

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1998ko 2. hiruhilekoa

Txostena

1998ko abuztua

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1998. urteko bigarren 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 97 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliariori egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagokion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba</i>	11	12
<i>Gipuzkoa</i>	46	51
<i>Bizkaia</i>	40	62
<i>EAE</i>	97	125

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (ekaina) zuen eskaintza koantifikatu eta koalifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira, noski, eta jabetza-agenteen kasuan, berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz etxebizitza erabiliak (partikularren kontura salduak) dira. Bertan, merkatuaren egungo egoerari buruzko galdera baloratibo batzuk ere barne hartzen ziren.

Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAeko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektiboek dagozkienak direla gogorarazi behar da.

Denborazko bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza-kopurua edo prezioak azalera erabilgarriko) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen

balioarekiko izan dituen aldaketak islatzen dira bereziki, betiere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak¹ direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldakuntzak, batez bestekoen 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 duen 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” homogeenago baten jarraipena barne hartzen ari da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaeran izandako aldaketek batez besteko 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.

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren araberako haztapena eginez kalkulatu dira.

Emaitzazko txostena sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia 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 ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza koantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitza 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, hiriburuetakoko eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta lurralde historikoe-tan, hiriburuetakoko 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.

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

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

	1997	1998	1998
	2. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira	3.286	2.432	2.372
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE	951	1.070	1.119
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	190	196	198
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	242	237	256
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE ..	216	223	275
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	259	357	446
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	346	332	333
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	262	259	322
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira	210	148	132
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	42	45	41
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	10.626	8.145	7.557
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	230	242	233
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	284	315	320
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	336	354	362
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	211	211	229
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.174	1.322	1.513
• Errenta/hil*-EAE	89	88	88
• Errenta/hil *-Gasteiz	96	101	100
• Errenta/hil *-Donostia	110	109	109
• Errenta/hil *-Bilbo	91	87	92
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***	43,9	60,1	58,5
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***...	41,8	71,1	53,0
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	57,9	70,7	67,4
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.	2.067	751	496

(*): Mila pezetatan.

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

1998ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzek** guztizko kopurua 12.950 unitatekoa da.

Salgai dauden etxebizitzek eskaintza osoaren %88 osatzen dute eta guztira 11.390 unitate dira, hauetatik 3.830 (%34) berriak dira eta 7.560 (%66) erabiliak.

Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %18ko murriztapena* jasotzen dugu, salmenten dinamizazioaren eta, oro har, “berobero” jarraitzen duen merkatuaren ondorioz.

Salgai dauden etxebizitza libreen merkatua da eskaintza globalaren beherakada zehazten duena. Izan ere, salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitzek eta bigarren eskukoek murriztapen nabarmena dute oraindik ere (gainera, murriztapena neurri berekoa da bi kasuetan, -%30ekoa gutxi gora-behera) eta salgai dauden etxebizitza babestuek eta alokatzeko eskaintakoei (sektore hauek gutxienena dira eskaintza osoan) nabarmenki egin dute gora aurreko urteko kopuruekin alderatzen baditugu.

Salgai dauden etxebizitza berriak aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: 2.370 etxebizitza libre eta 1.460 etxebizitza babestu (BOE etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak). Pisu erlatiboak %62 eta %38koak dira hurrenez hurren; joan den urteko emaitzekin eta, era berean, aurreko hiruhilekoekin alderatuz, etxebizitza babestuen portzentaiek gora egin dute.

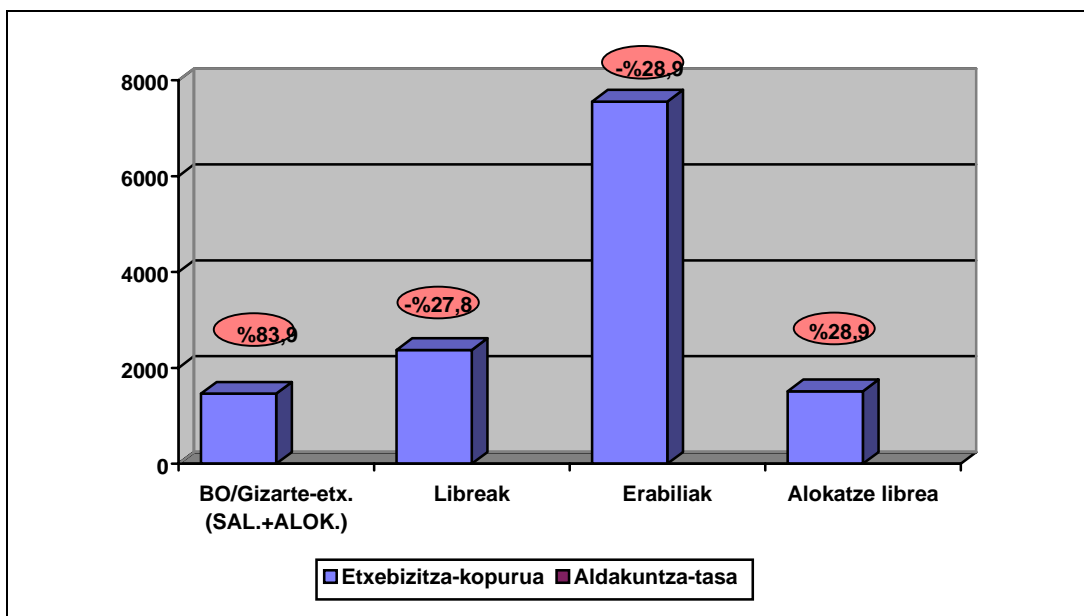
Hiruhileko honetan **lehen aldiz antzemandako salgai dauden** etxebizitza libreen kopurua 1.119 unitatekoa da (eskaintza libre osoaren %47); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %18 handiagoa da eta joan den hiruhilekoan lortutakoa baino %5 handiagoa.

2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

	GUZTIRA	SALGAI					ERABILIA	ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA					
			Guztira	BO/Giz. etx.	Libreak			
1994	Batez b.	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batez b.	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Batez b.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Batez b.	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1997	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	15.138	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
	II	12.952	11.391	3.834	1.462	2.372	7.557	1.561

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

1998. urteko bigarren hiruhilekoan EAeko **etxebizitzen merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 238.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %2,4 gehiago. Etxebizitza libre berriak batez beste 256.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko prezioa balio hura baino %9 txikixeagoa da, 233.000 pezeta/m² hain zuzen ere.

Etxebizitza-mota batek eta besteak izan dituzten prezioen denborazko ibilbidea aztertzen badugu, gaur egun eskaintzan antzemandako etxebizitza berri libreak oro har duela urtebete aztertutakoak baino %6 garestiagoak direla eta bigarren eskukoek, ordea, askoz ere prezio egonkorragoa dutela ikus dezakegu, %1 handiagoa besterik ez baita.

Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek (hasi berriak gehienak) eskaintzaren agregaturako antzemandako batez besteko prezioa baino %7 handiagoa dute: 275.000 pezeta azalera erabilgarriko m²-ko.

Babestutako etxebizitzen batez besteko prezioa 105.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 130.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 87.000 pezeta/m². Aurreko urtekoarekin alderatuz, lehendabizikoek ia %5eko prezio-igoera izan dute eta gizarte-etxebizitzek ia %10ekoa.

Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** 94.000 pezeta/m² batez besteko balioa dute (106.000 pezeta/m² hiruhileko hau baino lehen antzemandako eskaintzak).

Eredu-etxebizitzari² dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 198.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berrien osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %23 gutxiago. Bilakaeraren ikuspuntutik, duela urtebeteko eredu-prezioari dagokionez (190.000 pezeta/m²), %4ko igoera izan duela ikus daiteke.

² Ikus “*eredu-etxebizitza*” kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

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

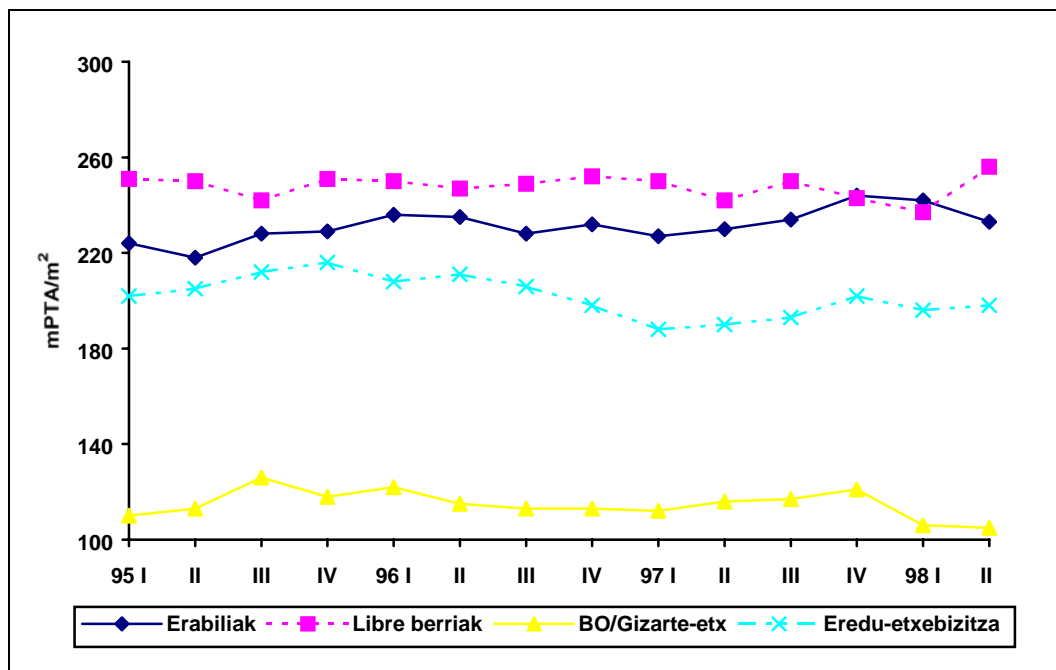
		ETXEBIZITZA				ETXEB. ERABILIA
		LIBREA GUZTIRA (**)	BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK	LIBREAK		
				GUZTIRA	EREDU-ETXEB.	
1994	Batez b.	215	107	211	185	221
1995	Batez b.	231	117	249	209	225
1996	Batez b.	237	116	250	206	233
1997	Batez b.	237	117	246	193	234
1997	II	233	116	242	190	230
	III	237	117	250	193	234
	IV	244	121	243	202	244
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233

(*) m²-ko mila pezetatan.

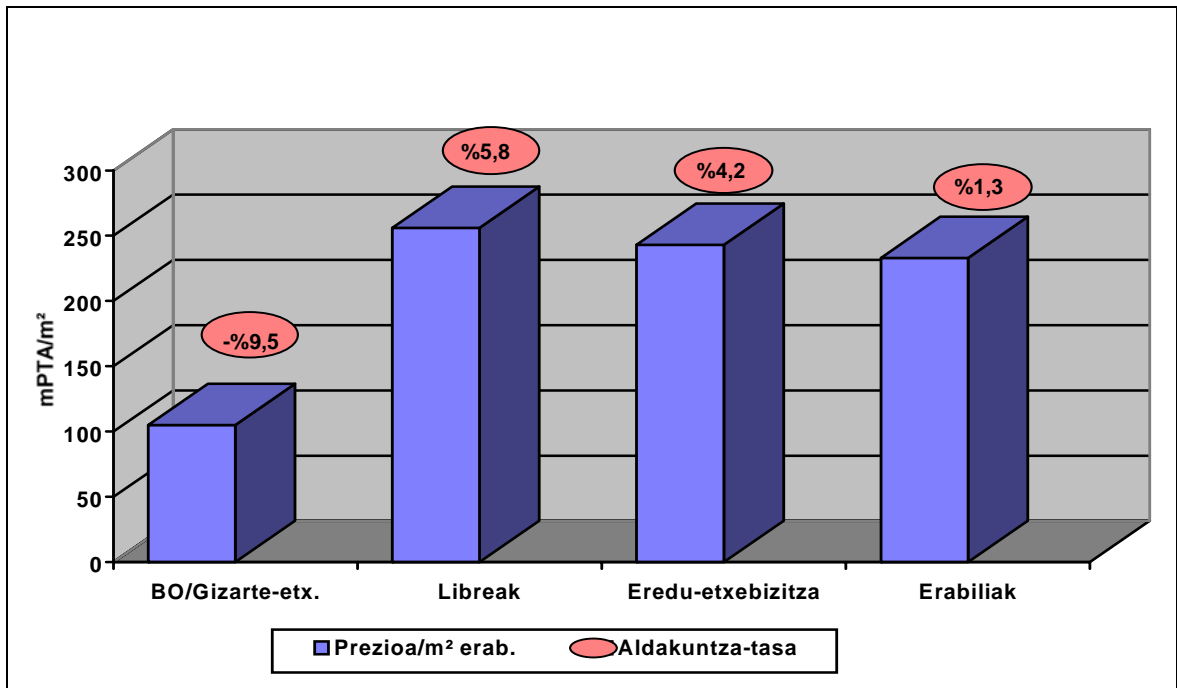
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



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



Etxebizitzen batez besteko prezioari dagokionez, merkatu librean 21,7 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 7,5 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).

Salgai dauden etxebizitza berri libreak 22,1 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 21,6 milioi pezetaraino iristen da. Bi etxebizitza-moten artean dagoen prezio-diferentzia txikiagoa da m²-ko prezioan antzemandakoa baino, etxebizitza-mota bakoitzak batez besteko tamaina desberdina du-eta.

Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batez besteko errenta** hileko 88.000 pezetakoa da (89.000 duela urtebete).

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

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

(*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(**) *Hileko mila pezetatan.*

(***) *Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

3. kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN

ESKAITZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak³

1998. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 154 izan dira (duela urtebete baino %31 gutxiago) eta hauetan 6.120 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 43 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 47) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.287 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %21).

Antzemandako sustapen guztietatik 132 erregimen librekoak dira (duela urtebete 210), 7 babes ofizialekoak (duela urtebete 10) eta 15 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 4).

Sustapenaren **batez besteko tamaina** 40 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 35ekoa da erregimen librekoen modalitatean eta 60koa babestutako etxebizitzaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapenek tamaina txikixeagoa dute batez beste: 27 etxebizitza/sustapen; hiruhileko honetan *eskaintzaren burtsan* sartu diren babestutakoak, ordea, batez bestekoa baino handiagoak dira: 85 etxebizitza/sustapen.

Berriki antzeman diren sustapen libreetan igarri den batez besteko tamaina txikiagoarekin bat etorriz, sustapen hauetako hamarretik lau 16 etxebizitza baino gutxiagokoak direla egiazta daiteke; sustapen libreen multzo agregatuan, aldiz, proportzio hori hamarretik hirukoa da.

Antzeman diren sustapen guztiak oin berriko obrei dagozkie eta ez da birgaikuntza gisa sailkatutako sustapenik antzeman.

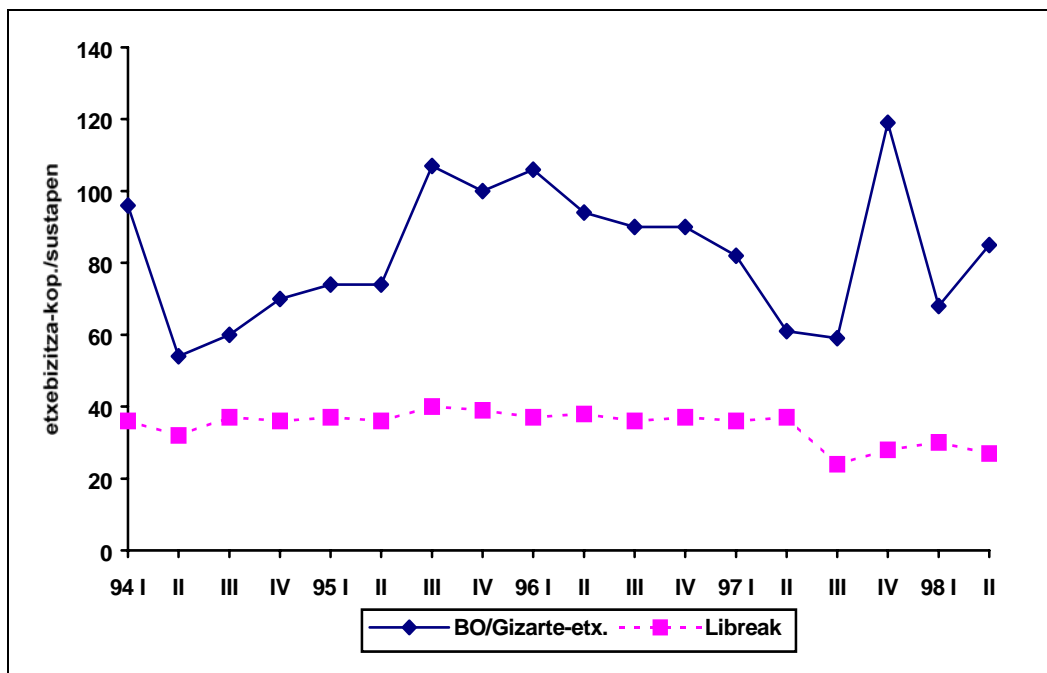
³ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziatzko unitate gisa erabiltzen du.

3.1. taula. Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
<i>Sustapen-kopurua</i>	154	43
<i>Libreak</i>	132	41
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	22	2
<i>Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop.</i>	6.120	1.287
<i>Libreak</i>	4.610	1.117
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	1.510	170
<i>Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.).....</i>	40	30
<i>Libreak</i>	35	27
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak</i>	60	85
<i>Sustapen librearen kopurua tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza</i>	41	17
<i>16-35 etxebizitza</i>	45	11
<i>> 35 etxebizitza</i>	46	13
<i>Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza</i>	5	0
<i>16-35 etxebizitza</i>	4	1
<i>> 35 etxebizitza</i>	13	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batez besteko taimainaren bilakaera.



Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, “*goi-mailako/luxuzko*” etxebizitzaren sustapenak %53 (%46 eta %7 hurrenez hurren) dira eta “*normalak*” %47. “*Behe-mailako*” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregistroa kontuan hartzen badugu, babestutako sustapen guztiak akabera-maila normalari dagozkiola eta estandar honi sustapen libreen %39 bakarrik lotzen zaizkiola egiazta daiteke.

3.1.2. Salmenten bilakaera

Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzaren banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzaren %43 (%34 duela urtebete) salgai daude eta %57 salduta daude. Kopuru absolutuei dagokienez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 1.978 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %42 (831 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.

Bestalde, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** bakarrik kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan 1998ko martxoan antzemandako salgai zeuden etxebizitzaren %42 saldu dira (sustatzaileen bitartez).

Salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %31 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren bolumena, aldiz, orduan antzemandakoa baino %25 txikiagoa da ia⁴.

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

		<i>Azken hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhileko 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-erriñoan)</i>
1997	II	25,8	44,4	6,7	13
	III	32,0	77,9	-1,4	10
	IV	49,5	102,9	8,6	6
1998	I	45,7	70,1	-19,1	5
	II	41,7	30,7	-24,4	7

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

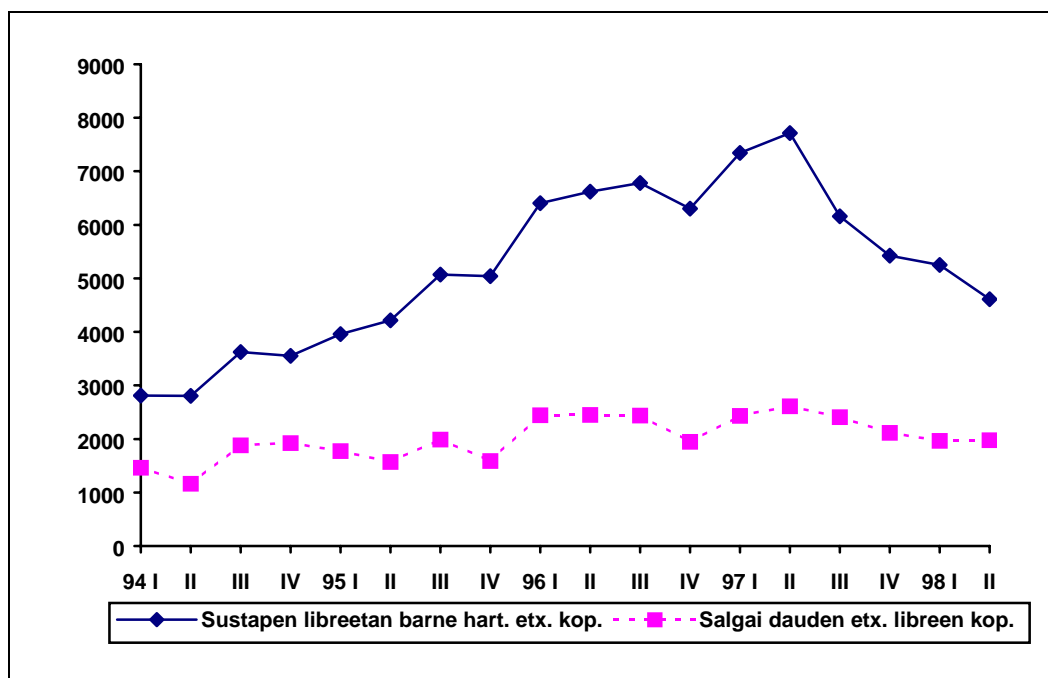
		<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994	Batez b.	3.199	1.612	50,3
1995	Batez b.	4.573	1.734	38,0
1996	Batez b.	6.527	2.321	35,5
1997	Batez b.	6.679	2.393	35,8
1997	II	7.716	2.615	33,9
	III	6.162	2.408	39,1
	IV	5.491	2.116	38,6
1998	I	5.252	1.968	37,5
	II	4.610	1.978	42,9

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

⁴ Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela aintzat eta, hortaz, JIAen eskuetan dagoen etxe berrien eskaintza ez dela kontuan hartzen.

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



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

1998. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 3.834 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.440 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 394 etxebizitzak (guztizkoaren %10) inbiliarrietatik datoz.

Lurraldeka, Araban etxebizitzaren %20 besterik ez daude, Gipuzkoan %42 eta Bizkaian gainerako %38.

Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberrako banaketa ondorengo da: %62 libreak, %15 babes ofizialekoak eta gainerako %23 gizarte-etxebizitzak dira.

Salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, 1997ko bigarren hiruhilekotik hona igoera ikaragarria egiaztatzen da Arabako lurraldean (%134); igoera nabarmen honen arrazoia **babestutako segmentuan** aurki daiteke, izan ere duela urtebete ia ez baitzen existitzen eta orain 500 etxebizitzatik gora ditu, Araban antzemandako eskaintza osoaren ia %70 ordezkatuz.

Gipuzkoan eta Bizkaian ere babestutako etxebizitzaren eskaintzak gora egin du duela urtebete-tik hona, baina askoz ere maila apalagoan; horren guztiaren ondorioz, kopuru absolutuei dagokienez babestutako eskaintza oso antzekoa da hiru lurraldeetan: 500 etxebizitza inguru-koa.

Merkatu librean, halaber, erregistratutako eskaintzaren bilakaerak zeinu bera du hiru lurraldeetan, baina kasu honetan zeinua negatiboa da; hala eta guztiz ere, Araba da, berriz ere, beste bi lurraldeetatik bereizten dena, askoz ere beherakada txikiagoa erregistratzen baitu (-%8 Araban eta -%30 gutxi gora-behera Gipuzkoan eta Bizkaian).

Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, egungo eskaintza osoaren gainean hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek duten pisu erlatiboa, Euskal Autonomia Erkidegoaren mailan %47koa da (joan den hiruhilekoan %43).

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba.....	778	133,6	523	817,5	255	-7,6
Gipuzkoa.....	1.593	-18,2	500	38,9	1.093	-31,1
Bizkaia.....	1.463	-18,8	439	16,1	1.024	-28,0
EAE	3.834	-6,1	1.462	83,9	2.372	-27,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

Eraikuntza-faseari dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %84 obra-fasean daudela, %14 proiektu-fasean eta %3 bukatuta daudela ikus dezakegu.

Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %8 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (%14 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).

Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 79 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 69 m²-koa da (75 m² 1997ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batez bestekoa 86 m²-koa da (97-II hiruhilekoan bezalaxe). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 90 m²-ko azalera dute Araban, 84 m²-koa Gipuzkoan eta 87 m²-koa Bizkaian.

Bigarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak alderatuz, ez da diferentzia azpimarragarri nabaritzen; alabaina, espero zitekeen bezala, oraindik proiektu-fasean dauden etxebizitzaren proportzioa handiagoa da eskaintzan berriki antzemandakoen artean (%26, batez besteko %14ren parean).

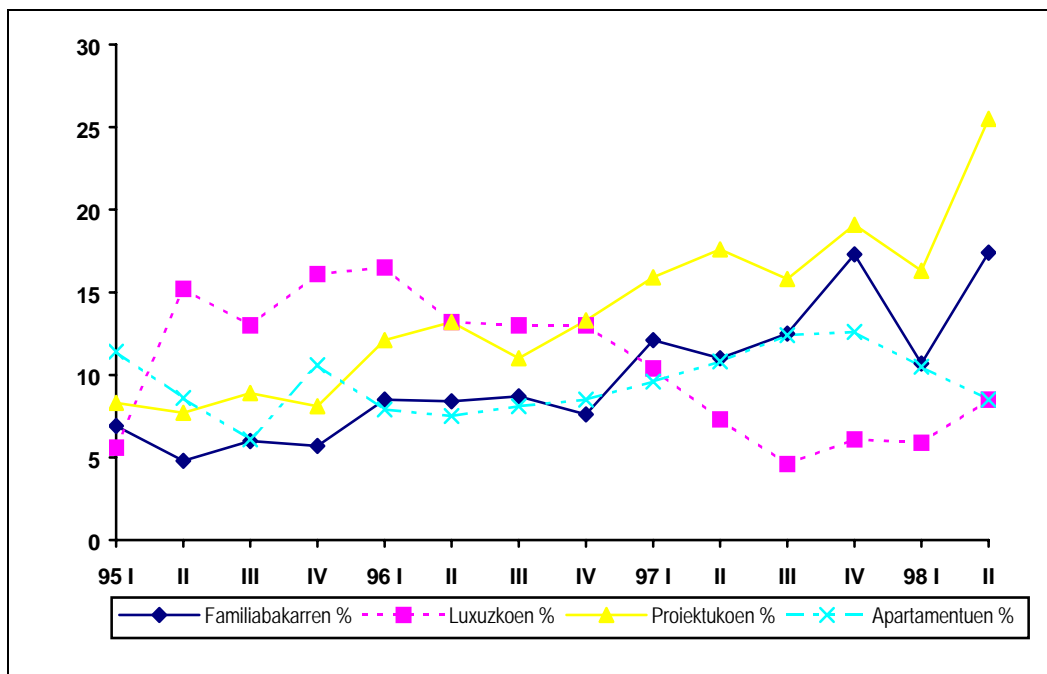
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiabakarra/Familiabikoa ..	0,0	13,8	26,7	15,5	8,8
Kolektiboa	100,0	86,2	73,3	84,5	91,2
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	25,5	8,9	2,0	10,3	9,0
61-75 m ²	42,8	20,0	27,5	18,3	20,0
76-90 m ²	31,7	34,7	21,2	36,5	36,2
91-120 m ²	0,0	26,9	40,4	22,2	28,5
> 120 m ²	0,0	9,5	9,0	12,6	6,3
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta.....	4,1	2,6	0,0	2,0	3,9
Obran	78,5	83,8	73,7	91,0	78,8
Proiektuan	17,4	13,6	26,3	7,0	17,3

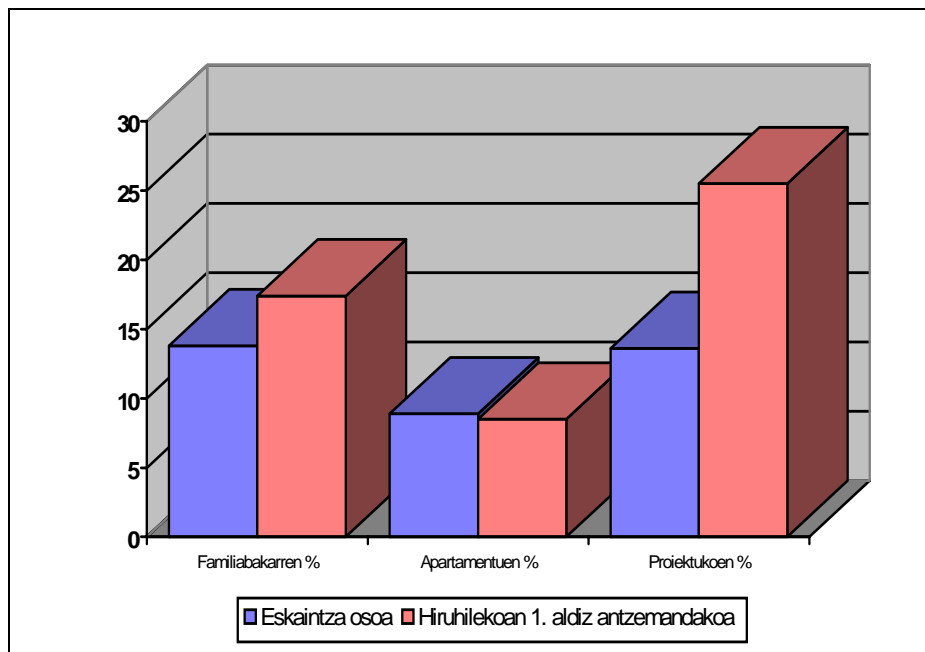
(*): Agentzia inbiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

EAEko etxebizitza libre berrien metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 256.000 pezetakoa da; beraz, %6ko igoera izan du 1997ko bigarren hiruhilekoan antzemandakoarekin alderatuta.

Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza berri libreen prezioak⁵ eskaintza osorako lortutakoak baino nabarmenki garestiagoak dira (275.000 pezeta/m² erabilgarri).

Lurraldeka, bereziki azpimarragarria da Araban (ia guztiak Gasteizen⁶ kokatuta) antzemandako etxebizitza libreen batez besteko prezio ikaragarri handia: 418.000 pezeta/m²; azpimarratu beharra dago, alabaina, esparru honetan antzemandako eskaintza librearen zatirik handiena (255 etxebizitza) 1998. urtean hasi diren edo hastekoak diren sustapenei dagokiela eta

⁵ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

⁶ Erdialdean eta Lakuan batik bat.

sustapen horiek guztiak estatistika honetara lehen aldiz 1998ko bigarren hiruhilekoan inkorporatu direla (%100eko berriztapena).

Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, metro karratuko batez besteko prezioa askoz ere merkeagoa da (240.000 pezeta inguru). Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza-tasek egonkortasuna azaltzen dute lehendabizikoaren kasuan (+%0,4) eta beheranzko joera txikia Bizkaiko kasuan (-%3).

Halaber, Arabako lurraldean ez bezala, Gipuzkoan eta Bizkaian antzeman berri den eskaintzak (1998ko 2. hiruhilekoa) eta aurreko hiruhilekoetan lehen aldiz antzeman ziren eskaintako etxebizitzak antzeko prezio-mailak dituzte; gainera, bi lurralde hauetan hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako eskaintzak hurrenez hurreneko eskaintzen %34 eta %48 baino ez du ordezkutzen.

Etxebizitza babestuari dagokionez, metro karratuko batez besteko prezioa 105.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzari dagokien 130.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 87.000 pezeta/m² prezioaren artean haztatutako batez bestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tarte Arabako 106.000 pezeta/m² eta Bizkaiko 145.000 pezeta/m² bitartekoa da.

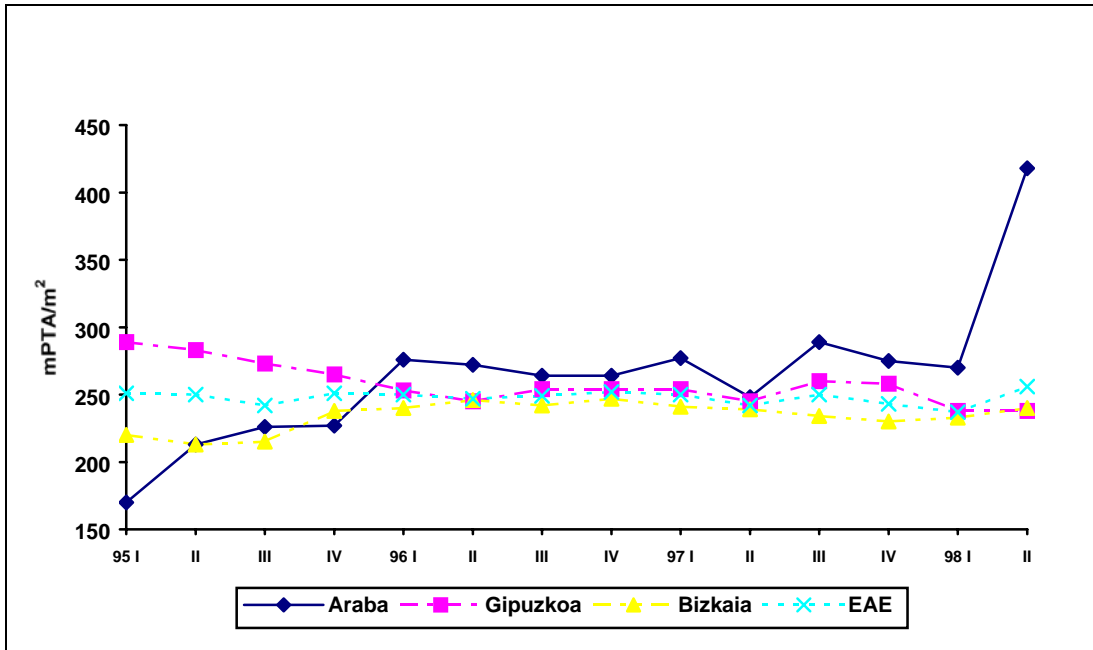
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoaren arabera.

	<i>BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK</i>		<i>LIBREAK</i>	
	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba</i>	91	-26,0	418	68,5
<i>Gipuzkoa</i>	103	-16,3	238	-2,9
<i>Bizkaia</i>	124	15,9	240	0,4
<i>EAE.....</i>	105	-9,5	256	5,8

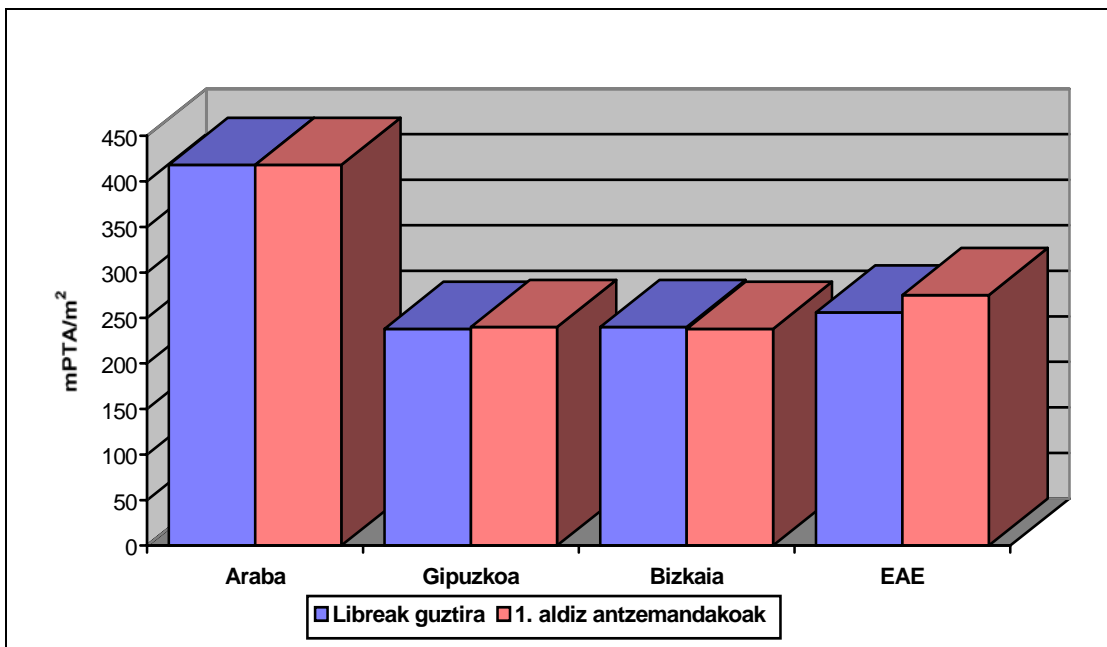
(*): *Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

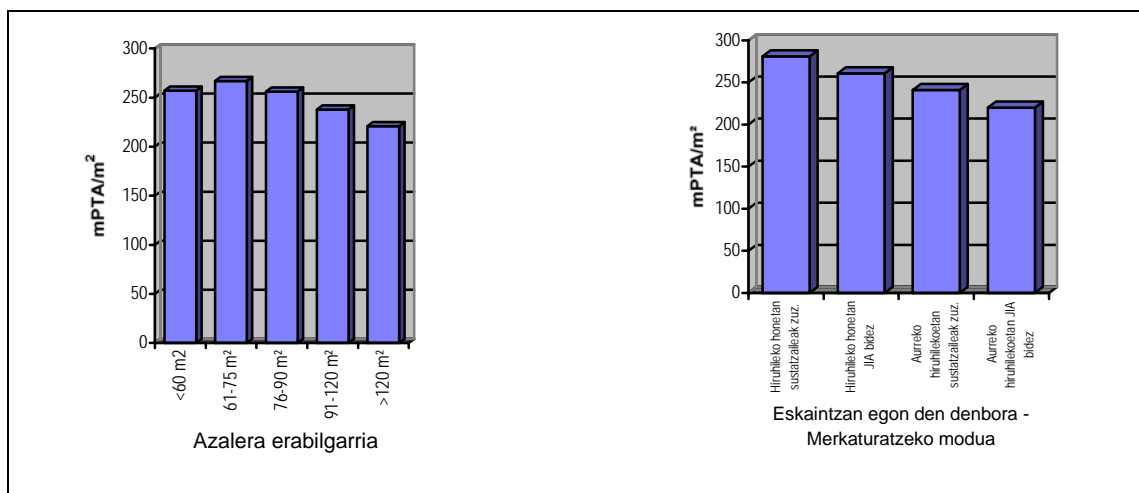


3.6. grafikoa. Etxebizitza libre berri guztien m²-ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoak m²-ko prezioa.



Hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala, hiruhileko honetan antzeman diren etxebizitzek, bai JIAen bitartez bai sustatzaileek zuzenean eskaintakoek, aurreko hiruhilekoetan antzemandakoek baino prezio altuagoak dituzte. Bestalde, metro karratuko prezioak alderantzizko erlazioa izaten jarraitzen du, orokorrean, etxebizitzaren azalerarekin.

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



1998ko bigarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 22,1 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %6 handiagoa. Arabako eskaintzaren pisu erlatibo urriaren ondorioz lurralde honetako prezioek EAerako batez besteko prezio globalaren konfigurazioan eginkizun garrantzitsurik ez duten arren, prezioak lurralde-mailan alderatzen baditugu, Arabako prezioetan diferentzia ikaragarria dago Gipuzkoa eta Bizkaiko prezioe-kiko. Arestian ikusi dugunez, Arabako metro karratuko prezioak beste bi lurraldeetakoak baino askoz ere handiagoak dira; etxebizitzaren prezioa aztertzerakoan egoera hau berriz azaltzen dela eta areagotzera ere iristen dela (lurralde honetako etxebizitzek batez besteko azalera handiagoa dute-eta) ikus daiteke: 36,7 milioi/etxebizitza Araban eta 20,6 milioi/etxebizitza Gipuzkoan eta Bizkaian.

Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa 7,5 milioi pezetakoa da, Bizkaiko 8,4 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 6,6 milioi pezetako gutxienekoaren artean. Oro-

korrean, mota honetako eskaintzaren batez besteko prezioa ia %15 jaitsi da 1997ko bigarren hiruhilekotik hona. Prezio-jaitsiera honen arrazoia batez ere gizarte-etxebizitzek (merkeagoak dira) babestutako eskaintza osoan duten pisu handiagoan eta batez besteko azalera orokor txikiagoa izatean aurki daiteke. Duela urtebetetik hona lurralde-mailan izan diren prezio-aldakuntza desberdinak, halaber, mota honetako eskaintzaren osaeran bertan izandako aldaketan ondorio izan daitezke (bi modalitateen pisu erlatibo desberdinak: gizarte-etxebizitzak eta babes ofizialekoak).

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	<i>Miloi PTA</i>	\pm % (*)	<i>Miloi PTA</i>	\pm % (*)
<i>Araba</i>	6,6	-38,3	36,7	64,6
<i>Gipuzkoa</i>	7,7	-15,4	20,6	-4,6
<i>Bizkaia</i>	8,4	2,4	20,6	4,6
EAE	7,5	-14,8	22,1	6,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<i>< 9 milioi pezeta</i>	71,8	1,5	-	3,1	0,2
<i>9 - 12 milioi pezeta</i>	28,2	3,9	-	6,5	2,1
<i>12 - 16 milioi pezeta</i>	-	13,3	6,3	12,4	16,1
<i>16 - 20 milioi pezeta</i>	-	27,6	5,1	30,6	29,9
<i>20 - 25 milioi pezeta</i>	-	26,5	16,5	21,3	34,6
<i>25 - 30 milioi pezeta</i>	-	10,2	12,2	8,3	11,6
<i>30 - 50 milioi pezeta</i>	-	15,8	57,3	16,3	5,0
<i>50 milioi pezetatik gora.</i>	-	1,2	2,7	1,5	0,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

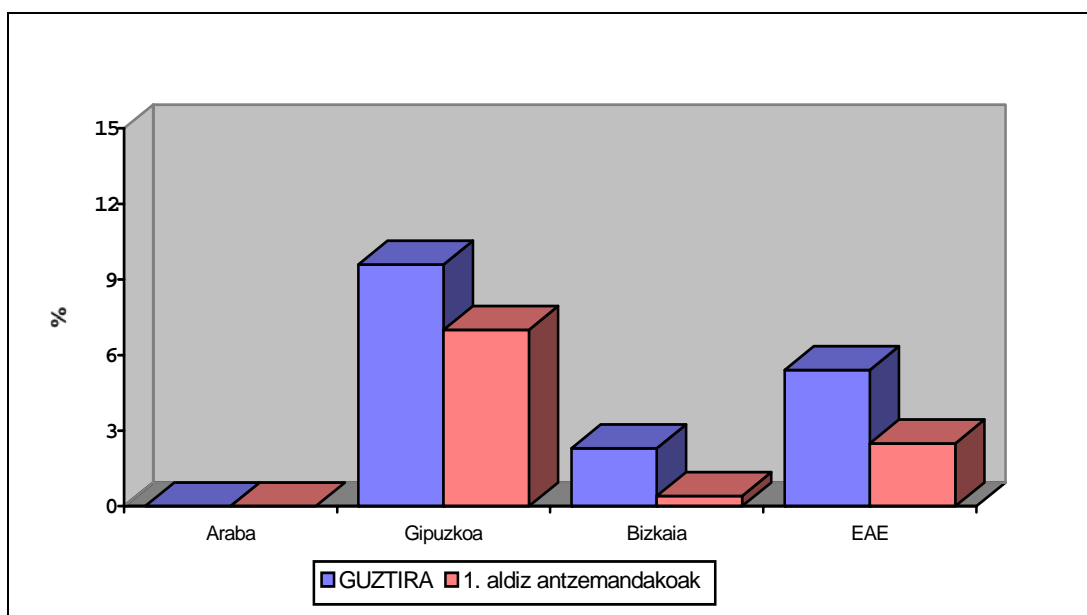
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren araberako **prezioen banaketari** dagokionez, 9 milioi pezetatik beherako etxebizitza babestuen pisuak duela urtebetetik hona nabarmenki gora egin duela azpimarra daiteke (%57tik %72ra pasatu da); berriz ere,

gizarte-etxebizitzek babestutako eskaintza osoan duten presentzia handiagoa da hori argitzen duen faktorea.

Sektore librea, prezio-tarte handien arabera etxebizitzaren banaketa oso desberdina da lurralde batetik bestera; Araban lortutako batez besteko prezio altuekin bat etorriz, 30 milioitik gorako etxebizitzak nagusi direla egiazta daiteke; Gipuzkoan, bestalde, segmentu garestienak presentzia garrantzitsua du baina Arabako lurraldean antzemandakoa baino askoz ere txikiagoa; Bizkaian, ordea, segmentu honek ez du presentzia adierazgarririk.

3.8. 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 bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 7.557 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %15 biltzen du, Gipuzkoak %17 eta Bizkaiak %68.

Termino absolutuetan, hiru lurraldeetan eskaintako bolumenak behera egin du oso, duela urtebeteko datuekin alderatuz, beherakada bereziki nabarmena izanik Araba eta Gipuzkoako kasuan (-%40).

Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 95 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batez besteko azalerarik txikiena, hau da, 88 m², Gipuzkoako 103 m² eta Arabako 95 m²-ko batez bestekoen aurrean.

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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	Mila PTA/m ²	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba.....	1.122	-39,6	318	13,2	27,3	13,3
Gipuzkoa.....	1.314	-39,6	296	6,9	32,5	30,0
Bizkaia.....	5.121	-22,3	199	-1,5	17,8	-5,3
EAE.....	7.557	-28,9	233	1,3	21,6	3,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

3.10. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa..	1,9	2,6	7,5	0,4
Kolektiboa.....	98,1	97,4	92,5	99,6
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	18,0	14,5	13,1	20,1
61-75 m ²	25,6	26,0	18,0	27,5
76-90 m ²	27,0	29,3	20,7	28,1
91-120 m ²	17,8	18,3	19,0	17,4
> 120 m ²	11,5	11,9	29,2	6,9

Iurria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

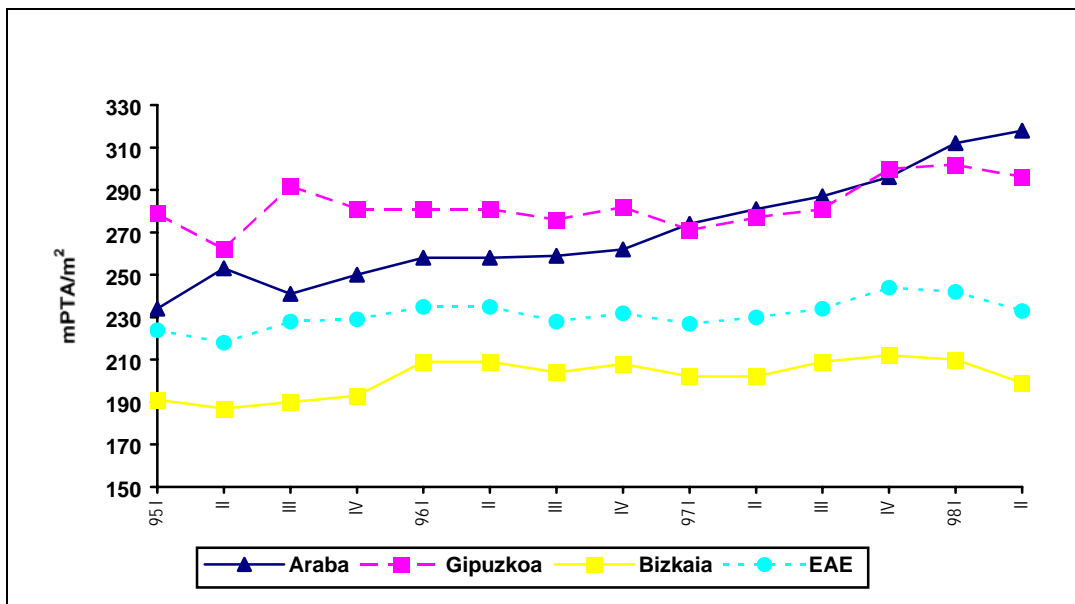
Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 233.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko bigarren hiruhilekoan jasotakoa baino %1,3 handiagoa besterik ez. Etxebizitza berri libreekin alderatuta, etxebizitza erabiliak %9 merkeagoak dira batez beste.

Lurraldeei dagokienez, etxebizitza berri libreen eskaintzaren kasuan bezalaxe, Araba dago lehen tokian, 300.000 pezeta/m² prezioa gaintutuz; Gipuzkoa hurbil samar dago (296.000 pezeta/m²) eta Bizkaian ez da 200.000 pezeta/m² preziora iristen.

Duela urtebete dagoeneko antzeman zen prezioen sailkapen hau indartu egin du lurralde bakoitzean egiaztatu den bilakaerak: igoserarik handiena Araban izan da (+%13), Gipuzkoa izan da hurrengoa (+%7) eta Bizkaiak beherakada txikia izan du (-%1,5).

Etxebizitza bakoitzeko prezioari dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 21,6 milioi pezetakoa da. Gipuzkoan kokatutako etxebizitzek batez besteko azalera handiagoa dutenez gero, lurralde honi dagokio etxebizitzako preziorik handiena (32,5 milioi pezeta), Arabaren (27,3 milioi pezeta) eta, jakina, Bizkaiaren aurretik (17,8 milioi pezeta). Izan ere, Bizkaiaren kasuan bi faktore biltzen dira: metro karratuko prezioa askoz ere merkeagoa da eta etxebizitzaren batez besteko tamaina, halaber, nabarmenki txikiagoa.

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



Prezio-tarteen arabera egin den etxebizitza erabilien **banaketak** Araban 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik ia ez dagoela islatzen du⁷; Gipuzkoan %15 daude eta Bizkaian %30. Bestalde, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzaren proportzioari dagokionez, Gipuzkoan %46koa da (duela urtebete baino hamabi puntu gehiago), Araban %29koa eta Bizkaian %9koa besterik ez.

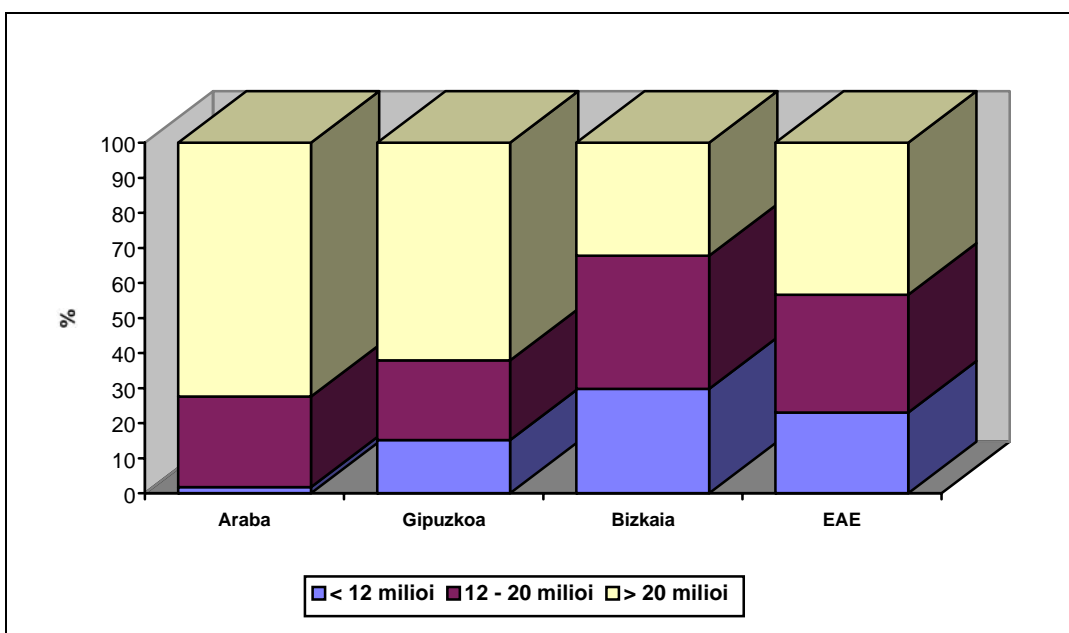
⁷ Hala eta guztiz ere, hiriburuak Arabako lurraldean duen gainerrepresentazioak eragin handia dauka.

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta	8,5	0,2	5,9	11,1
9 - 12 milioi pezeta.....	14,6	1,5	9,3	18,8
12 - 16 milioi pezeta.....	15,3	7,9	12,6	17,6
16 - 20 milioi pezeta.....	18,3	18,0	10,1	20,4
20 - 25 milioi pezeta.....	13,5	20,2	7,9	13,5
25 - 30 milioi pezeta.....	11,3	23,5	8,2	9,4
30 - 50 milioi pezeta.....	12,6	23,0	25,4	7,1
50 milioi pezetatik gora	6,0	5,7	20,5	2,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

1998ko bigarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.561 unitatekoa da. Hauetatik, 1.513 etxebizitza (%97) erregimen librekoak eta partikularren jabetzakoak diren bigarren eskukoak dira eta gainerako 48 etxebizitzak (%3) gizarte-etxebizitzak dira, berriak, eta Donostian kokatutako sustapen batekoak dira guztiak.

Alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintza oraindik ere termino absolutuetan oso urria bada ere, duela urtebete lortutako kopuruarekin alderatzen badugu bilakaera positiboa izan duela ikus daiteke, hiru lurralde historikoetan gainera.

Alokatze libreko etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, %1 baino ez da eraikin familiabakarretan/familiabikoetan edo adosatuetan kokatzen; beraz, ia guztiak eraikin kolektiboetan edo etxebizitza-blokeetan kokaturik daude.

Tamainari dagokionez, batez bestekoa 80 m² erabilgarrikoa da, Arabako 93 m² eta Gipuzkoa eta Bizkaiko 78-79 m² artean. Alokatzeko eskaintako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m²-ko azalera erabilgarria dute batez beste.

Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batez besteko **hileko errenta** 88.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %1 txikiagoa. Hala ere, bilakaera heterogeneoa izan da lurralde-mailan: Gipuzkoan alokatzeen prezioak duela urtebete baino %10 merkeagoak dira eta, beste muturrean, Araban prezioek %4 inguru egin dute gora.

Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira lurraldeetan antzeman diren errentak: Araban daude errenta handienak (100.000 pezeta/hil) eta Gipuzkoa eta Bizkaia aski parekatuta daude, maila apalagoan: 85.000 pezeta/hil eta 84.000 pezeta/hil hurrenez hurren.

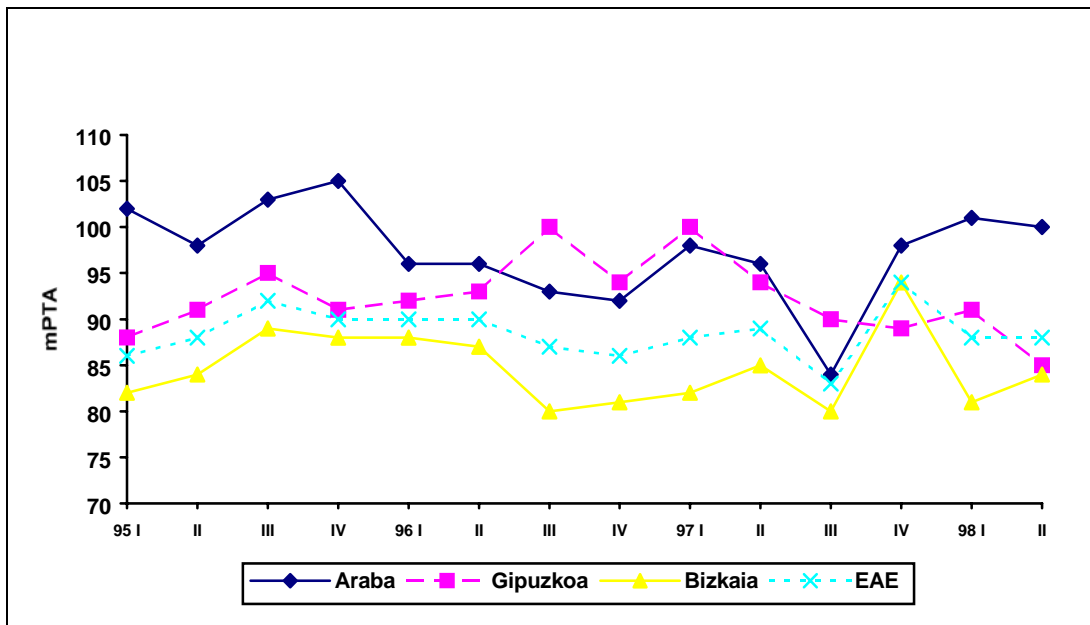
4.1. taula. Alokatzetza libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	Mila PTA	± % (*)
Araba.....	303	32,3	100	4,2
Gipuzkoa	325	44,4	85	-9,6
Bizkaia.....	885	22,9	84	-1,2
EAE.....	1.513	28,9	88	-1,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzetza libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.



4.2. taula. Alokatzeko eskaintako etxebizitza librean ezaugarriak.

	<i>EAE (%)</i>	<i>ARABA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
GUZTIRA				
AZALERA				
< 60 m ²	13,1	9,2	15,1	13,7
61-75 m ²	27,5	16,8	32,3	29,4
76-90 m ²	27,4	30,0	30,8	25,2
91-120 m ²	24,1	33,0	16,0	24,0
> 120 m ²	8,0	10,9	5,8	7,8
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,3	0,0	0,0	0,6
25.001 - 40.000 PTA.....	3,0	0,0	2,5	4,3
40.001 - 75.000 PTA.....	40,5	16,8	45,8	46,7
75.001 - 100.000 PTA.....	33,6	47,9	29,5	30,2
100.000 PTA baino gehiago..	22,5	35,3	22,2	18,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA⁸

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskaintako etxebizitza-kopurua

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopuruak (737 etxebizitza) beherakada gogorra izan du (-%43) 1997. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion kopuruarekin (1.298 etxebizitza) alderatuta eta, orobat, Euskal Autonomia Erkidegoko eskaintza osoan duen pisu erlatiboak zortzi portzentaia-puntu galdu ditu. Joan den hiruhilekoarekin alderatuta, ordea, egonkortasuna da nagusi.

Adierazitako eskaintzaren beherakada Donostian eta Bilbon kokatzen da, eskaintza ia erdiraino jaitsi baita; Gasteizeko eskaintzak ere behera egin duen arren, beherakada arinagoa izan da (-%14) eta, horrenbestez, hiru hiriburuetan dagokion pisu erlatiboak gora egin du.

Hiriburuez kanpoko eremuko eskaintza, bestalde, duela urtebetekoa baino txikiagoa da (-%18), aurtengo lehen hiruhilekoan antzemandakoaren oso antzekoa.

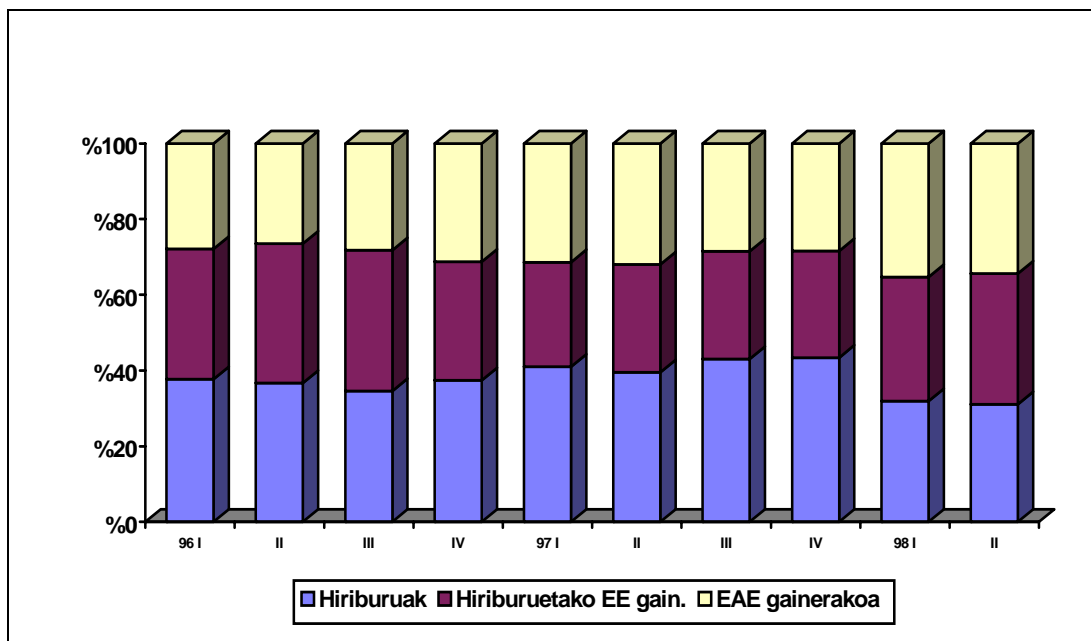
⁸ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabeko analisia hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetak eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetak eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

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

	<i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i>	<i>PREZIOA/ m² erab. (mila PTA)</i>	<i>ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)</i>
Araba.....	255	418	36,7
Gipuzkoa.....	1.093	238	20,6
Bizkaia.....	1.024	240	20,6
EAE	2.372	256	22,1
Gasteiz.....	183	446	38,2
Donostia.....	212	333	32,1
Bilbo.....	342	253	20,8
Hiriburuak guztira.....	737	322	28,0
Gasteizko EE gainerakoa	72	217	25,5
Donostiako EE gainerakoa.....	307	245	20,0
Bilboko EE gainerakoa.....	441	232	19,7
Hiriburuetako EE gainer.	820	237	20,0
Araba gainerakoa.....			
Gipuzkoa gainerakoa.....	574	204	17,4
Bizkaia gainerakoa.....	241	232	21,8
Gainerakoa guztira	815	213	18,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



b) Metro karratuko prezioak

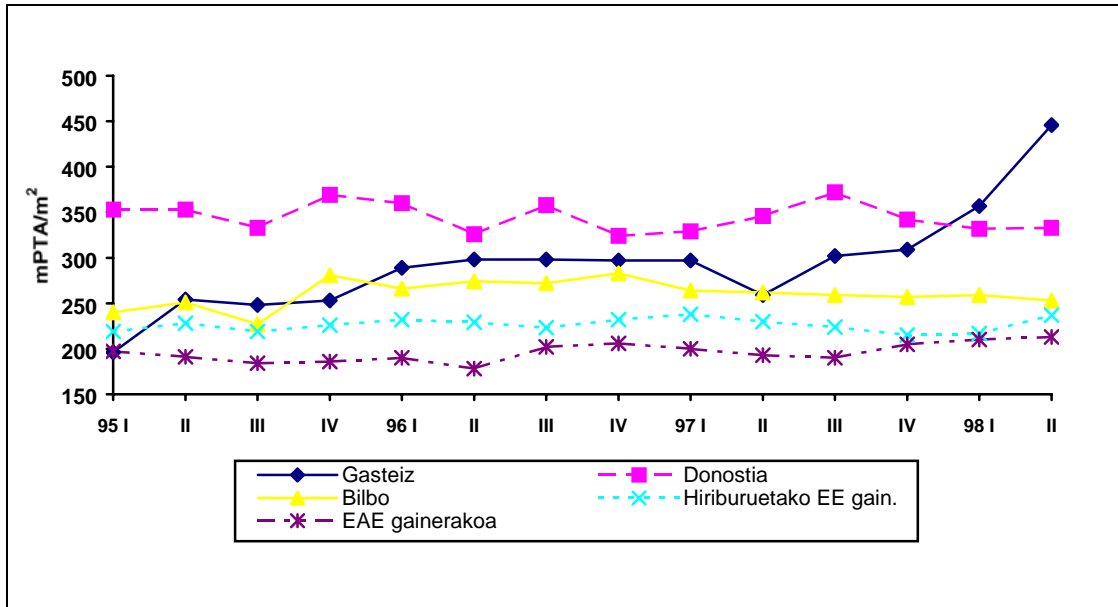
Duela urtebete antzemandako mailekin alderatuta, metro karratu erabilgarriko prezioak orokorki %12ko igoera izan du Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, %3koa hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan eta %10ekoa eremu horietaz kanpo kokaturik dauden udalerrietan.

Dena den, aurreko kapituluetan adierazi dugun bezala, Arabako hiriburua (erregistratutako eskaintza oso txikia da alabaina) nabarmen aldentzen da besteetatik, hiru hiriburuetakoko batez besteko prezio globala ia %40an gainditzen baitu, duela urtebete batez besteko horren azpitik egonik. Donostia eta Bilbok, ordea, beheranzko egonkortasuna azaltzen dute beren prezioetan; dena den, oso maila desberdinetan daude, lehenengoan batez bestekoa 330.000 pezeta/m² baita eta Bilbon, aldiz, 250.000 pezeta/m² ingurukoa.

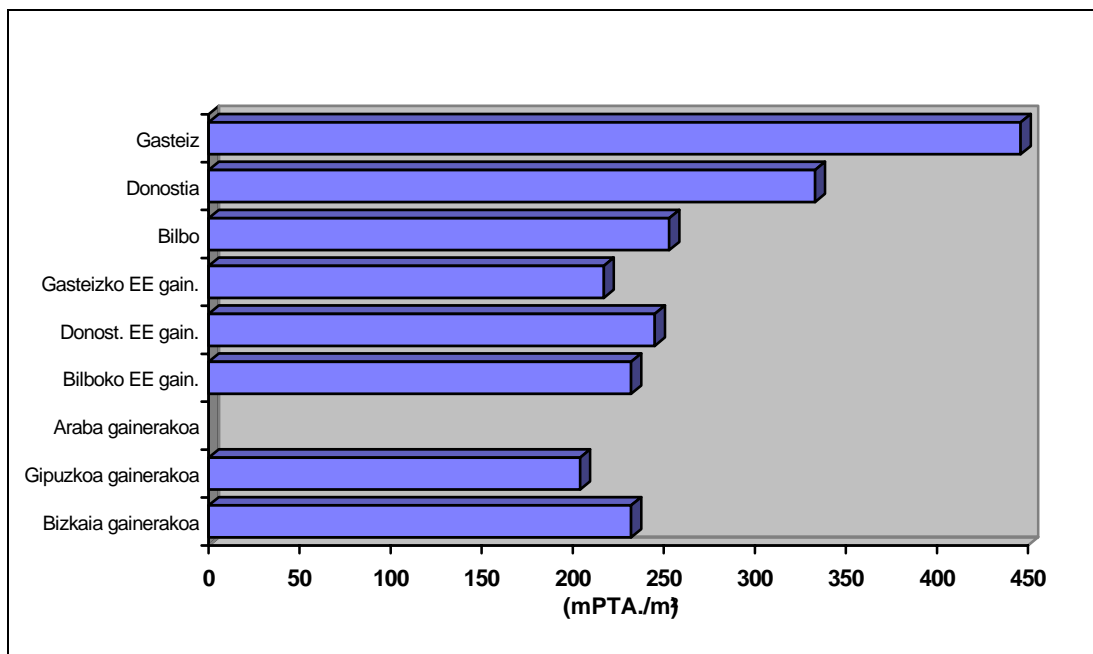
Hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoan lortutako batez besteko prezioa 237.000 pezeta/m² da. Izan ere, eremu hau prezioei dagokienez askoz ere homogeneoagoa da hiriburuena baino. Kasu honetan, preziorik handienak Gipuzkoako hiriburua inguratzen duten udalerrietan aurki ditzakegu eta txikienak Gasteizeko eragin-eremuan, baina batez besteko baten eta bestearen arteko diferentzia %13koa besterik ez da.

Azkenik, hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten eremuak (lurraldeen gainerakoa) 213.000 pezeta/m² batez besteko prezioa azaltzen du, 1997ko bigarren hiruhilekoan lortutakoa baino %10 garestiagoa.

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



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



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 28 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina Bilboko 20,8 eta Gasteizko 38,2 milioi pezetako kopuruen artean daude; Donostia bi hauen tartean kokatzen da, baina Arabako hiriburutik askoz ere hurbi-lago: 32 milioi/etxebizitza.

Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak ez) konfiguratzeko duten eremu geografikoari dagokionez, emaitzazko batez besteko prezioa 20 milioi pezetakoa da. Eskainitako etxebizitzaren batez besteko azaleretan dauden diferentzien ondorioz, metro karratuko prezioaren arabera egindako sailkapena aldatu egiten da etxebizitzaren prezioa kontuan hartzerakoan; gauzak horrela, preziorik handiena (25 milioi/etxebizitza) Arabako hiriburua inguratzen duten udalerriek dagokie eta bertan antzemandako m²-ko prezioa txikiena zen.

Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 18,8 milioi pezetako batez besteko prezioa dute.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuak beherakada handia izan dute salgai dauden etxebizitza erabilien kopuruan 1997ko bigarren hiruhilekoan lortutako kopuruarekin alderatuta (-%35 eta EAE osoan -%29). Joan den hiruhilekoarekin alderatuta, halaber, joera beheranzkoa da (-%5).

Aurreko urtearekin alderatuta, eskaintza-mota honek Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan egin du behera eta modu beretsuan hiruretan (aldakuntza tasak -%32 eta -%40 bitartekoak dira).

Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan ere JIAen bitartez gauzatutako bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzak behera egin duela ikus daiteke (-%21); beherakada hori bereziki garrantzitsua izan da Donostiako eskualde-egitura osatzen duten udalerrietan.

Gainerako lurraldeetan, hiriburuetak eskualde-egiturez kanpokoetan, bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza 97-II hiruhilekoa baino txikiagoa da (-%31).

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

	<i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i>	<i>PREZIOA/ m² erabil. (Mila PTA)</i>	<i>ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Milioi PTA)</i>
<i>Araba.....</i>	1.122	318	27,3
<i>Gipuzkoa</i>	1.314	296	32,5
<i>Bizkaia.....</i>	5.121	199	17,8
<i>EAE.....</i>	7.557	233	21,6
<i>Gasteiz.....</i>	1.094	320	27,6
<i>Donostia</i>	812	362	43,0
<i>Bilbo</i>	1.617	229	20,0
<i>Hiriburuak guztira</i>	3.523	286	27,3
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	23	193	15,0
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	240	221	18,5
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	3.340	185	16,9
<i>Hiriburuetak EE gainerakoa.....</i>	3.603	188	17,0
<i>Araba gainerakoa</i>	7	137	10,8
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	266	172	14,2
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	158	191	15,5
<i>Gainerakoa guztira</i>	431	179	14,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 286.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, etxebizitza berriak baino %11 merkeagoak dira.

Etxebizitza berri librearen merkatuan ez bezala, Donostian antzemandako prezioak Gasteizen lortutakoak baino handiagoak dira; termino absolutuei dagokienez, Gipuzkoako hiriburuan metro karratu erabilgarriko prezioa 362.000 pezetakoa da batez beste, Gasteizen 320.000 pezetakoa eta Bilbon 229.000 pezetakoa.

Duela urtebetetik hona prezioek %9 egin dute gora eta hiru hiriburuetakoko aldakuntza-tasak homogeneo samarrak dira:igoerarik handiena Gasteizi dagokio (+%12), Bilbo da hurrengoa (+%8,5) eta Donostia da azkena (+%7).

Hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoan batez besteko prezioek %5 egin dute behera eta lurraldeen gainerakoan %4.

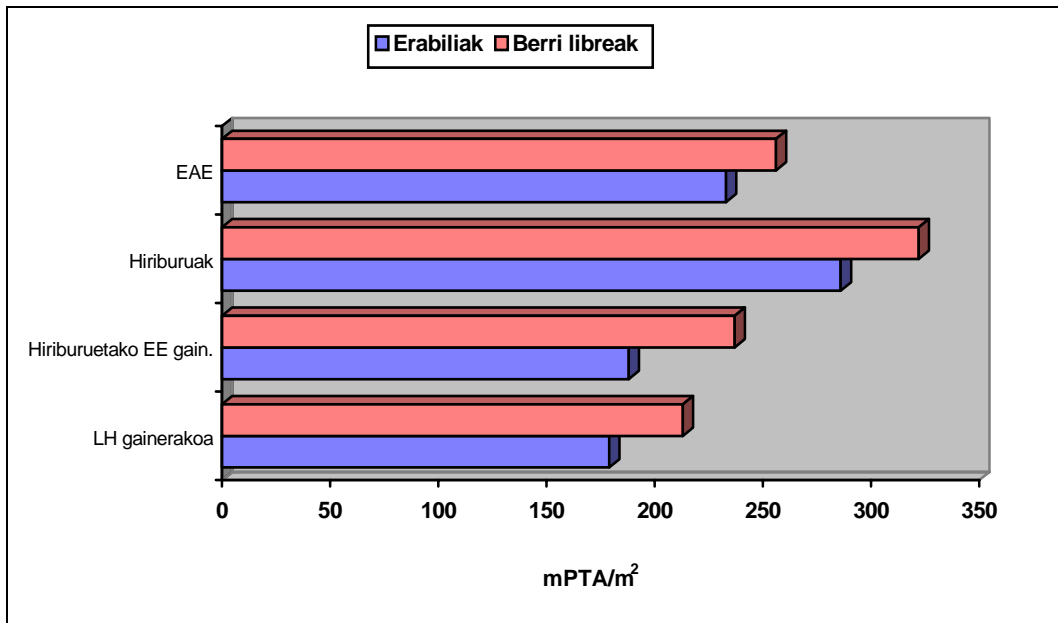
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioak 27,3 milioi pezetakoak dira. Batez besteko hau izugarri igotzen da Donostian, 43 milioi pezetako kopurura iritsi arte⁹. Gasteizek eta Bilbok 27,6 eta 20 milioi pezetako prezioak dituzte hurrenez hurren.

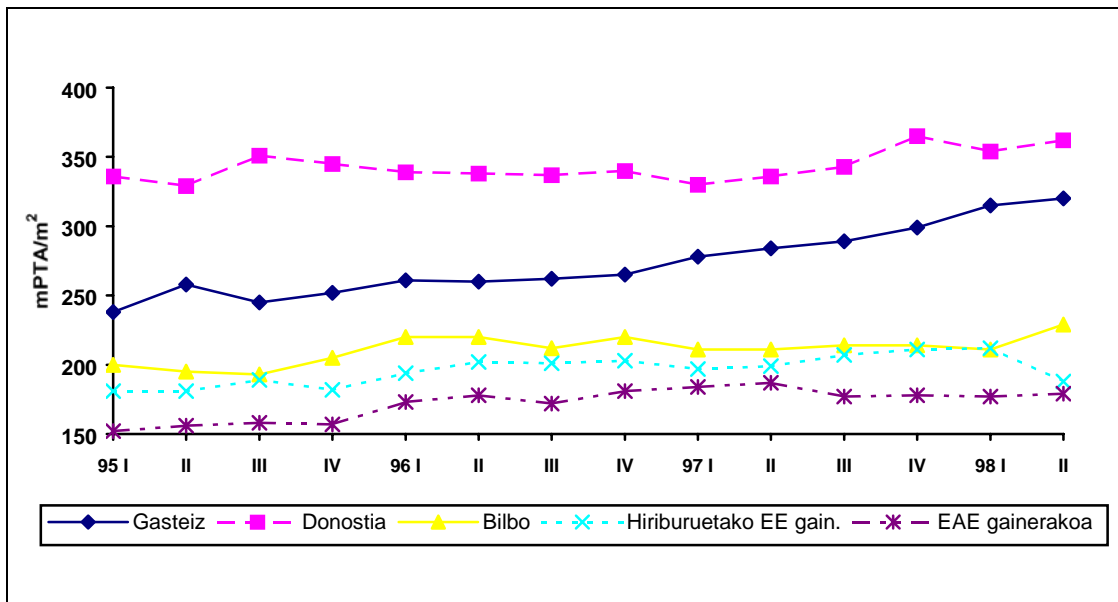
Hiriburuetakoko eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 17 milioikoa da eta 14,6 milioikoa EAeko gainerakoan.

⁹ Kopuru handi hau Gipuzkoako hiriburuaren erdialdeko pisu handien (120 m² baino gehiago) eskaintza garrantzitsu baten ondorio da, bertan m²-ko prezioa 460.000 pezetatik gorakoa da-eta.

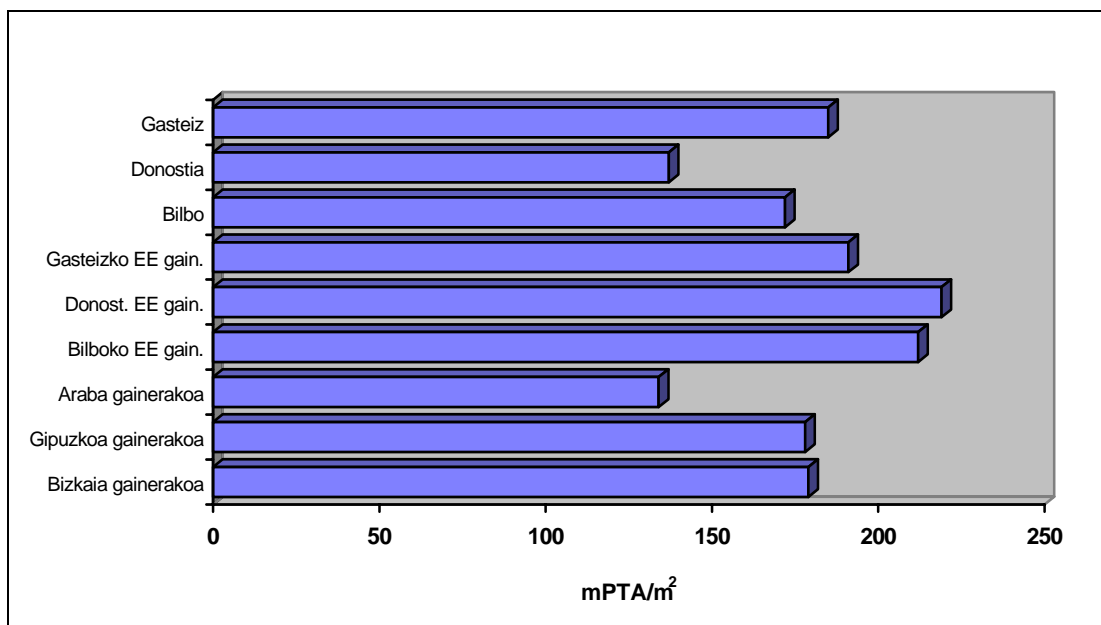
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



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



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



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

Hiriburuek JIAen bitartez alokatzeko eskaintzen diren etxebizitza librean oso portzentaia garrantzitsua biltzen dute oraindik ere (%48 hain zuzen ere). Hala eta guztiz ere, joan den urtearekin alderatuta, igoera handia izan da, termino absolutu eta erlatiboetara dagokienez, hiriburuetakako eremuak osatzen dituzten hiriburuek bestelako udalerrietan kokatutako eskaintzan, batez ere Bilboko kasuan (oraingo kopurua 97-II hiruhilekoan lortutakoaren bikoitza da ia).

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

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	ERRENTA/HIL (Mila PTA)
<i>Araba</i>	303	100
<i>Gipuzkoa</i>	325	85
<i>Bizkaia</i>	885	84
EAE	1.513	88
<i>Gasteiz</i>	303	100
<i>Donostia</i>	171	109
<i>Bilbo</i>	251	92
Hiriburuak guztira	725	99
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>		
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	88	61
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	614	81
Hiriburuetakoo EE gainerakoa	702	79
<i>Araba gainerakoa</i>		
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	66	56
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	20	74
Gainerakoa guztira	86	61

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak, batez beste, 99.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan, 79.000 pezetakoak beren eskualde-egituren gainerakoan eta 61.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan. Azken eremu hau da alokatzeen goranzko aldakuntzarik handiena izan duena (+% 13); gainerako eremuetan egonkortasuna da nagusi.

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

Euskal Autonomia Erkidegoan 1998ko bigarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 8.039 plaza ingurukoa da (plazen %8 bakarrik daude alokatuta); beraz, aurreko hiruhilekoetan adierazitako joerak, eskaintako bolumenak behera egitekoak, aurrera jarraitzen du (97-II hiruhilekotik hona -%22); fenomeno hau hiru lurralde historikoetan gertatzen ari da.

Garajeen **salmenta-prezioak** 1,8 milioi pezeta inguruan daude batez beste, duela urtebete antzemandakoaren antzeko mailan beraz. Lurraldeei dagokienez, Araba eta Bizkaiak antzeko batez besteko prezioak dituzte orain (1,7 milioi pezeta ingurukoak). Prezioen hurbilketa hau Araban izandako prezio-murrizketa garrantzitsuen eta Bizkaiko prezioen igoera arinaren ondorio izan da. Gipuzkoak, bestalde, beste bi lurraldeen aurretik jarraitzen du (+%12).

Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batez besteko errenta** 10.000 pezetakoa da (9.000 pezeta 1997ko bigarren hiruhilekoan).

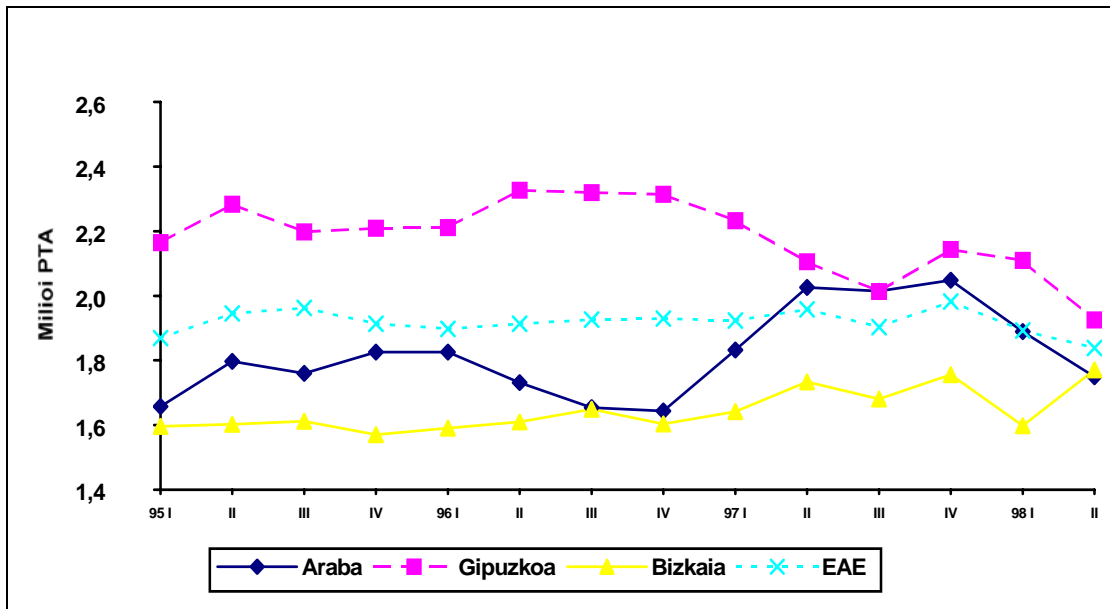
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.624	1.750	-13,6	293	8	0,0
Gipuzkoa	3.423	1.925	-8,6	137	12	-7,7
Bizkaia.....	2.373	1.771	2,1	189	10	11,1
EAE	7.420	1.838	-6,1	619	10	11,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

Inkestan erregistratutako eskaintzan dauden **merkataritza-lokalen kopurua** 9.890 unitate ingurukoa da EAE osoan (%63 salgai); beraz, %22ko igoera izan da 1997ko bigarren hiruhilekoan lortutako kopurutik hona. Saltzeko zein alokatzeko eskaintako bolumenak hiru lurralde historikoetan egin du gora eta bereziki azpimarratzekoak dira Araba eta Gipuzkoa (duela urtebetetik hona %29 eta %33ko aldakuntza-tasak izan dituzte hurrenez hurren).

Lokalen **salmenta-prezioak** 223.000 pezeta/m² dira batez beste, hau da, 1997ko bigarren hiruhilekoan lortutako kopurua baino %5 gehiago. Lurraldeetako batez bestekoak duela urtebetekoak baino homogeenagoak dira, preziorik altuenak zituen Gipuzkoan izandako beherakadaren eta preziorik txikienak zituen (eta txikienak ditu oraindik ere) Bizkaian izandako igoera garrantzitsuaren ondorioz.

Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 134.000 pezetako batez bestekora iristen dira eta oso maila desberdinak daude lurralde batetik bestera. Orokorrean hartuta joan den urteko bigarren hiruhilekotik hona %2ko murrizketa izan den arren, portaera oso desberdina izan da eremu geografiko batetik bestera: Araban batez besteko alokatzeek %11 egin dute gora eta Bizkaian beherakada nabarmena izan dute (-%21).

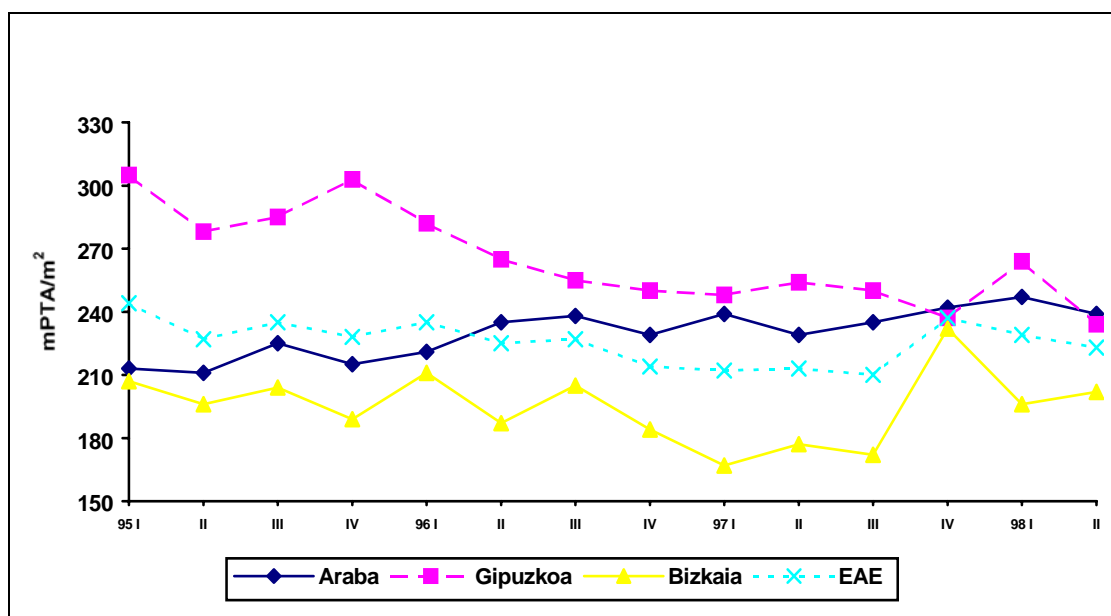
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	2.155	239	4,4	1.510	157	10,6
Gipuzkoa	1.537	234	-7,9	669	185	-0,5
Bizkaia.....	2.493	202	14,1	1.523	90	-21,1
EAE	6.185	223	4,7	3.702	134	-1,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

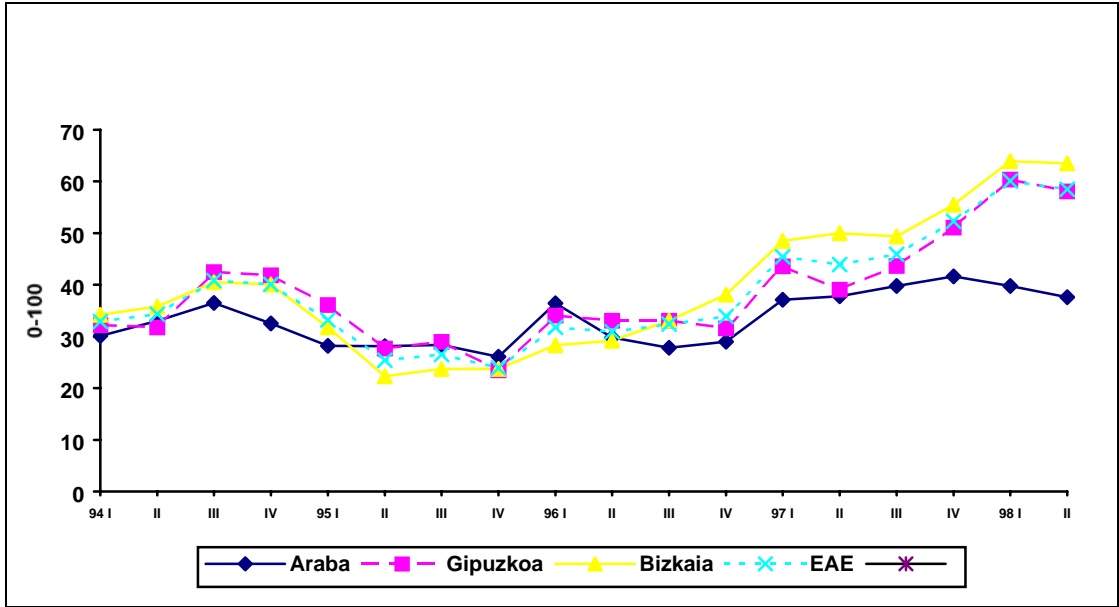
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Eragile inmobiliarioek merkatu honen dinamismoari buruz duten iritzi subjektiboak joan den hiruhilekoan ikusitakoaren bide beretik jarraitzen du eta duela urtebete baino positiboagoa da argi eta garbi. Kontsulta egin zaien sustatzaileek eta JIAek adierazitako erantzunak laburbiltzen dituen batez besteko indizea ia %60ra iristen da (%100ek *dinamismo handiena* adieraziko luke). Beraz, 1997ko bigarren hiruhilekoan baino 15 portzentaipuntu gehiago lortu dira eta salmentek 1998. urtean eta aurreko urtearekin alderatuta portatera hobea izan dutela adierazten du horrek.

Sustatzaileak (etxebizitza berriak) eta JIAk (etxebizitza erabiliak batik bat) bereiz aztertuta, ez da jarrera nabarmenki desberdinik antzematen, baina lehenengoen artean baikortasun handiagoa dagoela ikus daiteke (%62 eta %55eko indizeak hurrenez hurren); hala eta guztiz ere, bilakaerari dagokionez, joan den urteko egoerarekin alderatuta hobekuntza handiagoa izan da jabetza inmobiliarioaren agenteen artean.

Lurraldeei dagokienez, azkeneko hiruhilekoetan bezalaxe, “euforiarik” handiena Bizkaian antzeman daiteke berriz ere, sustatzaileen artean batik bat. Beste muturrean Araba dugu. Izan ere, Arabako JIAk dira hobekuntza izango delako iritzi orokorrarekin bat ez datozenak, merkatua aski deprimituta dagoela uste baitute.

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



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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	50,0	40,2	48,9	54,1
1997	<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
	<i>II</i>	62,1	52,3	60,3	66,9
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	43,8	38,0	39,9	48,1
1997	<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
	<i>II</i>	54,8	22,9	55,9	60,1
MERKATUA GUZTIRA					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	46,9	39,1	44,4	51,1
1997	<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
	<i>II</i>	58,5	37,6	58,1	63,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Eragile inmobiliarioei salmentek joan den hiruhilekotik hona izandako bilakaerari buruz egindako kontsultaren arabera, sustatzaileek egiten duten balorazioa JIAek egiten dutena baino positiboagoa dela ikus daiteke: batez besteko indizeak %61 eta %51koak dira hurrenez hurren.

Duela urtebeteko emaitzekin alderatzen baditugu, sustatzaileek puntuazio hobexeara lortzen dute eta JIAk maila berean kokatzen dira gutxi gora-behera. Joan den hiruhileko emaitzekin alderatuta, bi kolektiboen balorazioak orduan azaldu zituztenak baino okerxeagoak dira.

Lurraldeei dagokienez, Gipuzkoako sustatzaileek egiten dute beren salmenten bilakaeraren baloraziorik positiboa (indizea: %66) eta oso hurbil dituzte Arabako sustatzaileak (indizea: %63); azken hauek estatistika-serie osoko maila handiena azaltzen dute eta eurak dira joan den urtetik hona hobekuntzarik nabarmenena izan dutenak (indizea 20 portzentaia-puntu baino gehiago igo dute). Azpimarratzekoa da, halaber, sustatzaileei dagokien balorazioak Araban ateratzen diola tarterik handiena JIAen balorazioari (17 portzentaia-puntuko aldea dago bi kolektiboen artean).

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	55,4	52,6	56,9	54,2
1997	<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>I</i>	65,4	57,1	65,0	67,0
	<i>II</i>	61,0	62,5	65,6	55,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	49,5	51,0	49,8	49,0
	<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>I</i>	57,2	45,8	65,7	52,4
	<i>II</i>	51,2	45,8	54,9	49,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

Arabako sustatzaileen artean salmenten hobekuntzari buruz antzemandako adierazpenarekin bat etorriz, kolektibo honetan hileko salmenten ratioak baliorik handiena lortu du (estatistika-serie hau hasi zenetik). Baliteke lurralde honetan lagina osatzen duten sustapen gehienak duela gutxi hasi izanak (edota eskaintzan jarri izanak) salmenten bizkortze honekin zerikusia izatea; izan ere, etxebizitzak eraikitzen diren bitartean merkaturatzen direnean, sarritan “U” itxurako ibilbideari jarraitzen diote, hau da, hasieran eta amaieran salmenta-erritmoa oso bizkorra izaten da.

Orokorrean, sustatzaileek adierazitakoaren arabera, hilean ia 6 etxebizitza saltzen dituzte batez beste; joan den urtetik hona izan den hobekuntza hiru lurralde historikoetan antzematen da (baina, adierazi dugun bezala, bereziki nabarmena izan da Araban).

JIAen artean ere hobekuntza antzematen da joan den urtetik hona, batez ere etxebizitza erabiliari dagokionez, salmenta-epeak nabarmenki laburtu baitira (etxebizitza bakoitzeko 3,1 hilabetetik 2,3 hilabetera), Araban izan ezik, lurralde honetan adierazle horrek nolabait gora egin du-eta.

7.3. taula. Etxebizitzen salmenta-epeak eta -erritmoak.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	--	--	--	--
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1997	<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
	<i>II</i>	5,8	18,6	4,7	4,5
AGENTE INMOBILIARIOAK					
<i>Batez besteko salmenta-epea (hilabeteak)</i>					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1997	<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
	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

Merkatu inmobiliarioaren bilakaeran erabakigarrientzat jotzen den faktore positiboa kredituak merketzea da oraindik ere, hauxe baita jende gehienak etxebizitza erosterakoan erabiltzen duen formula.

Egoera ekonomikoari merkatu inmobiliarioaren dinamizazioan askoz ere eragin edo garrantzi mugatuagoa ematen zaio, baina positiboa eta gero eta handiagoa; izan ere, bildutako iritzien arabera, alderdi hau merkatu horren alde jokatzeko ari da oraindik ere, eta dagokion eraginaren (positiboa) batez besteko indizearen balioak 20 portzentaia-puntuko igoera izan du joan den hiruhiletatik hona.

Lurzorua (prezioak eta erabilgarritasuna) eta, dezente urrunago, etxebizitzaren prezioak, merkatu inmobiliarioaren hedapena mugatu edo eragozten duten elementu nagusiak dira berriz ere.

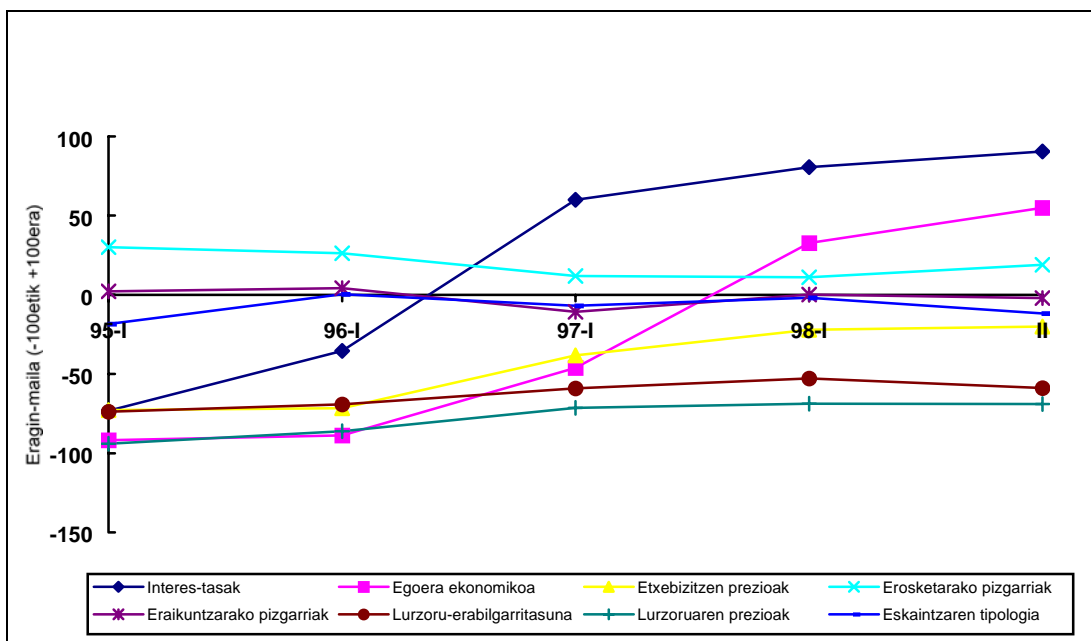
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	1998-I	1998-II
Hipoteka-kostua	80,6	90,5
Egoera ekonomikoa.....	32,8	54,9
Etxebizitzaren prezioak.....	-22,0	-20,0
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	11,0	18,9
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	0,2	-2,0
Lurzoru-erabilgarritasuna	-52,8	-58,9
Lurzoruaren prezioak.....	-68,7	-69,0
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-1,8	-11,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruz sustatzaileek eta JIAek egindako aurreikuspenak joan den urteko hiruhileko berean lortutakoak baino baikorragoak dira lurralde guztietan. Hala eta guztiz ere, joan den hiruhilekoarekin alderatzen baditugu, udaldiak izan ohi duen eragin ezagunaren ondorioz espero zitekeen bezala, aurreikuspen horiek murriztu egiten dira, batez ere jabetza inmobiliarioaren agenteen artean.

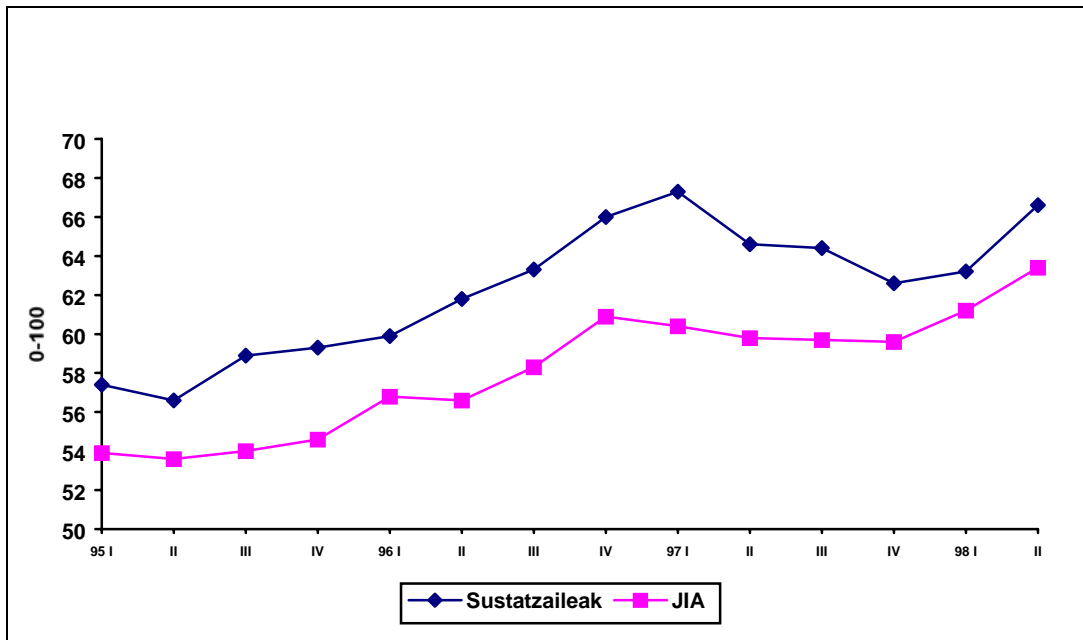
Gipuzkoako sustatzaileak dira iguripen onenak (indizea: %70) eta, orobat, 97-II hiruhileko emaitzarekiko bilakaera onena adierazten dutenak. Sustatzaileak baino dezente apalago azaltzen badira ere, lurralde honetako JIAk dira aurreikuspen onenak adierazten dituztenak.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	62,6	56,2	61,9	64,8
1997	<i>II</i>	46,8	47,1	53,4	39,7
	<i>III</i>	73,5	71,4	70,2	77,6
	<i>IV</i>	62,4	45,0	56,4	71,9
1998	<i>I</i>	70,2	64,3	78,0	62,8
	<i>II</i>	60,4	56,3	70,0	50,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	59,6	53,1	59,6	60,9
1997	<i>II</i>	36,8	37,5	48,0	27,4
	<i>III</i>	74,0	54,2	68,6	82,3
	<i>IV</i>	62,0	58,3	60,8	63,7
1998	<i>I</i>	72,0	41,7	72,5	77,4
	<i>II</i>	45,6	45,8	56,9	36,3

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

Sei hilabetera prezioek gora egiteko joera izango dutelako iritzia nagusi da oraindik ere prezioen bilakaerari buruzko perspektiben artean. JIAk dira iritzi honen aldeko jarrerarik sendoena azaltzen dutenak (%72 eta %63 sustatzaileen artean), batez ere Araban lanean dihardutenak (%83). Beste muturrean, Gipuzkoako sustatzaileak dira iritzi honekin adostasun txikiena azaltzen dutenak (%59).

Urtebetera, Arabako sustatzaileek adierazitako prezioak igotzeko perspektiben sendotze nabarmena (indizea: %88, batez bestekoa: %68) da alderdirik azpimarragarriena.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1997	<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
	<i>II</i>	63,2	68,8	58,9	67,1
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1997	<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
	<i>II</i>	71,6	83,3	65,7	74,2

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
 Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1997	<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
	<i>II</i>	68,1	87,5	58,9	75,0
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1997	<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
	<i>II</i>	78,8	83,3	72,5	83,1

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

Sustatzaileen %27k hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzen sustapen berriak eskaintzan jartzea aurreikusten dute eta duela urtebete %17 baino ez ziren. Lurraldeei dago-kienez, egoera orekatu samarra da, portzentaia hori %24 (Gipuzkoa) eta %30 (Bizkaia) bitar-tean baitago.

Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 496 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan (459 duela urtebete) eta babestutako erregimenari dagokion kopurua 1.417 etxebizitzakoa da (1.608 duela urtebete).

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1997	<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
	<i>II</i>	26,8	27,3	23,9	30,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

1. Eranskina

**Estatistika-taulak eskualde-egituren,
hiriburuetakozonen eta udalerrinagusien arabera**

A.1. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren araber.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzazioak</i>	22	221	18,2
<i>Goierni</i>	193	184	16,0
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	783	242	20,3
<i>Donostia-Beterri</i>	519	277	24,3
<i>Durungaldea</i>	77	224	18,8
<i>Deba Behea</i>	61	198	15,5
<i>Busturialdea-Artibai</i>	126	249	23,2
<i>Arratia</i>	9	170	28,0
<i>Arabako Errioxa</i>			
<i>Aiara</i>			
<i>Deba Garaia</i>	36	164	14,4
<i>Mungia</i>	7	118	29,5
<i>Toloserria</i>	118	209	17,8
<i>Araba Erdialdea</i>	255	418	36,7
<i>Urola-Kosta</i>	166	237	20,3
GUZTIRA	2.372	256	22,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzioak</i>	10	95	9,0
<i>Goierni</i>	97	145	11,1
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	4.957	200	17,9
<i>Donostia-Beterri</i>	1.052	328	37,2
<i>Durungaldea</i>	57	197	14,4
<i>Deba Behea</i>	29	130	12,2
<i>Busturialdea-Artibai</i>	10	171	12,6
<i>Arratia</i>	11	150	11,1
<i>Arabako Errioxa</i>	3	144	11,0
<i>Aiara</i>	4	127	10,4
<i>Deba Garaia</i>	11	180	14,4
<i>Mungia</i>	70	209	18,3
<i>Toloserria</i>	41	154	12,7
<i>Araba Erdialdea</i>	1.117	318	27,4
<i>Urola-Kosta</i>	88	222	18,8
GUZTIRA	7.557	233	21,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

<i>ESKUALDE-EGITURAK</i>	<i>ETXEBIZITZAK</i>	
	<i>Kopurua</i>	<i>Batez besteko errenta (mila PTA)</i>
<i>Enkartzioak</i>	1	30
<i>Goierri</i>	23	52
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	865	84
<i>Donostia-Beterri</i>	259	92
<i>Durangaldea</i>	7	61
<i>Deba Behea</i>	4	56
<i>Busturialdea-Artibai</i>	0	-
<i>Arratia</i>	1	70
<i>Arabako Errioxa</i>	-	-
<i>Aiara</i>	-	-
<i>Deba Garaia</i>	3	70
<i>Mungia</i>	11	87
<i>Toloserria</i>	12	54
<i>Araba Erdialdea</i>	303	100
<i>Urola-Kosta</i>	24	60
GUZTIRA	1.513	88

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/m ² (*) (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (*) (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	-	-	-
2. Zabaldura	57	464	45,3
3. Lovaina	-	-	-
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	126	437	34,7
6. Ali-Gobeo	-	-	-
GUZTIRA	183	446	38,2
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	-	-	-
2. Erdialdea	-	-	-
3. Amara	-	-	-
4. Antigua	189	333	32,1
5. Gros	10	-	-
6. Besteak	13	-	-
GUZTIRA	212	333	32,1
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	77	279	23,2
2. Uribarri	-	-	-
3. Otxarkoaga	-	-	-
4. Bolueta	8	200	14,9
5. Alde Zaharra	66	216	15,4
6. Abando	16	399	41,9
7. Rekalde	93	253	20,8
8. Basurto	82	236	19,4
GUZTIRA	342	253	20,8

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (*) (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	92	258	17,6
2. Zabaldura	240	367	40,7
3. Lovaina	271	323	26,7
4. Zaramaga	267	308	24,1
5. Lakua	121	339	26,1
6. Ali-Gobeo	103	278	20,9
GUZTIRA	1.094	320	27,6
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	25	260	26,8
2. Erdialdea	251	455	57,3
3. Amara	102	316	34,0
4. Antigua	213	360	48,0
5. Gros	147	314	32,1
6. Besteak	74	230	20,3
GUZTIRA	812	362	43,0
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	148	227	20,8
2. Uribarri	135	172	15,0
3. Otxarkoaga	69	230	20,7
4. Bolueta	435	264	17,6
5. Alde Zaharra	179	149	12,5
6. Abando	463	263	27,7
7. Rekalde	70	184	14,2
8. Basurto	118	184	17,0
GUZTIRA	1.617	229	20,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL(*) (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. <i>Alde Zaharra</i>	6	65
2. <i>Zabaldura</i>	113	117
3. <i>Lovaina</i>	110	92
4. <i>Zaramaga</i>	49	95
5. <i>Lakua</i>	13	84
6. <i>Ali-Gobeo</i>	12	84
GUZTIRA	303	100
<i>DONOSTIA</i>		
1. <i>Parte Zaharra</i>	6	101
2. <i>Erdialdea</i>	54	117
3. <i>Amara</i>	34	99
4. <i>Antigua</i>	39	125
5. <i>Gros</i>	30	94
6. <i>Besteak</i>	8	78
GUZTIRA	171	109
<i>BILBO</i>		
1. <i>Deustua-S.Inazio</i>	29	79
2. <i>Uribarri</i>	14	59
3. <i>Otxarkoaga</i>	4	63
4. <i>Boluet</i>	40	69
5. <i>Alde Zaharra</i>	17	68
6. <i>Abando</i>	135	110
7. <i>Rekalde</i>	7	64
8. <i>Basurto</i>	5	78
GUZTIRA	251	92

(*) *Erregimen libreko etxebizitzak.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. <i>Irun</i>	164	235	19,8
2. <i>Errenteria</i>	57	227	20,9
3. <i>Barakaldo</i>	42	213	15,2
4. <i>Basauri</i>	-	-	-
5. <i>Getxo</i>	12	222	19,2
6. <i>Portugalete</i>	13	272	16,5
7. <i>Santurtzi</i>	-	-	-
GUZTIRA	288	231	19,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	67	213	16,3
2. Errenteria	44	215	16,5
3. Barakaldo	607	174	12,4
4. Basauri	148	172	11,5
5. Getxo	875	243	25,0
6. Portugalete	470	151	14,4
7. Santurtzi	290	149	14,2
GUZTIRA	2.501	193	17,5

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. <i>Irun</i>	5	82
2. <i>Errenteria</i>	4	50
3. <i>Barakaldo</i>	39	60
4. <i>Basauri</i>	30	50
5. <i>Getxo</i>	328	95
6. <i>Portugalete</i>	35	49
7. <i>Santurtzi</i>	22	53
GUZTIRA	463	83

(*) *Erregimen libreko etxebizitzak.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 2. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA.....	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA.....	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	15
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa	20
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	24
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	30
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak	30
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	31
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	35
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	39
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA libre BERRIAK.....	39
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	43
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	47
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA.....	50
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	50
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA	51

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	54
7.1. EGUNGO DINAMIKA	54
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	54
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	56
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	59
7.2. PERSPEKTIBAK	61
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena	61
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena	63
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....	65
1. ERANSKINA: Estatistika-taulak eskualde-egituren, hiriburu- eta udal-erri nagusien arabera	67

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	3
1.2. taula.	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.....	9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*	11
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.....	13
3.1. taula.	Sustatzaileek zuzenean 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 etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	21
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	23
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	25
3.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera... ..	28
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	28
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	30
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	31
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.....	33
4.1. taula.	Alokatze libreak eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	36
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.....	37
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	40
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	44
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	48
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	50
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	52
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	56
7.2. taula.	Aurreko hiru hilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	57
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epaiek eta -eritmoak.....	59

7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.....	60
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	62
7.6. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	64
7.7. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	65
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	66

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.	9
2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.	11
2.3. grafikoa. m ² erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitzaren motaren arabera.....	12
3.1. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batez besteko tamainaren bilakaera.....	17
3.2. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.....	20
3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.	23
3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	24
3.5. grafikoa. Etxebizitzaren libre berrien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	26
3.6. grafikoa. Etxebizitzaren libre berri guztien m ² -ko prezioa eta hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandakoaren m ² -ko prezioa.	26
3.7. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera....	27
3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.	29
3.9. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	32
3.10. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.	33
4.1. grafikoa. Alokatzaren libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.	36
5.1. grafikoa. Etxebizitzaren libre berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.	40
5.2. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.	42
5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	42
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoen arabera.....	46
5.5. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoen arabera.	46
5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	47
6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.	51
6.2. grafikoa. Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	52
7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	55
7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.	60
7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrak-4).	63

