.

**5.B. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.**

|  | <i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i> | <i>PREZIOA/ m<sup>2</sup> erabil. (Mila PTA)</i> | <i>ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Milioi PTA)</i> |
|--|----------------------------|--|--|
| <i>Araba.....</i>                          | 1.072                      | 312  | 28,6                                       |
| <i>Gipuzkoa .....</i>                      | 1.628                      | 302  | 33,3                                       |
| <i>Bizkaia.....</i>                        | 5.445                      | 210  | 18,4                                       |
| <b><i>EAE.....</i></b>                     | <b>8.145</b>               | <b>242</b>                                       | <b>22,7</b>                                |
| <i>Gasteiz.....</i>                        | 1.044                      | 315  | 28,8                                       |
| <i>Donostia .....</i>                      | 1.071                      | 354  | 41,8                                       |
| <i>Bilbo .....</i>                         | 1.589                      | 211  | 19,1                                       |
| <b><i>Hiriburuak guztira .....</i></b>     | <b>3.704</b>               | <b>281</b>                                       | <b>28,3</b>                                |
| <i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>        | 34                         | 177  | 14,3                                       |
| <i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>       | 286                        | 219  | 18,9                                       |
| <i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>          | 3.687                      | 212  | 18,2                                       |
| <b><i>Hiriburuetako EE gainer.....</i></b> | <b>4.007</b>               | <b>212</b>                                       | <b>18,2</b>                                |
| <i>Araba gainerakoa .....</i>              | 7                          | 134  | 12,0                                       |
| <i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>            | 275                        | 178  | 13,4                                       |
| <i>Bizkaia gainerakoa .....</i>            | 152                        | 176  | 15,8                                       |
| <b><i>Gainerakoa guztira .....</i></b>     | <b>434</b>                 | <b>177</b>                                       | <b>14,1</b>                                |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko I. hiruhilekoa.*

<sup>10</sup> Gasteizen eskaintako etxebizitza berri libreen batezbesteko azalera erabilgarria 70 m<sup>2</sup>-koa da, Donostian 85 m<sup>2</sup>-koa eta Bilbon 74 m<sup>2</sup>-koa.

### ***b) Metro karratuko prezioak***

- Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 281.000 pezetako kopurura iristen dira batezbeste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, etxebizitza berriak baino %2 merkeagoak besterik ez dira. Duela urtebetetik hona prezioek ia %9 egin dute gora; igoera hau batez ere Gasteizen antzemandako bilakaerak (+%13) eta Donostian izandakoak (+%7) argi lezakete, Bilbok egonkor eusten baitio bere batezbesteko prezioen mailari. Termino absolutuei dagokienez, Gasteizen prezioak 315.000 pezeta/m<sup>2</sup> dira, Donostian preziorik altuenak daude, m<sup>2</sup> erabilgarriko 354.000 pezetakoak (eraikuntza berrikoak baino garestiagoak) eta Bilbo oso urrun geratzen da (211.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- Hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoan ere bigarren eskuko etxebizitzaren prezioek batezbeste gora egin dutela antzematen da (212.000 pezeta m<sup>2</sup> erabilgarriko, duela urtebete baino %8 gehiago). Lurraldean gainerakoan batezbesteko prezioa 177.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, hots, ia %4 jaitsi da joan den urtetik hona.

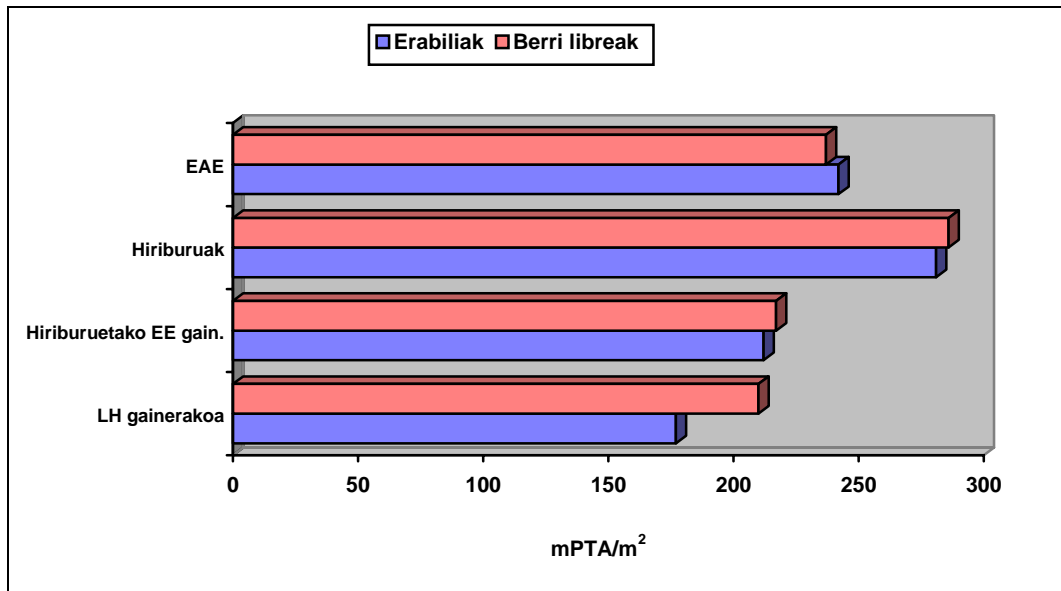
### ***c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko***

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batezbesteko prezioak 28,3 milioi pezetakoak dira. Batezbesteko hau izugarri igotzen da Donostian, ia 42 milioi pezetako kopurura iritsi arte<sup>11</sup>, hau da, Bilbon erregistratutako batezbesteko mailaren bikoitza eta Gasteizen baino %43 handiagoa. Hiriburuetakoko eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batezbesteko prezioa 18,2 milioikoa da eta 14,1 milioikoa EAeko gainerakoan.

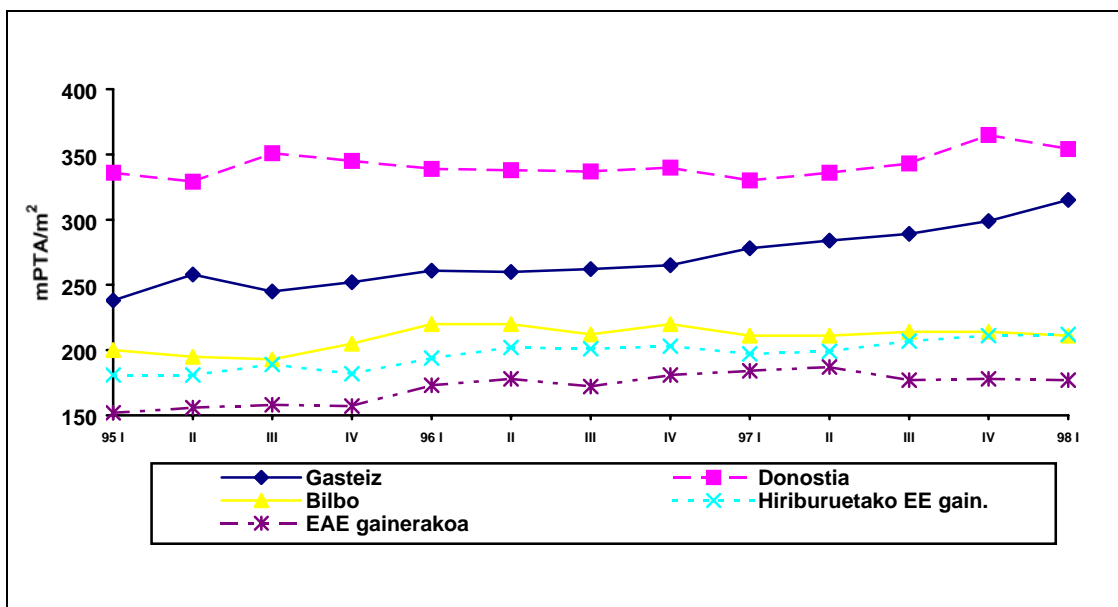
---

<sup>11</sup> Kopuru handi hau Gipuzkoako hiriburuaren erdialdeko pisu handien (120 m<sup>2</sup> baino gehiago) eskaintza garrantzitsu baten ondorio da, bertan m<sup>2</sup>-ko prezioa 460.000 pezetatik gorakoa da-eta.

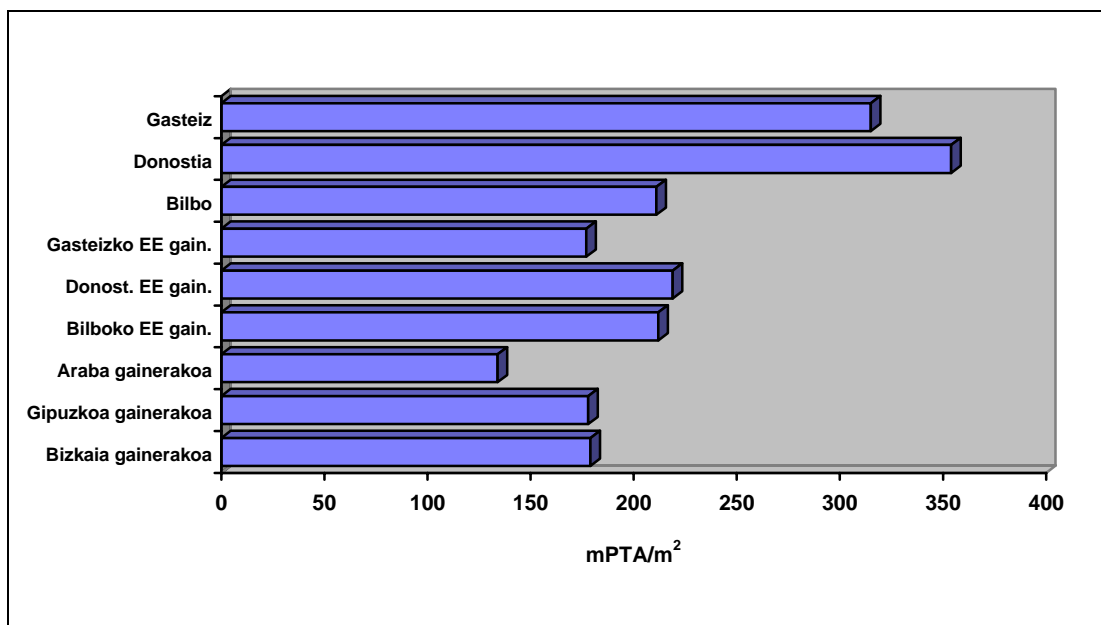
5.D. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup>-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



5.E. grafikoa. Etxebizitza erabilien m<sup>2</sup>-ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.



**5.F. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza erabilien m<sup>2</sup>-ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.**



### 5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

#### a) *Etxebizitza-kopurua*

- JIAen bitartez alokatzeko eskaintzan dauden 1.322 etxebizitza libreen banaketa geografikoa batez ere hiriburuetan (756 etxebizitza, guztizkoaren %57) eta hauen eragin-eremuetan (503 etxebizitza, guztizkoaren %38) kontzentratuta dago oraindik ere.
- Joan den urteko lehen hiruhileko emaitzekin alderatuta, hiriburuetan antzemandako alokatzeko erregimen libreko eskaintzak %10eko igoera izan du. Gasteizek igoera garrantzitsua izan du bere eskaintzan, Donostian igoera apalagoa antzematen da eta Bilbon, ordea, eskaintzak nabarmenki egin du behera.
- Bilboko eskualde-egitura osatzen duten udalerriek (hiriburua alde batera utzita), halaber, oso igoera adierazgarria izan dute alokatzeko etxebizitzaren kopuruan (+%34).

5.C. taula. Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.

|   | <b>ETXEBIZITZA-<br/>KOPURUA</b> | <b>ERRENTA/HIL<br/>(Mila PTA)</b> |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Araba</i> .....                        | 327                             | 101                               |
| <i>Gipuzkoa</i> .....                     | 260                             | 91                                |
| <i>Bizkaia</i> .....                      | 735                             | 81                                |
| <b>EAE</b> .....                          | 1.322                           | 88                                |
| <i>Gasteiz</i> .....                      | 326                             | 101                               |
| <i>Donostia</i> .....                     | 163                             | 109                               |
| <i>Bilbo</i> .....                        | 267                             | 87                                |
| <b>Hiriburuak guztira</b> .....           | 756                             | 98                                |
| <i>Gasteizko EE gainerakoa</i> .....      | 1                               | --                                |
| <i>Donostiako EE gainerakoa</i> .....     | 45                              | 70                                |
| <i>Bilboko EE gainerakoa</i> .....        | 457                             | 77                                |
| <b>Hiriburuetakoo EE gainerakoa</b> ..... | 503                             | 77                                |
| <i>Araba gainerakoa</i> .....             | 0                               | --                                |
| <i>Gipuzkoa gainerakoa</i> .....          | 52                              | 55                                |
| <i>Bizkaia gainerakoa</i> .....           | 11                              | 56                                |
| <b>Gainerakoa guztira</b> .....           | 63                              | 55                                |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

**b) Hileko errentak**

- ❑ Hileko errentak, batezbeste, 98.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan, 77.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan eta 55.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan (egonkorragoak). Kopuru hauek guztiak duela urtebete antzemandakoen berdin-berdinak dira ia.
- ❑ Aztertutako espazio geografikoen artean, hiriburuetan errentak sakabanatuago daudela egiazta daiteke; izan ere, Donostiako batezbestekoa Bilbokoa baino %25 handiagoa da: hileko 109.000 eta 87.000 pezeta hurrenez hurren.

## **6. kapitula**

### **GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA**

## 6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

### 6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- Euskal Autonomia Erkidegoan 1998ko lehen hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 8.300 plaza ingurukoa da (plazen %7 bakarrik daude alokatuta); beraz, aurreko hiruhilekoetan antzemandako murrizketak aurrera jarraitzen du. Lurralde-banaketak adierazten duenez, Gipuzkoa gainerrepresentatuta dago, batez ere Bizkaian kokaturik dagoen eskaintzarekin alderatuta.
- Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezeta inguruan daude batezbeste, duela urtebete baino ia %2 gutxiago beraz. Informazioa lurraldez lurralde zehaztuz, Araba batezbesteko orokorrean kokatzen da, Gipuzkoak %11n gaintitzen du eta Bizkaiko batezbestekoa %15 txikiagoa da.
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 10.000 pezetakoa da 1997ko lehen hiruhileko kopuruaren berdina.

#### 6.A. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

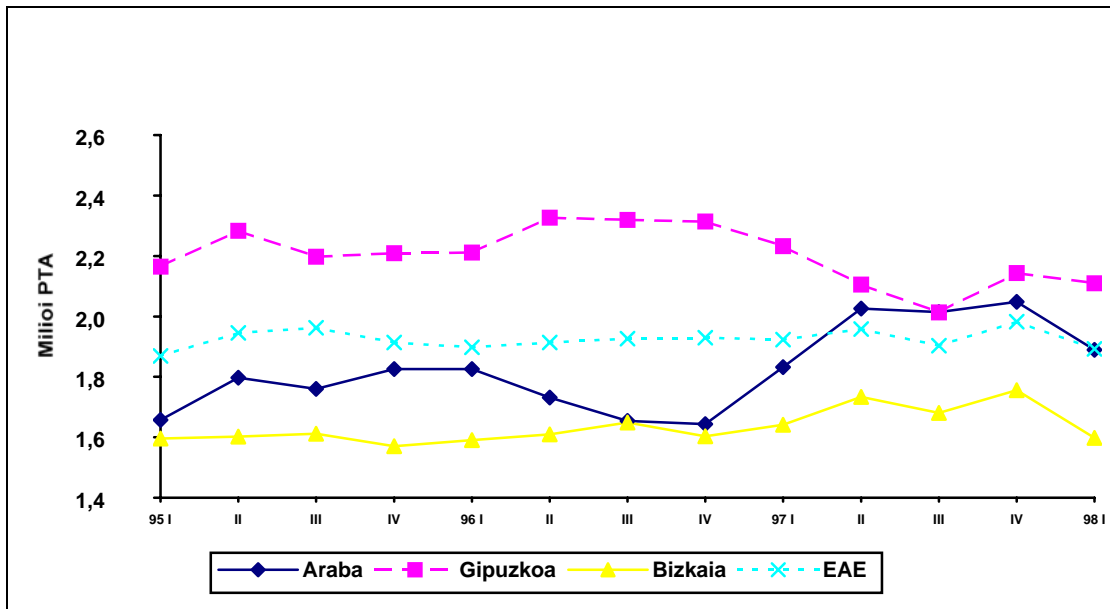
|                | SALMENTA |          |      | ALOKATZEA |             |       |
|----------------|----------|----------|------|-----------|-------------|-------|
|                | Kopurua  | PREZIOA  |      | Kopurua   | ERRENTA/HIL |       |
|                |          | Mila PTA | ±%*  |           | Mila PTA    | ±%*   |
| Araba.....     | 1.791    | 1.889    | 3,1  | 342       | 9           | 12,5  |
| Gipuzkoa ..... | 3.406    | 2.110    | -5,5 | 128       | 10          | -16,7 |
| Bizkaia.....   | 2.516    | 1.598    | -2,6 | 108       | 10          | 11,1  |
| EAE .....      | 7.713    | 1.892    | -1,6 | 578       | 10          | 0,0   |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.



### 6.A. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.



### 6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako eskaintako **merkataritza-lokalen kopurua** 8.400 unitate ingurukoa da EAE osoan (%63 salgai); beraz, %14ko igoera izan da duela urtebetetik hona. Lurralde-banaketak espero zitekeena baino pisu askoz ere handiagoa ematen du Arabaren kasuan, Gipuzkoaren kaltetan (%43 eta %17 hurrenez hurren) eta Bizkaiari %40 dagokio.
- Lokalen **salmenta-prezioak** 229.000 pezeta/m<sup>2</sup> dira batezbeste, hau da, duela urtebete antzemandako balioa baino %8 gehiago. Lurraldeetako batezbestekoak antzeko samarrak dira Araba eta Gipuzkoaren kasuan eta Bizkaiak askoz ere balio txikiagoak ditu; hala eta guztiz ere, goranzko bilakaera motel samarra duten lehenengo bi lurraldeek (+%3 eta +%6 hurrenez hurren) ez bezala, Bizkaiak igoera gogorra izan du batezbesteko prezioan (+%17); horren ondorioz, duela urtebete antzemandako prezio-barreiadura murriztu egin da.

- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 173.000 pezetako batezbestekora iristen dira; beraz, oso igoera handia izan dute aurreko urtekoekin alderatuta (+%27). Igoera handi hori Arabako lurraldean antzemandako portaerari zor zaio batik bat (221.000 pezeta/hil, +%39), Gipuzkoa oso egonkor baitago (177.000 pezeta/hil, +%3) eta Bizkaiak igoera garrantzitsua izan baitu, baina betiere Arabakoa baino askoz ere txikiagoa (113.000 pezeta/hil, +%14).

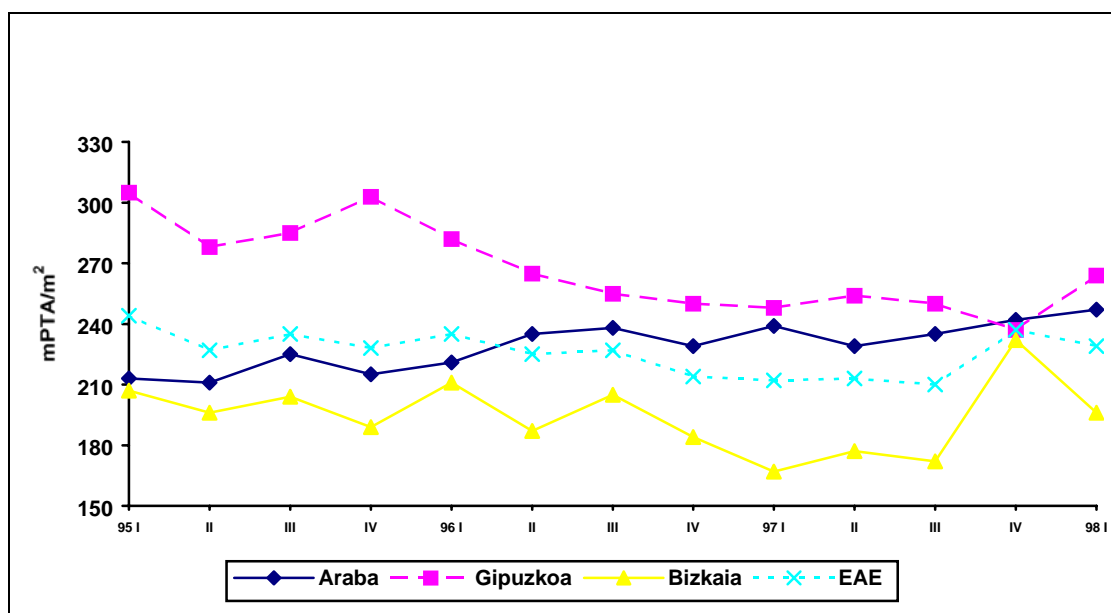
**6.B. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.**

|                | SALMENTA |                        |      | ALOKATZEKO |             |      |
|----------------|----------|------------------------|------|------------|-------------|------|
|                | Kopurua  | PREZIOA/m <sup>2</sup> |      | Kopurua    | ERRENTA/HIL |      |
|                |          | Mila PTA               | ±%*  |            | Mila PTA    | ±%*  |
| Araba.....     | 2.120    | 247                    | 3,3  | 1.477      | 121         | 39,0 |
| Gipuzkoa ..... | 959      | 264                    | 6,5  | 465        | 177         | 2,9  |
| Bizkaia.....   | 2.186    | 196                    | 17,4 | 1.204      | 113         | 14,1 |
| EAE .....      | 5.265    | 229                    | 8,0  | 3.146      | 173         | 27,2 |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**6.B. grafikoa. Lokalen m<sup>2</sup>-ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.**



## **7. kapitula**

# **MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

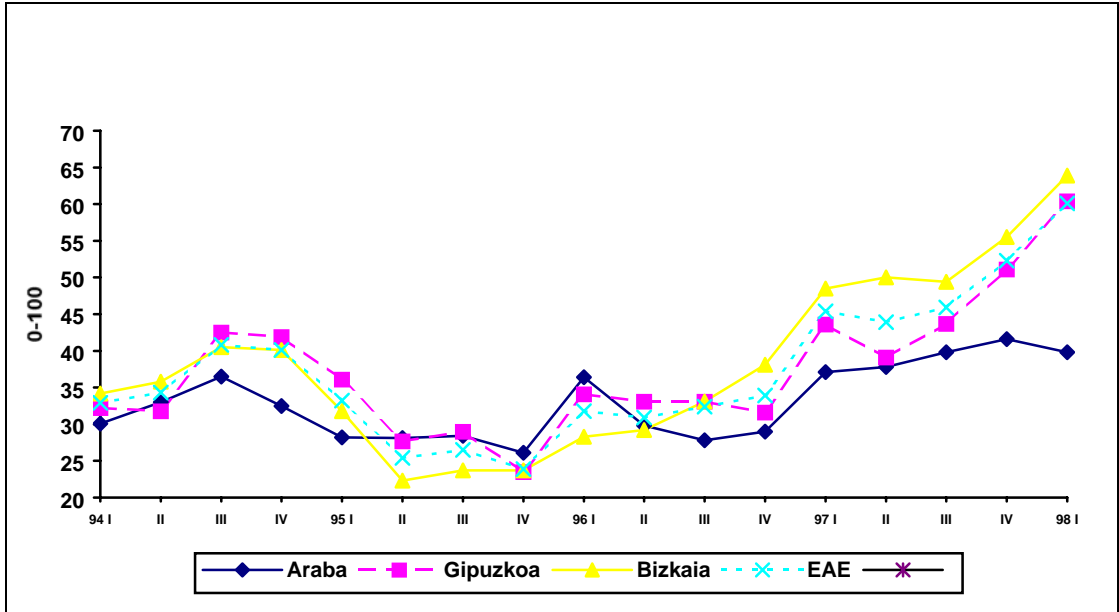
## **7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

### **7.1. EGUNGO DINAMIKA**

#### **7.1.1. Merktuaren egoeraren kalifikazioa**

- ❑ Eragileen balorazioen arabera, merkatu inmobiliarioak jarraitu egin dio hiruhileko honetan gero eta dinamismo handiagoko joerari eta, horren ondorioz, estatistika-serie honi hasiera eman zitzaionetik izan duen baliorik altuenari dagokion batezbesteko indizea lortu du (%62, duela hiru hilabete baino zortzi puntu gehiago eta hamahiru puntu 1997ko batezbestekoaren gainetik). Honela, indizea dinamismo handiko mailetan kokatu da dagoeneko, merkatu-egoera nabarmenki hedakorra berretsiz.
- ❑ Balorazio hau bat dator joan den hiruhilekoan egindako salmenta-aurreikuspenekin eta, gainera, horretan uste berekoak dira bai sustatzaileak bai JIAk: hurrenez hurrenko indizeak %62 eta %58raino igo dira, orain arteko baliorik handienak lortuz bi kasuetan, bigarrenak gehixeago hazi badira ere.
- ❑ Lurraldeei dagokienez, pertzepzioa positiboagoa da berriz ere Bizkaiko eragile inmobiliarioen kasuan, azkeneko hiruhilekoetan bezalaxe, sustatzaileen artean batik bat (%67). Gipuzkoakoak erdibidean daude eta Arabakoak dira, berriz ere, ikuspegi ez hain baikorra dutenak.

7.A. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.



**7.A. taula. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak\* sustatzaileen eta JIAen arabera.**

|                              |                       | <i>EAE</i> | <i>ARABA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>         |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 50,0       | 40,2         | 48,9            | 54,1           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 62,4       | 40,0         | 62,0            | 67,3           |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b> |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 43,8       | 38,0         | 39,9            | 48,1           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 57,8       | 39,6         | 58,8            | 60,5           |
| <b>MERKATUA GUZTIRA</b>      |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 46,9       | 39,1         | 44,4            | 51,1           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 60,1       | 39,8         | 60,4            | 63,9           |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

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

- Eragile inmobiliarioek merkatuaren dinamismoari buruz egiten duten balorazio positiboa salmenten hiruhileroko bilakaerari buruz (bilakaera positiboa eta goranzkoa berriz ere) 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 maila handienetan kokatzen diren balioak lortzen dituzte: %65 sustatzaileen kasuan eta %54 agenteen kasuan. Hemen ere, lehendabizikoak bigarrenak baino baikorrago azaltzen dira.
- Lurraldeei dagokienez, Bizkaiko sustatzaile inbiliarioek egiten dute beren salmenten bilakaeraren baloraziorik positiboena (lurralde bereko JIAek baino dezente positiboagoa); Gipuzkoako eragileak bitarteko mailan kokatzen dira eta Arabakoak dira dinamismo txikiena azaltzen dutenak.

**7.B. 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> |
|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>         |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 55,4       | 52,6         | 56,9            | 54,2           |
| 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           |
| 1998                         | <i>IV</i>             | 65,4       | 57,1         | 65,0            | 67,0           |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b> |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 49,5       | 51,0         | 49,8            | 49,0           |
| 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           |
| 1998                         | <i>IV</i>             | 57,2       | 45,8         | 65,7            | 52,4           |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

- Inkestari erantzun dioten eragileek emandako salmenten adierazle konkretuek hobekuntza nabarmena izan dute, batez ere sustatzaileen kasuan: hauen erantzunen arabera, hilean saldutako etxebizitza berrien batezbestekoa 2,2koa zen 97-IV hiruhilekoan eta 4,3koa da orain, estatistika-serie guztiko kopururik altuena berriz ere. *Gorakada* hau hiru lurraldeetako sustatzaileek izan dute eta Bizkaikoek lortu dute batezbestekorik altuena (5,7 etxebizitza/hil).

- JIAen artean ere hobekuntza antzematen da, batez ere etxebizitza erabiliari dagokionez, salmenta-epreak nabarmenki laburtu baitira (etxebizitza bakoitzeko 2,5 hilabetetik 2,3 hilabetera) eta bereziki azpimarratzekoa da Arabako kasua (etxebizitza bakoitzeko hilabete).

### 7.C. taula. Etxebizitzen salmenta-epreak eta -erritmoak.

|  |                       | <i>EAE</i> | <i>ARABA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|--|-----------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>                       |                       |            |              |                 |                |
| <i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>        |                       |            |              |                 |                |
| 1994                                       | <i>Urteko batezb.</i> | --         | --           | --              | --             |
| 1995                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 1,9        | 3,1          | 2,0             | 1,5            |
| 1996                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 2,2        | 1,9          | 2,4             | 2,1            |
| 1997                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 2,4        | 3,1          | 2,4             | 2,3            |
| 1997                                       | <i>I</i>              | 2,8        | 4,3          | 2,0             | 3,3            |
|  | <i>II</i>             | 2,4        | 1,2          | 3,2             | 1,9            |
|  | <i>III</i>            | 2,3        | 5,4          | 2,5             | 1,2            |
|  | <i>IV</i>             | 2,2        | 1,3          | 2,0             | 2,7            |
| 1998                                       | <i>I</i>              | 4,3        | 3,9          | 3,2             | 5,7            |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>               |                       |            |              |                 |                |
| <i>Batezb. salmenta-epera (hilabeteak)</i> |                       |            |              |                 |                |
| 1994                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 3,8        | 3,5          | 4,1             | 3,8            |
| 1995                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 3,5        | 2,3          | 3,4             | 3,8            |
| 1996                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 3,6        | 2,2          | 3,7             | 3,8            |
| 1997                                       | <i>Urteko batezb.</i> | 2,9        | 1,4          | 2,9             | 3,2            |
| 1997                                       | <i>I</i>              | 3,0        | 1,3          | 3,1             | 3,2            |
|  | <i>II</i>             | 3,1        | 1,5          | 2,9             | 3,6            |
|  | <i>III</i>            | 3,0        | 1,4          | 3,2             | 3,3            |
|  | <i>IV</i>             | 2,5        | 1,5          | 2,5             | 2,8            |
| 1998                                       | <i>I</i>              | 2,3        | 1,0          | 2,4             | 2,4            |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko I. hiruhilekoa.*

### 7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- Hiruhileko honetan, egoera ekonomiko orokorrak merkatuan duen eraginaren bilakaera positiboa da alderdirik azpimarragarriena. Duela hiru hilabete eragile inbiliarioen iritziz eragin hori lehen aldiz maila positibo batean kokatu zen (8 balioa -100etik +100erainoko eskalan) eta orain gora jarraitzen du etengabe (+32 balioa).



- Beraz, ekonomiaren martxa onak neurri handi batean argitzen du dinamismo inmobiliarioaren zergatia. Horrez gain, interes-tasek etengabe egiten dute behera eta, horrenbestez, eragiketa inmobiliarioen finantzaketa-kostuak gero eta txikiagoak dira, erosketa-kostuak ezezik eraikuntzakoak ere. Beharbada horren ondorioz, prezioei ematen zaien eraginak ere bide onari jarraitzen dio, nahiz eta oraindik balio negatiboetan kokatuta egon.

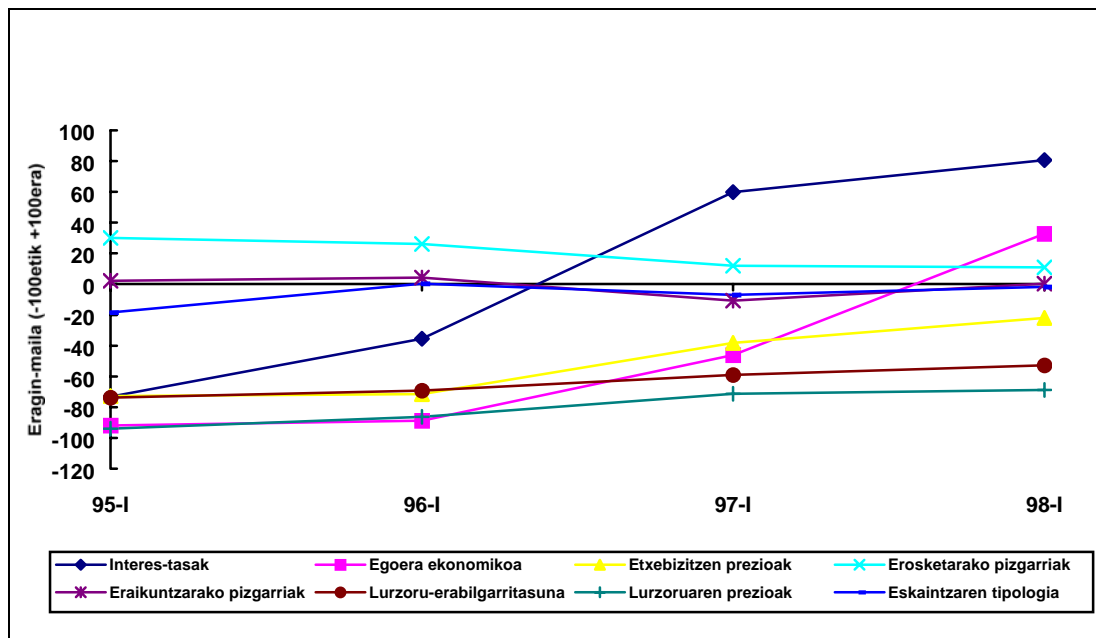
**7.D. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batezbesteko indizeak.**

|   | <i>1997-IV</i> | <i>1998-I</i> |
|---|----------------|---------------|
| <i>Hipoteka-kostua .....</i>                            | 71,3           | 80,6          |
| <i>Egoera ekonomikoa.....</i>                           | 8,3            | 32,8          |
| <i>Etxebizitzaren prezioak.....</i>                     | -32,4          | -22,0         |
| <i>Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....</i>        | 21,3           | 11,0          |
| <i>Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak .....</i>     | 10,7           | 0,2           |
| <i>Lurzoru-erabilgarritasuna .....</i>                  | -56,9          | -52,8         |
| <i>Lurzoruaren prezioak.....</i>                        | -72,8          | -68,7         |
| <i>Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....</i> | 6,8            | -1,8          |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

## 7.B. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



## 7.2. PERSPEKTIBAK

### 7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

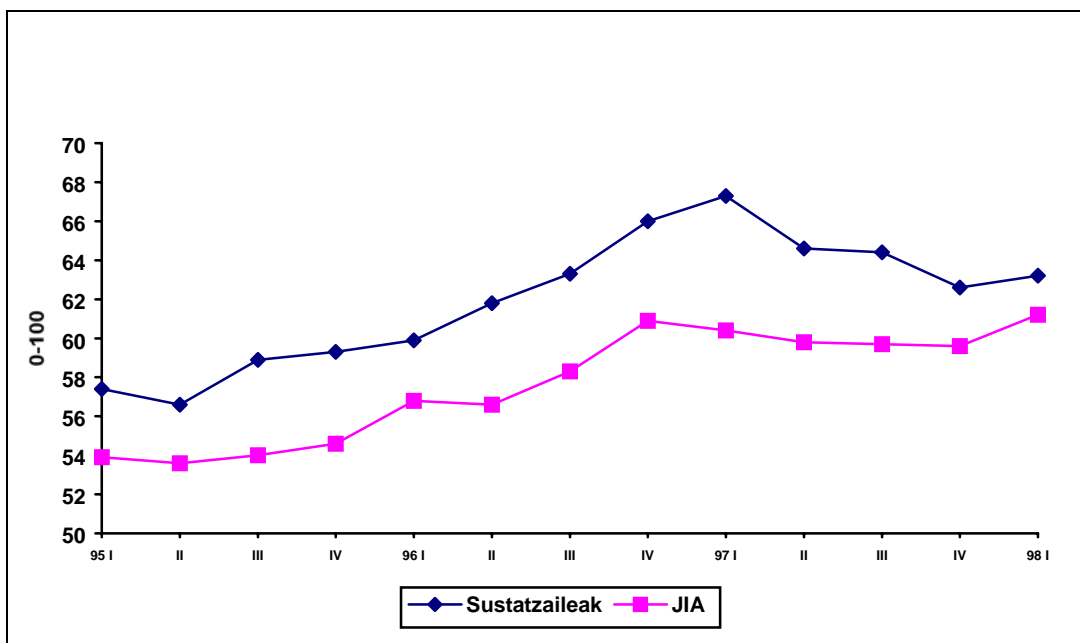
- Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruz sustatzaileek eta agenteek egindako aurreikuspenek maila altuetan jarraitzen dute eta duela hiru hilabete egindakoak baino altuagoak direla esan genezake: %70eko indizea sustatzaileen artean eta %72koa JIAen artean, berriz ere serieko altuenen artean kokatuta.
- Lurraldeei dagokienez, aurreikuspenak bereziki positiboak dira Gipuzkoako sustatzaileen artean (%78ko indizea); Bizkaiko sustatzaileen aurreikuspenak, aldiz, dezente apalagoak dira (JIAen artean ez ordea). Arabak ez ditu hain maila positiboak, izan ere sustatzaileen aurreikuspenek hobera egin dute baina JIAen kasuan okerrera.

7.E. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak\* sustatzaileen eta JIAen arabera.

|                              |                | EAE  | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|----------------|------|-------|----------|---------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>         |                |      |       |          |         |
| 1994                         | Urteko batezb. | 57,2 | 53,9  | 49,5     | 66,1    |
| 1995                         | Urteko batezb. | 59,3 | 55,6  | 56,0     | 63,2    |
| 1996                         | Urteko batezb. | 66,0 | 69,9  | 61,3     | 70,7    |
| 1997                         | Urteko batezb. | 62,6 | 56,2  | 61,9     | 64,8    |
| 1997                         | I              | 67,7 | 61,1  | 67,5     | 70,0    |
|                              | II             | 46,8 | 47,1  | 53,4     | 39,7    |
|                              | III            | 73,5 | 71,4  | 70,2     | 77,6    |
|                              | IV             | 62,4 | 45,0  | 56,4     | 71,9    |
| 1998                         | I              | 70,2 | 64,3  | 78,0     | 62,8    |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b> |                |      |       |          |         |
| 1994                         | Urteko batezb. | 53,0 | 35,0  | 56,9     | 52,8    |
| 1995                         | Urteko batezb. | 54,6 | 36,3  | 57,7     | 55,4    |
| 1996                         | Urteko batezb. | 60,9 | 53,3  | 61,7     | 61,7    |
| 1997                         | Urteko batezb. | 59,6 | 53,1  | 59,6     | 60,9    |
| 1997                         | I              | 65,6 | 62,5  | 60,8     | 70,2    |
|                              | II             | 36,8 | 37,5  | 48,0     | 27,4    |
|                              | III            | 74,0 | 54,2  | 68,6     | 82,3    |
|                              | IV             | 62,0 | 58,3  | 60,8     | 63,7    |
| 1998                         | I              | 72,0 | 41,7  | 72,5     | 77,4    |

(\*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.  
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

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



### 7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- Salmentetarako aurreikuspen onuragarriekin bat dator hurrengo sei hilabeteetan prezioek aski gora egingo dutelako aurreikuspena, bai sustatzaileen artean (65eko indizea Otik 100era bitarteko eskalan) eta, batez ere, JIAen artean (%76). Berriz ere, indizeek mailarik handiena lortu dute seriea hasi zenetik.
- Aurreko hiruhilekoetan bezala, urtebetera begira egindako prezioen bilakaeraren aurreikuspenek ere goranzko joera sendotu egiten dute: %73 eta %77ko indizeak hurrenez hurren, hauek ere mailarik handienetan.
- Bestalde, Arabako eragileek sei eta hamabi hilabeterako orokorrean egin duten garestitze handiagoaren aurreikuspenak bere horretan jarraitzen du; Gipuzkoakoek, ordea, prezio-bilakaera motelagoa aurreikusten dute.

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

|                              |                       | <i>EAE</i> | <i>ARABA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>         |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 58,9       | 65,7         | 53,4            | 62,8           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 65,4       | 71,4         | 62,0            | 68,1           |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b> |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 60,3       | 70,8         | 54,9            | 62,7           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 76,0       | 87,5         | 72,5            | 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. 1998ko 1. hiruhilekoa.

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

|                              |                       | <i>EAE</i> | <i>ARABA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b>         |                       |            |              |                 |                |
| 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           |
| 1997                         | <i>Urteko batezb.</i> | 69,2       | 76,9         | 60,7            | 76,0           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 73,1       | 92,9         | 63,0            | 80,9           |
| <b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b> |                       |            |              |                 |                |
| 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>Urteko batezb.</i> | 66,2       | 72,9         | 58,9            | 71,1           |
| 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           |
| 1998                         | <i>I</i>              | 77,6       | 91,7         | 72,5            | 79,0           |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

### **7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena**

- Aurreikuspen positiboen zirkulua itxiz, sustapen berrien hasierari buruzkoek ere aurrerapauso ikaragarria egin dute aurreko hiruhilekoetatik hona: inkesta egin zaien sustatzaileen %26k hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzaren sustapen berriak eskaintzan jartzea aurreikusten dute eta 97-IV hiruhilekoan %17 baino ez ziren. Lurraldeei dagokienez, Araba eta Gipuzkoako sustatzaileek azaltzen dute dinamismorik handiena eta Bizkaian aurreikuspenak apalagoak dira.
- Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 751 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan; kopuru hau aurreko hiruhilekoan aurreikusitakoa baino dezente handiagoa da. Etxebizitza hauei aurreikusitako erregimen babestuko beste 2.419 etxebizitza gehitu behar zaizkie; kopuru hau ere 97-IV hiruhilekoa baino handiagoa da.

- Etxebizitza libreen eskaintza berriaren aurreikuspena Gipuzkoan kontzentratzen da (519 etxebizitza); etxebizitza babestuen banaketa, aldiz, orekatuago dago lurraldeei dagokienez.

**7.H. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.**

|                      |                        | <i>EAE</i> | <i>ARABA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|----------------------|------------------------|------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>SUSTATZAILEAK</b> |                        |            |              |                 |                |
| 1994                 | <i>Urteko batez.b.</i> | 24,7       | 35,3         | 22,0            | 22,6           |
| 1995                 | <i>Urteko batez.b.</i> | 22,2       | 25,8         | 29,2            | 14,6           |
| 1996                 | <i>Urteko batez.b.</i> | 15,0       | 12,6         | 13,9            | 17,2           |
| 1997                 | <i>Urteko batez.b.</i> | 16,7       | 18,2         | 15,5            | 18,1           |
| 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           |
| 1998                 | <i>I</i>               | 26,1       | 40,0         | 30,8            | 18,4           |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

## **1. Eranskina**

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

**A.A. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.**

| <b>ESKUALDE-EGITURAK</b>     | <b>ETXEBIZITZAK</b> | <b>PREZIOA/ m<sup>2</sup><br/>(mila PTA)</b> | <b>PREZIOA/ETXEB.<br/>(milioi PTA)</b> |
|------------------------------|---------------------|--|--|
| <i>Enkartazioak</i>          | 30                  | 219  | 18,1                                   |
| <i>Goierni</i>               | 199                 | 196  | 15,9                                   |
| <i>Bilbo Metropolitarrak</i> | 877                 | 243  | 19,3                                   |
| <i>Donostia-Beterri</i>      | 650                 | 259  | 22,2                                   |
| <i>Durungaldea</i>           | 91                  | 205  | 16,3                                   |
| <i>Deba Behea</i>            | 65                  | 197  | 14,5                                   |
| <i>Busturialdea-Artibai</i>  | 51                  | 213  | 17,0                                   |
| <i>Arratia</i>               | 23                  | 142  | 27,2                                   |
| <i>Arabako Errioxa</i>       | 24                  | 122  | 11,0                                   |
| <i>Aiara</i>                 | 34                  | 243  | 24,2                                   |
| <i>Deba Garaia</i>           | 50                  | 223  | 21,1                                   |
| <i>Mungia</i>                | 25                  | 187  | 20,8                                   |
| <i>Toloserria</i>            | 60                  | 190  | 17,8                                   |
| <i>Araba Erdialdea</i>       | 45                  | 335  | 24,8                                   |
| <i>Urola-Kosta</i>           | 208                 | 242  | 21,0                                   |
| <b>GUZTIRA</b>               | <b>2.432</b>        | <b>237</b>                                   | <b>19,8</b>                            |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

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

| <b>ESKUALDE-EGITURAK</b>     | <b>ETXEBIZITZAK</b> | <b>PREZIOA/ m<sup>2</sup><br/>(mila PTA)</b> | <b>PREZIOA/ETXEB.<br/>(milioi PTA)</b> |
|------------------------------|---------------------|--|--|
| <i>Enkartazioak</i>          | 0                   | 80   | 12,9                                   |
| <i>Goierni</i>               | 105                 | 142  | 10,1                                   |
| <i>Bilbo Metropolitarrak</i> | 5.276               | 211  | 18,5                                   |
| <i>Donostia-Beterri</i>      | 1.357               | 328  | 37,4                                   |
| <i>Durungaldea</i>           | 25                  | 184  | 15,4                                   |
| <i>Deba Behea</i>            | 37                  | 189  | 10,0                                   |
| <i>Busturialdea-Artibai</i>  | 8                   | 105  | 10,1                                   |
| <i>Arratia</i>               | 11                  | 136  | 12,1                                   |
| <i>Arabako Errioxa</i>       | 3                   | 116  | 9,3                                    |
| <i>Aiara</i>                 | 4                   | 148  | 14,0                                   |
| <i>Deba Garaia</i>           | 12                  | 160  | 13,9                                   |
| <i>Mungia</i>                | 104                 | 192  | 17,2                                   |
| <i>Toloserria</i>            | 28                  | 119  | 10,1                                   |
| <i>Araba Erdialdea</i>       | 1.078               | 311  | 28,5                                   |
| <i>Urola-Kosta</i>           | 93                  | 235  | 19,3                                   |
| <b>GUZTIRA</b>               | <b>8.145</b>        | <b>242</b>                                   | <b>22,7</b>                            |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*



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

| <b>ESKUALDE-EGITURAK</b>    | <b>ETXEBIZITZAK</b> |                                       |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|
|                             | <i>Kopurua</i>      | <i>Batezb. errenta<br/>(mila PTA)</i> |
| <i>Enkartzazioak</i>        | 1                   | 50                                    |
| <i>Goierri</i>              | 14                  | 48                                    |
| <i>Bilbo Metropolitarra</i> | 724                 | 81                                    |
| <i>Donostia-Beterri</i>     | 208                 | 100                                   |
| <i>Durandaldea</i>          | 8                   | 55                                    |
| <i>Deba Behea</i>           | 4                   | 49                                    |
| <i>Busturialdea-Artibai</i> | 1                   | 55                                    |
| <i>Arratia</i>              | --                  | --                                    |
| <i>Arabako Errioxa</i>      | --                  | --                                    |
| <i>Aiara</i>                | --                  | --                                    |
| <i>Deba Garaia</i>          | --                  | --                                    |
| <i>Mungia</i>               | 1                   | 75                                    |
| <i>Toloserria</i>           | 10                  | 55                                    |
| <i>Araba Erdialdea</i>      | 327                 | 101                                   |
| <i>Urola-Kosta</i>          | 24                  | 60                                    |
| <b>GUZTIRA</b>              | 1.322               | 88                                    |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

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

| ZONAK               | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/ m <sup>2</sup> (*)<br>(Mila PTA) | PREZIOA/ETXEB. (*)<br>(Milioi PTA) |
|---------------------|--------------|---|------------------------------------|
| <i>GASTEIZ</i>      |              |   |                                    |
| 1. Alde Zaharra     | --           | --  | --                                 |
| 2. Zabaldura        | --           | --  | --                                 |
| 3. Lovaina          | --           | --  | --                                 |
| 4. Zaramaga         | --           | --  | --                                 |
| 5. Lakua            | 32           | 357                                       | 24,6                               |
| 6. Ali-Gobeo        | --           | --  | --                                 |
| <i>GUZTIRA</i>      | 32           | 357                                       | 24,6                               |
| <i>DONOSTIA</i>     |              |   |                                    |
| 1. Parte Zaharra    | --           | --  | --                                 |
| 2. Erdialdea        | 13           | 457                                       | 32,0                               |
| 3. Amara            | --           | --  | --                                 |
| 4. Antigua          | 220          | 332                                       | 30,6                               |
| 5. Gros             | 10           | --  | --                                 |
| 6. Besteak          | 43           | 275                                       | 18,4                               |
| <i>GUZTIRA</i>      | 286          | 332                                       | 29,2                               |
| <i>BILBO</i>        |              |   |                                    |
| 1. Deustua-S.Inazio | 95           | 291                                       | 20,1                               |
| 2. Uribarri         | --           | --  | --                                 |
| 3. Otxarkoaga       | 20           | 199                                       | 11,6                               |
| 4. Bolueta          | 9            | 183                                       | 13,0                               |
| 5. Alde Zaharra     | 91           | 231                                       | 17,1                               |
| 6. Abando           | 20           | 315                                       | 39,9                               |
| 7. Rekalde          | 68           | 265                                       | 19,4                               |
| 8. Basurto          | 154          | 257                                       | 19,3                               |
| <i>GUZTIRA</i>      | 457          | 259                                       | 19,5                               |

(\*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

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

| <b>ZONAK</b>        | <b>ETXEBIZITZAK</b> | <b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> (*)</b><br><b>(Mila PTA)</b> | <b>PREZIOA/ETXEB. (*)</b><br><b>(Milioi PTA)</b> |
|---------------------|---------------------|--|--|
| <i>GASTEIZ</i>      |                     |  |  |
| 1. Alde Zaharra     | 91                  | 266  | 17,3   |
| 2. Zabaldura        | 231                 | 358  | 42,2   |
| 3. Lovaina          | 324                 | 314  | 28,4   |
| 4. Zaramaga         | 211                 | 307  | 25,6   |
| 5. Lakua            | 78                  | 327  | 25,8   |
| 6. Ali-Gobeo        | 109                 | 276  | 21,1   |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>1.044</b>        | <b>315</b>   | <b>28,8</b>                                      |
| <i>DONOSTIA</i>     |                     |  |  |
| 1. Parte Zaharra    | 40                  | 324  | 37,2   |
| 2. Erdialdea        | 284                 | 463  | 59,5   |
| 3. Amara            | 134                 | 299  | 31,4   |
| 4. Antigua          | 292                 | 356  | 44,2   |
| 5. Gros             | 187                 | 320  | 32,5   |
| 6. Besteak          | 134                 | 224  | 22,8   |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>1.071</b>        | <b>354</b>   | <b>41,8</b>                                      |
| <i>BILBO</i>        |                     |  |  |
| 1. Deustua-S.Inazio | 84                  | 237  | 18,9   |
| 2. Uribarri         | 139                 | 163  | 13,1   |
| 3. Otxarkoaga       | 68                  | 248  | 21,2   |
| 4. Bolueta          | 408                 | 194  | 15,5   |
| 5. Alde Zaharra     | 195                 | 167  | 13,8   |
| 6. Abando           | 543                 | 251  | 26,5   |
| 7. Rekalde          | 71                  | 195  | 14,5   |
| 8. Basurto          | 81                  | 168  | 13,2   |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>1.589</b>        | <b>211</b>   | <b>19,1</b>                                      |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

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

| ZONAK               | ETXEBIZITZAK | ERRENTA/HIL(*)<br>(mila PTA) |
|---------------------|--------------|------------------------------|
| <i>GASTEIZ</i>      |              |                              |
| 1. Alde Zaharra     | 5            | 83                           |
| 2. Zabaldura        | 123          | 114                          |
| 3. Lovaina          | 119          | 97                           |
| 4. Zaramaga         | 46           | 92                           |
| 5. Lakua            | 24           | 82                           |
| 6. Ali-Gobeo        | 9            | 85                           |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>326</b>   | <b>101</b>                   |
| <i>DONOSTIA</i>     |              |                              |
| 1. Parte Zaharra    | 4            | 85                           |
| 2. Erdialdea        | 57           | 119                          |
| 3. Amara            | 35           | 101                          |
| 4. Antigua          | 33           | 126                          |
| 5. Gros             | 27           | 92                           |
| 6. Besteak          | 7            | 63                           |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>163</b>   | <b>109</b>                   |
| <i>BILBO</i>        |              |                              |
| 1. Deustua-S.Inazio | 23           | 76                           |
| 2. Uribarri         | 13           | 58                           |
| 3. Otxarkoaga       | 0            | --                           |
| 4. Bolueta          | 59           | 65                           |
| 5. Alde Zaharra     | 28           | 68                           |
| 6. Abando           | 137          | 107                          |
| 7. Rekalde          | 4            | 58                           |
| 8. Basurto          | 3            | 60                           |
| <b>GUZTIRA</b>      | <b>267</b>   | <b>87</b>                    |

(\*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

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

| UDALERRIAK     | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/ m <sup>2</sup><br>(mila PTA) | PREZIOA/ETXEB.<br>(milioi PTA) |
|----------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Irun        | 206          | 210                                   | 16,8                           |
| 2. Errenteria  | 84           | 198                                   | 18,2                           |
| 3. Barakaldo   | 24           | 262                                   | 16,8                           |
| 4. Basauri     | --           | --                                    | --                             |
| 5. Getxo       | 6            | 245                                   | 20,7                           |
| 6. Portugalete | --           | --                                    | --                             |
| 7. Santurtzi   | 102          | 198                                   | 16,3                           |
| <b>GUZTIRA</b> | <b>422</b>   | <b>208</b>                            | <b>17,0</b>                    |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.

**A.H. taula. Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusietan.**

| <b>UDALERRIAK</b> | <b>ETXEBIZITZAK</b> | <b>PREZIOA/ m<sup>2</sup><br/>(mila PTA)</b> | <b>PREZIOA/ETXEB.<br/>(milioi PTA)</b> |
|-------------------|---------------------|--|--|
| 1. Irun           | 64                  | 223  | 16,3                                   |
| 2. Errenteria     | 47                  | 182  | 15,0                                   |
| 3. Barakaldo      | 863                 | 160  | 12,1                                   |
| 4. Basauri        | 126                 | 169  | 11,4                                   |
| 5. Getxo          | 1.060               | 297  | 28,1                                   |
| 6. Portugalete    | 487                 | 188  | 15,2                                   |
| 7. Santurtzi      | 255                 | 163  | 16,9                                   |
| <b>GUZTIRA</b>    | <b>2.902</b>        | <b>215</b>                                   | <b>18,7</b>                            |

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

**A.I. taula. Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusietan.**

| <b>UDALERRIAK</b> | <b>ETXEBIZITZAK</b> | <b>ERRENTA/HIL (*)<br/>(mila PTA)</b> |
|-------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1. Irun           | 2                   | 65                                    |
| 2. Errenteria     | --                  | --                                    |
| 3. Barakaldo      | 30                  | 52                                    |
| 4. Basauri        | 13                  | 50                                    |
| 5. Getxo          | 258                 | 94                                    |
| 6. Portugalete    | 36                  | 49                                    |
| 7. Santurtzi      | 31                  | 61                                    |
| <b>GUZTIRA</b>    | <b>370</b>          | <b>81</b>                             |

*(\*) Erregimen libreko etxebizitzak.*

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 1. hiruhilekoa.*

## AURKIBIDEA

### Orrialdea

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. SARRERA</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK</b> .....                  | <b>8</b>  |
| <b>2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA</b> .....                           | <b>15</b> |
| <b>3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK</b> .....                            | <b>15</b> |
| 3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenaren 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        |
| <b>3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK</b> .....                          | <b>28</b> |
| 3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak .....                                    | 28        |
| 3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak .....                      | 29        |
| <b>4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK</b> .....                                 | <b>33</b> |
| <b>5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA</b> .....       | <b>37</b> |
| <b>5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK</b> .....                      | <b>37</b> |
| <b>5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK</b> .....  | <b>41</b> |
| <b>5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK</b> .....                               | <b>45</b> |
| <b>6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA</b> .....                                   | <b>48</b> |
| <b>6.1. GARAJEEN ESKAINTZA</b> .....   | <b>48</b> |
| <b>6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA</b> .....                               | <b>49</b> |
| <b>7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK</b> .....             | <b>52</b> |
| <b>7.1. EGUNGO DINAMIKA</b> .....  | <b>52</b> |
| 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        |
| <b>7.2. PERSPEKTIBAK</b> .....   | <b>58</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena .....  | 58        |
| 7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena .....   | 60        |
| 7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....   | 61        |
| <b>1. ERANSKINA: Estatistika-etaulak eskualde-egituren, hiriburu-etaudal-erri nagusien arabera .....</b> | <b>63</b> |

## TAULEN AURKIBIDEA

### Orrialdea

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| 1.1. taula.  | Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....   | 3  |
| 1.2. taula.  | Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu libre.....  | 5  |
| 2.1. taula.  | Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.....  | 9  |
| 2.2. taula.  | EAEn salgai dauden etxebizitzaren m <sup>2</sup> 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 historikoa.....  | 20 |
| 3.5. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren berrien ezaugarriak. ....   | 21 |
| 3.6. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren berrien m <sup>2</sup> erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera. ....       | 24 |
| 3.7. taula.  | Etxebizitzaren berri libreen m <sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.....                         | 26 |
| 3.8. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren berrien prezioa lurralde historikoen arabera. ....                                    | 27 |
| 3.9. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren berrien banaketa prezio-tarteen arabera. ....   | 27 |
| 3.10. taula. | Salgai dauden etxebizitzaren erabiliak eta prezioak lurralde historikoa.....                                       | 29 |
| 3.11. taula. | Salgai dauden etxebizitzaren erabilien ezaugarriak.....  | 29 |
| 3.12. taula. | Salgai dauden etxebizitzaren erabilien banaketa prezio-tarteen arabera. ....                                       | 31 |
| 4.1. taula.  | Alokatze libreak eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoa. ....                                    | 34 |
| 4.2. taula.  | Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren libreen ezaugarriak.....  | 35 |
| 5.1. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera. ....                           | 38 |
| 5.2. taula.  | Salgai dauden etxebizitzaren erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera. ...                                | 42 |
| 5.3. taula.  | Alokatzeko dauden etxebizitzaren libreak eta errentak eremu geografikoen arabera. ....                             | 46 |
| 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.  | Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -errentak.....   | 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. ....                         | 59 |
| 7.6. taula.  | Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera..... | 60 |
| 7.7. taula.  | Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....     | 61 |
| 7.8. taula.  | Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. ....                        | 62 |



## GRAFIKOEN AURKIBIDEA

### Orrialdea

|                |   |    |
|----------------|---|----|
| 2.1. grafikoa. | Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak. ....  | 9  |
| 2.2. grafikoa. | Etxebizitzaren m <sup>2</sup> -ko prezioen bilakaera, moten arabera. ....   | 12 |
| 2.3. grafikoa. | m <sup>2</sup> 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. ....                              | 19 |
| 3.3. grafikoa. | Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak. ....   | 22 |
| 3.4. grafikoa. | Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa. ....   | 22 |
| 3.5. grafikoa. | Etxebizitza libre berrien m <sup>2</sup> -ko prezioa, lurralde historikoen arabera. ....  | 24 |
| 3.6. grafikoa. | Etxebizitza libre berri guztien m <sup>2</sup> -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoen m <sup>2</sup> -ko prezioa. .... | 25 |
| 3.7. grafikoa. | 12 milioi pezetatik beherako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera. ....   | 28 |
| 3.8. grafikoa. | Etxebizitza erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....   | 30 |
| 3.9. grafikoa. | Etxebizitza erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera. ....  | 31 |
| 4.1. grafikoa. | Alokatze libreen batezbesteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera. .   | 34 |
| 5.1. grafikoa. | Etxebizitza libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoaren arabera..   | 38 |
| 5.2. grafikoa. | Etxebizitza berri libreen m <sup>2</sup> -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera. ....  | 40 |
| 5.3. grafikoa. | Salgai dauden etxebizitza berri libreen m <sup>2</sup> -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera. ....  | 40 |
| 5.4. grafikoa. | Salgai dauden etxebizitzaren m <sup>2</sup> -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera. ....                                       | 44 |
| 5.5. grafikoa. | Etxebizitza erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera. ....   | 44 |
| 5.6. grafikoa. | Salgai dauden etxebizitza erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera. ....  | 45 |
| 6.1. grafikoa. | Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera. ....   | 49 |
| 6.2. grafikoa. | Lokalen m <sup>2</sup> -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. ....   | 58 |
| 7.3. grafikoa. | Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batezbesteko higikorrek-4). ....   | 59 |