

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1998ko 3. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1998ko urria

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1998. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eskatuta egindakoa.

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAeko sustatzaileei eta jabetza inbentarioaren agenteei (JIA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 91 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inbentarioari egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba.....</i>	12	12
<i>Gipuzkoa.....</i>	45	51
<i>Bizkaia.....</i>	34	62
<i>EAE</i>	91	125

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. 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 zuten

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 araberrako haztapena eginez kalkulatu dira.

Emaizazko 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 historikoetan, 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 librekoa.

	1997	1998	1998
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira.....	3.038	2.372	2.034
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE.....	915	1.119	732
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE.....	258	198	206
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	250	256	243
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE..	193	275	251
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	302	446	373
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	372	333	405
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	259	322	263
<i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>			
<i>Guztira.....</i>	162	132	135
<i>Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa</i>	39	41	39
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua.....	11.026	7.557	7.051
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	234	233	232
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	289	320	325
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	343	362	358
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo	214	229	225
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.471	1.513	1.444
• Errenta/hil*-EAE.....	83	88	86
• Errenta/hil *-Gasteiz	85	100	100
• Errenta/hil *-Donostia.....	108	109	108
• Errenta/hil *-Bilbo	85	92	92
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***	45,9	58,5	55,4
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)*** ..	73,8	53,0	76,8
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***.....	59,4	67,4	68,8
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.....	2.045	496	497

(*): 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 3. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

1998ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 12.000 unitatekoa da.

Salgai dauden etxebizitzak eskaintza osoaren %88 osatzen dute eta guztira 10.520 unitate dira, hauetatik 3.470 (%33) berriak dira eta 7.050 (%67) erabiliak.

Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskaintako etxebizitzetan %28ko murriztapena* jasotzen dugu. Etxebizitza librearen merkatuan aurki daiteke fenomeno honen arrazoa, eskaintza babestuak oso igoera nabarmena izan du-eta (+%35).

Salgai dauden etxebizitza berriak aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 2.034 etxebizitza libre eta 1.436 etxebizitza babestu (BOE etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak). Erregistratu den eskaintza librearen murriztapenaren eta eskaintza babestuak izan duen igoeraren ondorioz, bi merkatu-segmentuen kuota erlatiboak zeharo aldatu dira duela urtebetetik hona; izan ere, etxebizitza babestuek gora egin dute eta duela urtebete %26ko pisu erlatiboa izatetik gaur egun %41ekoa izatera iritsi dira.

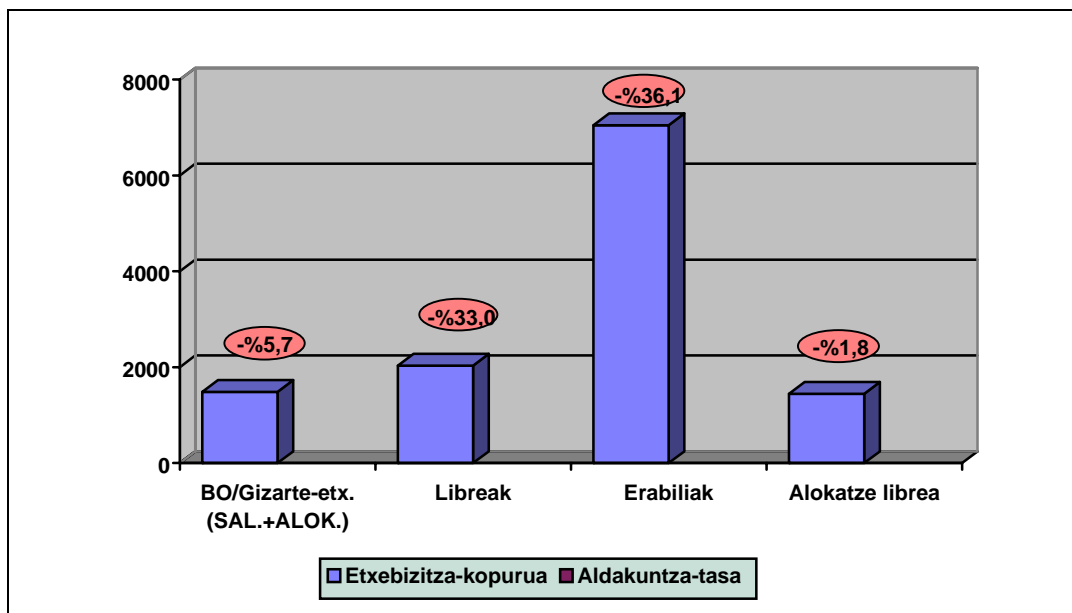
Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza librearen kopurua 732 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %36); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %20 txikiagoa da.

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	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
	III	12.013	10.521	3.470	1.436	2.034	7.051	1.492

Iurria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

1998. urteko hirugarren hiruhilekoan EAeko **etxebizitzen merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 234.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %1,3 gutxiago. Etxebizitza libre berriak batez beste 243.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko prezioa balio hura baino %5 txikixeagoa da, 232.000 pezeta/m² hain zuzen ere.

Duela urtebete antzemandako prezioekin konparatuz gero, gaur egun eskaintzan jasotako etxebizitza berri libreak eta erabiliak batez beste duela urtebete aztertutako eskaintzakoak baino merkeagoak direla ikus daiteke: etxebizitza berriak %3 merkeagoak dira eta bigarren eskukoak %1 merkeagoak.

Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek (hasi berriak gehienak) eskaintzaren agregaturako antzemandako batez besteko prezioa baino %3 handiagoa dute: 251.000 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 124.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 88.000 pezeta/m². Aurreko urtekoarekin konparatuta, lehendabizikoen prezioek ia ez dute aldaketarik izan (125.000 pezeta/m²) eta gizarte-etxebizitzen batez besteko prezio globala %11 handiagoa da.

Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** 109.000 pezeta/m² batez besteko balioa dute.

Eredu-etxebizitzari² dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 206.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %15 gutxiago, baina duela urtebeteko prezioa (193.000 pezeta/m²) baino ia %7 gehiago.

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

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

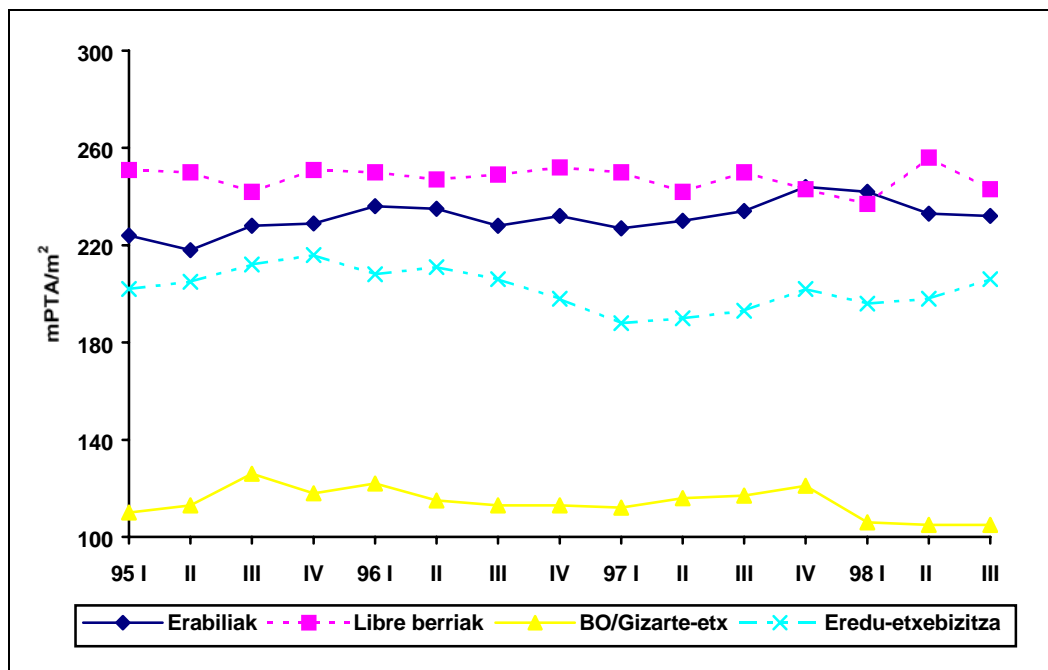
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ETXEB. ERABILIA
		BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK	LIBREAK		
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.	
1994 Batez b.	215	107	211	185	221
1995 Batez b.	231	117	249	209	225
1996 Batez b.	237	116	250	206	233
1997 Batez b.	237	117	246	193	234
1997	237	117	250	193	234
	244	121	243	202	244
1998	241	106	237	196	242
	238	105	256	198	233
	234	105	243	206	232

(*) m²-ko mila pezetatan.

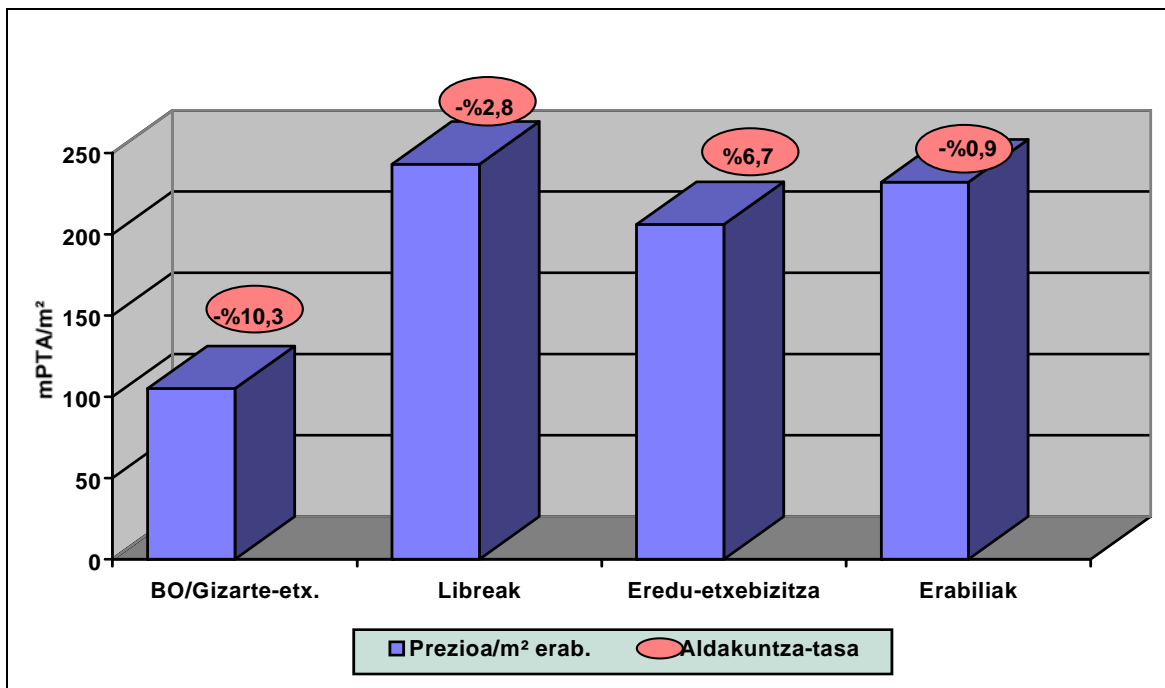
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabiliaren batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruilekoa.

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 20,7 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 20,2 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 20,9 milioi pezetaraino iristen da. Etxebizitza berrien eta erabilien arteko prezio-erlazioa alderantzikatu egin da etxebizitza-mota bakoitzaren batez besteko tamaina desberdinaren ondorioz.

Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batez besteko errenta** hileko 86.000 pezetakoa da (83.000 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	Batez b.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batez b.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Batez b.	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Batez b.	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1997	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
	II	21,7	7,5	22,1	21,6	88
	III	20,7	7,5	20,2	20,9	86

(*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(**) Hileko mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

3. kapitula

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN

ESKAITZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak³

1998. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 157 izan dira (duela urtebete baino %13 gutxiago) eta hauetan 6.350 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 42 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 47) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 988 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %16).

Antzemandako sustapen guztietatik 135 erregimen librekoak dira (duela urtebete 162 ziren), 7 babes ofizialekoak (duela urtebete 12) eta 15 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 7).

Sustapenaren **batez besteko tamaina** 40 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 36koa da erregimen librekoen modalitatean eta 67koa babestutako etxebizitzaren artean. Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzeman diren* sustapenek tamaina txikixeagoa dute batez beste: 22 etxebizitza/sustapen; gauza bera gertatzen da babestutakoaren artean, izan ere sartu berri diren sustapenen batez besteko tamaina sustapeneko 43 etxebizitzakoa baita.

Berriki antzeman diren sustapen libreen batez besteko tamaina txikiagoarekin argi eta garbi bat etorritz, sustapen hauen artean 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenen pisua lagina osatzen duten sustapenen multzoan baino askoz ere handiagoa dela ikus daiteke: %39 eta %27 hurrenez hurren.

Antzeman diren sustapenetako bat bakarrik dagokio etxebizitzak birgaitzeko eragiketa bati; beste sustapen guztiak oin berriko obrak dira zentzu hertsian.

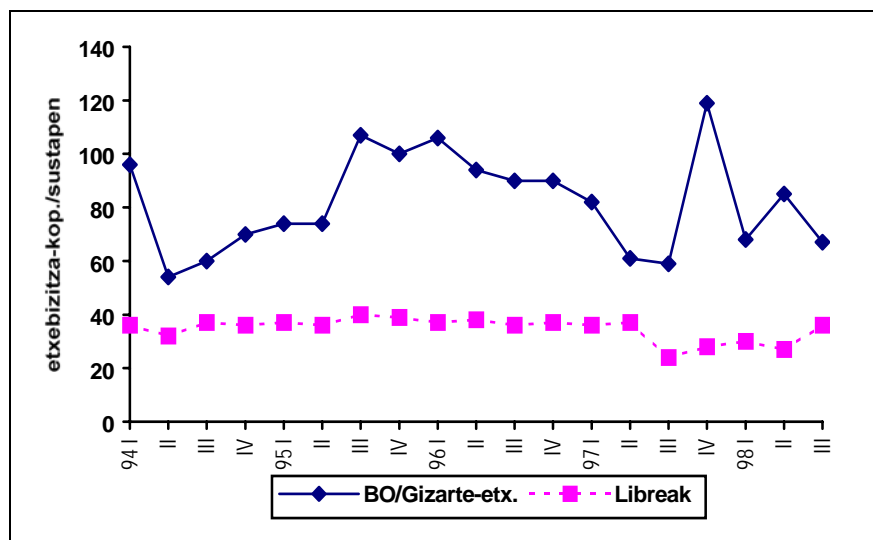
³ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziako unitate gisa erabiltzen du.

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

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua.....	157	42
Libreak.....	135	39
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	22	3
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop.....	6.351	988
Libreak.....	4.867	860
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	1.484	128
Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.).....	40	24
Libreak.....	36	22
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	67	43
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	37	15
16-35 etxebizitza.....	49	16
> 35 etxebizitza.....	49	8
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	4	0
16-35 etxebizitza.....	5	2
> 35 etxebizitza.....	13	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, “goi-mailako/luxuzko” etxebizitzaren sustapenak %41 (%39 eta %2 hurrenez hurren) dira eta “normalak” %59. “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 libreen %52 bakarrik lotzen zaizkiola egiazta daiteke.

3.1.2. Salmenten bilakaera

Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzan banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzak %37 (%39 duela urtebete) salgai daude eta %63 salduta daude. Kopuru absolutuei dagokienez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 1.790 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %35 (622 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 ekainean antzemandako salgai zeuden etxebizitzak %41 saldu dira (sustatzaileen bitartez).

Salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %3 txikiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzak bolumena, aldiz, orduan antzemandakoa baino %25,7 txikiagoa da⁴.

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. 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	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
	III	41,0	-3,1	-25,7	7

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

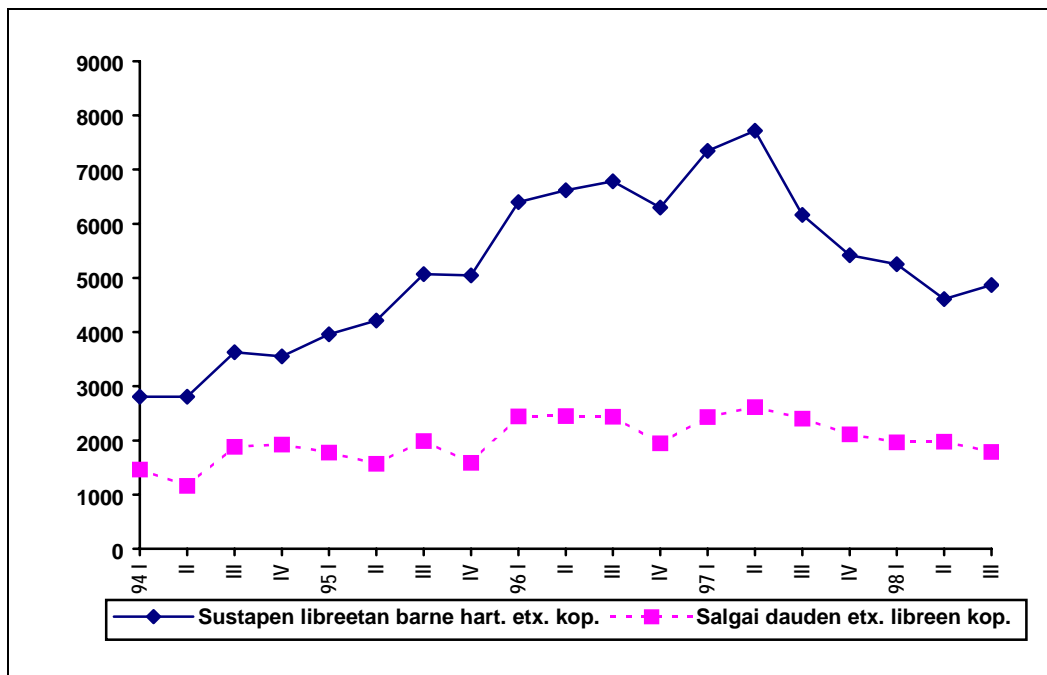
3.3. taula. Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*

		<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	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
	III	4.867	1.790	36,8

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

1998. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 3.470 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.226 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 244 etxebizitzak (guztizkoaren %7) inbiliarietatik datoz.

Lurraldeka, Araban etxebizitzien %17 besterik ez daude, Gipuzkoan %45 eta Bizkaian gainerako %38.

Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: %59 libreak, %19 babes ofizialekoak eta gainerako %22 gizarte-etxebizitzak dira.

Salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** kontuan hartuta, 1997ko hirugarren hiruhilekotik hona igoera ikaragarria egiaztatzen da Arabako lurraldean, **babestutako segmentuan** erregistratutako igoeraren ondorioz, izan ere duela urtebete ia ez baitzen existitzen.

Bizkaian ere babestutako etxebizitzaren eskaintzak gora egin du, baina murriztu egin da Gipuzkoan.

Merkatu libreari dagokionez, eskaintzak nabarmenki egin du behera hiru lurraldeetan, baina beherakada bereziki garrantzitsua izan da Bizkaian (-%43).

Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo JIAen bitartez) gainean duten portzentaia, %21ekoa da.

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	596	109,1	381	1.488	215	-17,6
Gipuzkoa.....	1.555	-20,8	564	-11,6	991	-25,2
Bizkaia	1.319	-28,9	491	22,1	828	-43,0
EAE.....	3.470	-15,4	1.436	35,0	2.034	-33,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

Eraikuntza-faseari dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %76 obra-fasean daudela, %20 proiektu-fasean eta %4 bukatuta daudela ikus dezakegu.

Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %9 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (%17 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).

Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 77 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 71 m²-koa da (76 m² 1997ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batez bestekoa 82 m²-koa da (97-III hiruhilekoan bezalaxe). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 89 m²-ko azalera dute Araban, 82 m²-koa Gipuzkoan eta 82 m²-koa Bizkaian.

Hirugarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak konparatuz, ez da diferentzia azpimarragarriarik nabaritzen; hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da proiektuan dauden sustapenen eta etxebizitza familiabakarren/adosatuen pisu erlatiboa gora egiten ari dela, batez ere seriearen hasieran lortutako portzentaiekin konparatzen badugu.

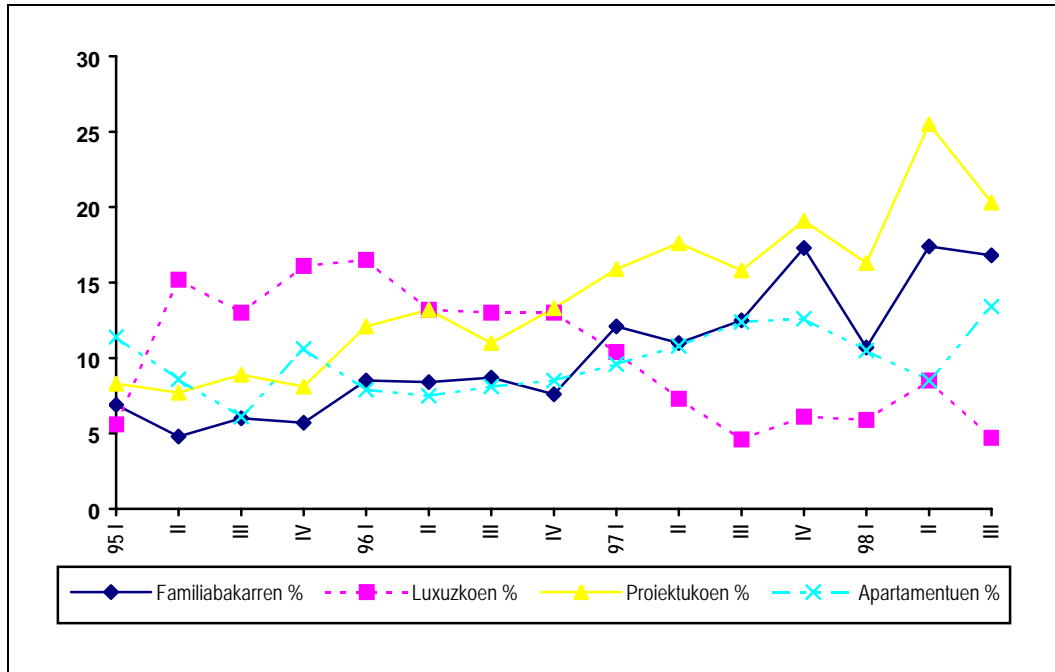
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	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	16,8	63,7	12,6	10,3
Kolektiboa	100,0	83,2	36,3	87,4	89,7
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	21,7	13,4	3,3	12,2	17,5
61-75 m ²	38,8	20,1	10,2	21,9	20,4
76-90 m ²	39,5	34,3	32,6	31,0	38,8
91-120 m ²	0,0	19,8	11,6	22,8	18,2
> 120 m ²	0,0	12,4	42,3	12,1	5,1
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta.....	4,2	4,2	-	1,6	8,7
Obran	86,9	75,5	67,6	88,3	60,4
Proiektuan	8,9	20,3	32,4	10,1	30,9

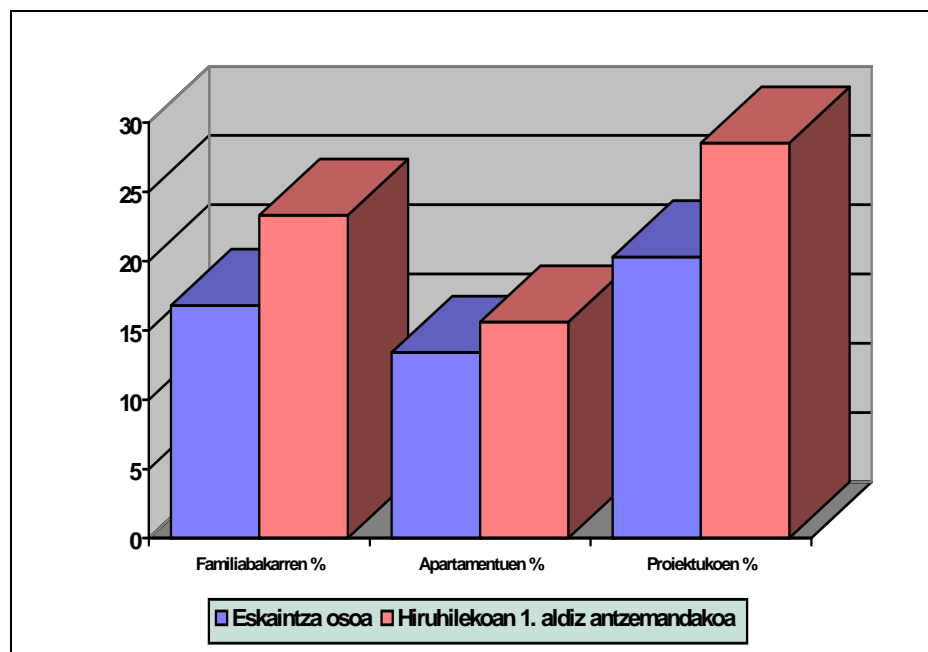
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. 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** 243.000 pezetakoa da; beraz, ia %3ko murriztapena izan du 1997ko hirugarren hiruhilekoan antzemandakoarekin konparatuta.

Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza berri libreen prezioak⁵ eskaintza osorako lortutakoak baino garestiagoak dira: 251.000 pezeta/m² erabilgarri.

Azken hiruhilekoetan ikusi den bezalaxe, Arabak⁶ du preziorik handiena etxebizitza libreetan, Gipuzkoan eta Bizkaian lortutako prezioa baino %40 handiagoa dagokio-eta.

Prezioek joan den urteko hirugarren hiruhilekoan lortutakoekin konparatuta izan duten bilakaera oso desberdina da lurralde batetik bestera: Arabari igoera sendoa dagokio (+%18)⁷, Bizkaian askoz ere apalagoa izan da (+%4) eta Gipuzkoan, ordea, beherakada nabarmena izan da (-%10).

Etxebizitza babestuari dagokionez, metro karratuko batez besteko prezioa 105.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien 124.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetara 88.000 pezeta/m² prezioaren artean haztatutako batez bestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tarteak Gipuzkoako 112.000 pezeta/m² eta Bizkaiko 144.000 pezeta/m² bitartekoa da.

⁵ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

⁶ Hala eta guztiz ere, hiriburuak lurralde honetan duen pisu berezia kontuan hartu behar da.

⁷ Arabako prezioek gorako joerari eutsi diote oro har; hala ere, izandako gorakada ikaragarriaren ondorioz serieko baliorik handiena lortu zuen azken hiruhilekoarekin konparatuta, azken hiruhileko honetan prezioak nolabait moteldu egin direla ikus daiteke.

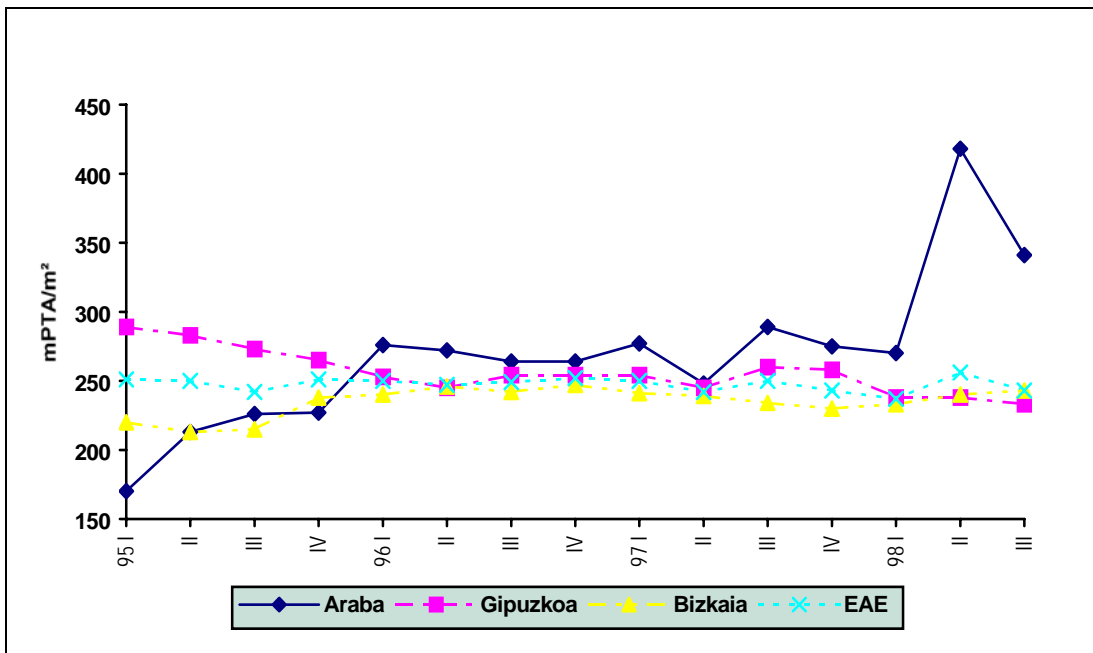
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Mila pezetatan	± % (*)	Mila pezetatan	± % (*)
Araba	85	3,7	341	18,0
Gipuzkoa	105	-16,0	233	-10,4
Bizkaia	120	13,2	243	3,8
EAE	105	-10,3	243	-2,8

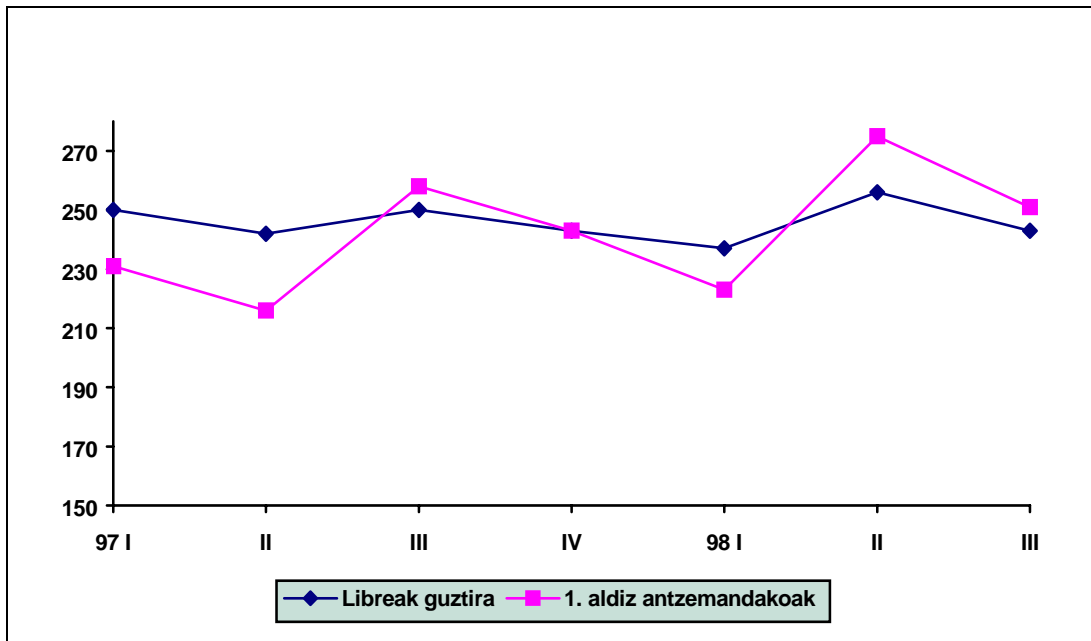
(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



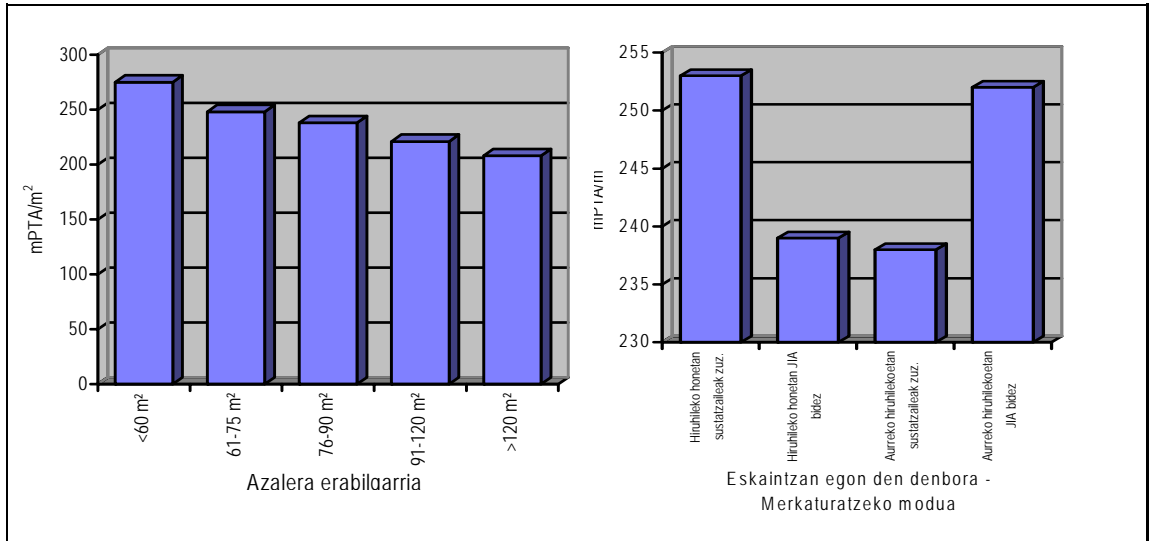
3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m²-ko prezioaren bilakaera.



Hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala, hiruhileko honetan lehen aldiz antzeman diren etxebizitzek, sustatzaileek zuzenean eskainitakoek, burtsa inmobiliarioa osatzen zutenek baino prezio altuagoak dituzte; JIAek eskainitako etxebizitzaren kasuan, ordea, kontrakoa gertatzen da.

Bestalde, metro karratuko prezioak alderantzizko erlazioa izaten jarraitzen du, orokorrean, etxebizitzaren azalerarekin.

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



1998ko hirugarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 20,2 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %1 txikiagoa. Arabako etxebizitza bakoitzeko prezioak, berriz ere, Gipuzkoakoak eta Bizkaikoak baino askoz ere handiagoak dira; izan ere azken hauetakoak oso antzekoak dira.

Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa 7,5 milioi pezetakoa da, Bizkaiko 8,3 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 6 milioi pezetako gutxienekoaren artean. Orokorrean, mota honetako eskaintzaren batez besteko prezioa %17 jaitsi da 1997ko hirugarren 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. Babestutako etxebizitzaren bi modalitateek (babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak) lurralde-mailan duten banaketa desberdina izan daiteke antzemandako bilakaera desberdinen arrazoia.

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	<i>Miloi PTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miloi PTA</i>	<i>± % (*)</i>
Araba	6,0	-6,3	30,1	24,9
Gipuzkoa.....	7,8	-18,8	19,2	-10,7
Bizkaia	8,3	3,8	20,0	5,8
EAE.....	7,5	-16,7	20,2	-1,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	77,5	1,5	0,0	3,1	0,0
9 - 12 milioi pezeta	22,5	4,6	0,0	4,9	5,3
12 - 16 milioi pezeta	0,0	20,2	9,3	18,7	24,9
16 - 20 milioi pezeta	0,0	28,7	3,7	33,2	29,8
20 - 25 milioi pezeta	0,0	18,0	32,1	18,6	13,6
25 - 30 milioi pezeta	0,0	16,0	38,6	7,4	20,5
30 - 50 milioi pezeta	0,0	9,5	12,1	13,1	4,5
50 milioi pezetatik gora.	0,0	1,5	4,2	1,0	1,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

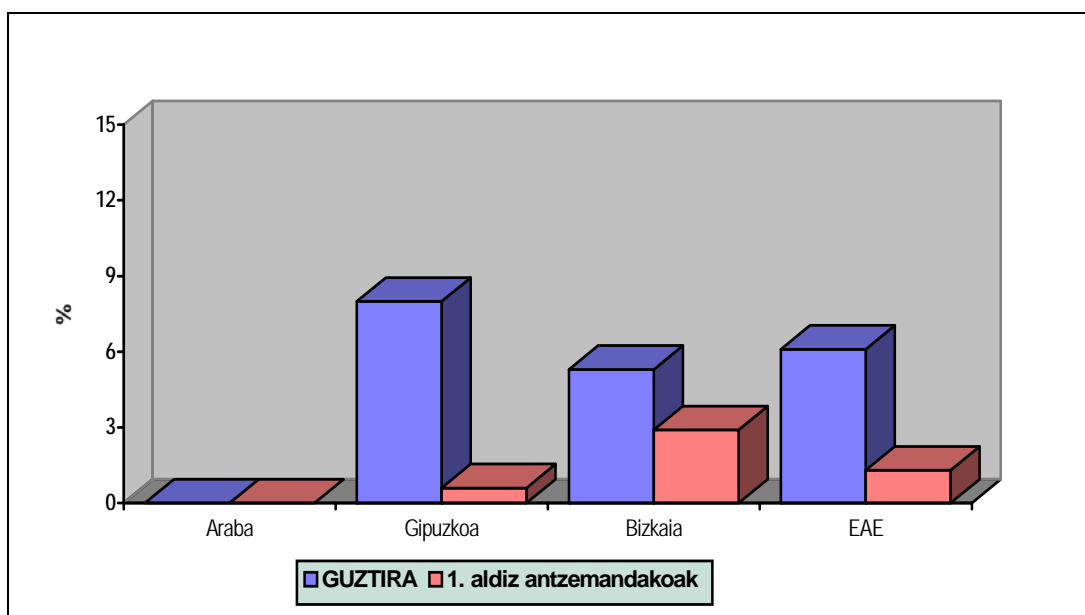
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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 (%49tik %78ra pasatu da); berriz ere, gizarte-etxebizitzek babestutako eskaintza osoan duten presentzia handiagoa da hori argitzen duen faktorea.

Sektore libreak, prezio-tarte handien araberako etxebizitzaren banaketa oso desberdina da lurralde batetik bestera; Arabako lurraldeari dagokio 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren portzentaiarik handiena (%16) eta bertan ia ez dago 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik. Gipuzkoan ere oso handia da 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren proportzioa (%14), baina 12 milioi pezetako kopurua gainditzen ez duten etxebizitzaren

eskaintza ere aurki daiteke (%8); azkenik, Bizkaian, prezio-eskalaren bi muturretan dauden etxebizitzek antzeko presentzia dutela ikus daiteke (%5 ingurukoa).

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 hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 7.051 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %18 biltzen du, Gipuzkoak %18 eta Bizkaiak %64.

Termino absolutuetan, hiru lurraldeetan eskaintako bolumenak behera egin du oso, duela urtebeteko datuekin konparatuz (%30 eta %40 bitartean).

Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 92 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batez besteko azalerarik txikiena, hau da, 83 m², Gipuzkoako 103 m² eta Arabako 93 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	± % (*)	Milioi PTA	± % (*)
Araba.....	1.260	-30,6	322	12,2	25,1	0,0
Gipuzkoa.....	1.263	-40,7	285	1,4	27,4	9,2
Bizkaia.....	4.528	-36,1	198	-5,3	18,4	2,8
EAE.....	7.051	-36,1	232	-0,9	20,9	2,5

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. 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..	5,5	13,9	14,8	0,5
.....				
Kolektiboa.....	94,5	86,1	85,2	99,5
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	22,1	18,0	11,4	26,2
61-75 m ²	28,4	25,7	19,6	31,7
76-90 m ²	24,8	25,4	21,1	25,6
91-120 m ²	14,9	16,4	18,5	13,5
> 120 m ²	9,8	14,4	29,4	3,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

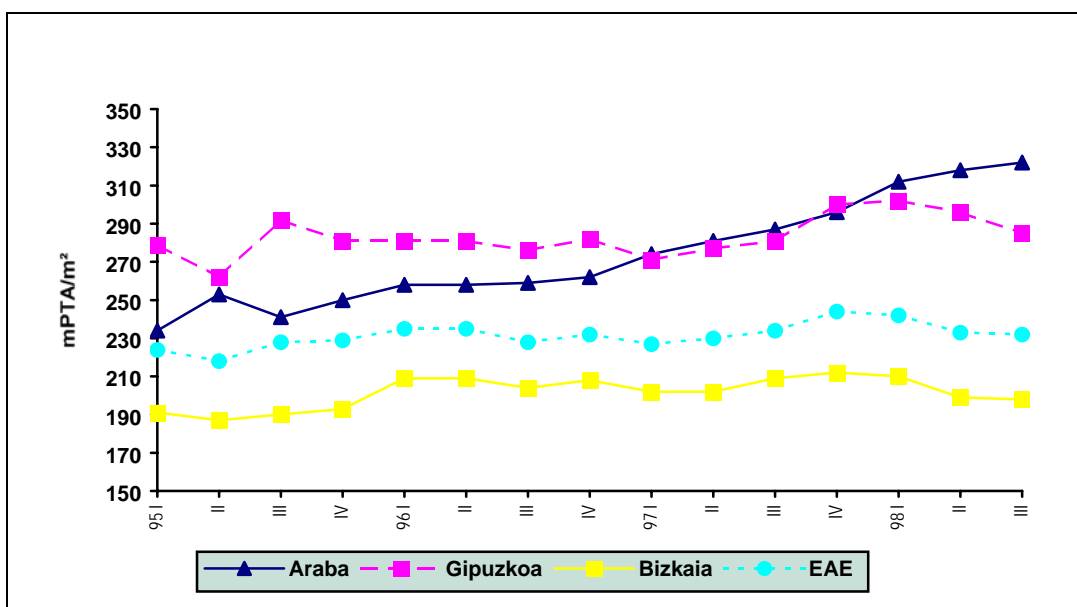
Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 232.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko hirugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %1 txikiagoa. Etxebizitza berri libreekin konparatuta, etxebizitza erabiliak %5 merkeagoak dira batez beste.

Lurraldeei dagokienez, etxebizitza berri libreen eskaintzaren kasuan bezalaxe, Arabari dagokio batez besteko preziorik handiena, 322.000 pezeta/m²; Gipuzkoa dago bigarren tokian (285.000 pezeta/m²) eta Bizkaian, berriz, ez da 200.000 pezeta/m² preziora iristen.

Bilakaeraren ikuspuntutik, Araba da, hain zuzen ere, aurreko urteko hirugarren urtetik hona prezio-igoerarik handiena izan duen lurraldea, Gipuzkoak egonkortasun handiko ildoari eutsi dio eta Bizkaian, aldiz, behera egin dute batez besteko prezioek.

Etxebizitza bakoitzeko prezioari dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 20,9 milioi pezetakoa da. Gipuzkoan kokatutako etxebizitzek batez besteko azalera handiagoa dutenez gero, lurralde honi dagokio etxebizitzako preziorik handiena (27,4 milioi pezeta), Arabaren (25,1 milioi pezeta) eta, jakina, Bizkaiaren aurretik (18,4 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 du⁸ (%2); Gipuzkoan %15 daude eta Bizkaian %32. Bestalde, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzaren proportzioari dagokionez, Gipuzkoan %42koa da (duela urtebete baino bederatzi puntu gehiago), Araban %30ekoa eta Bizkaian %6koa besterik ez.

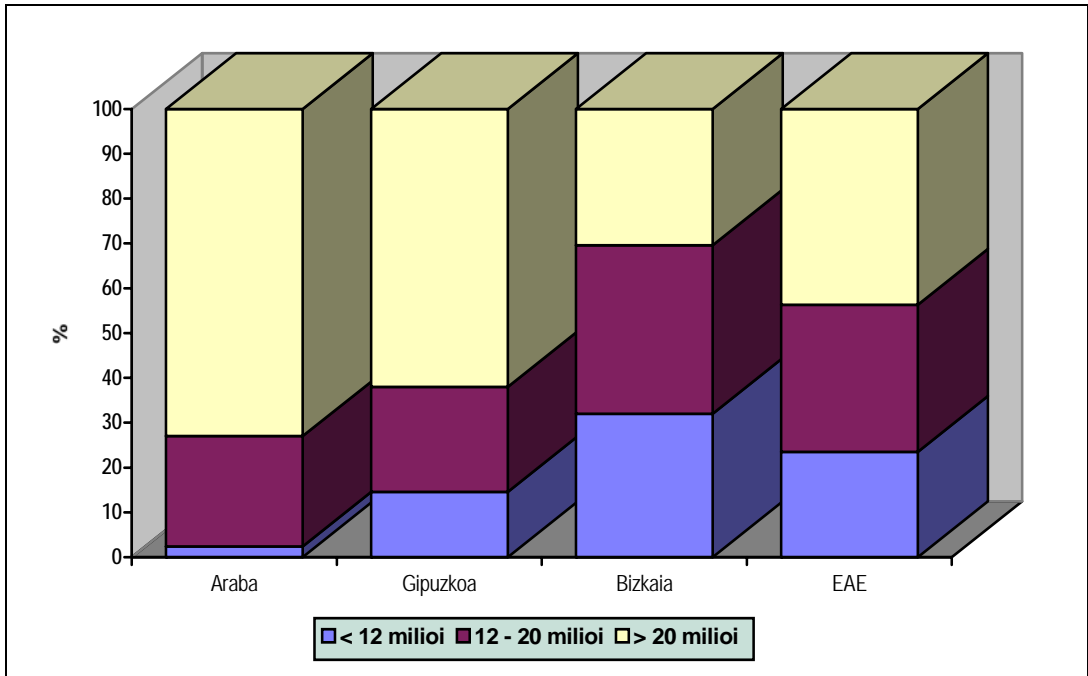
3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	10,7	0,6	5,4	15,1
9 - 12 milioi pezeta.....	12,8	1,8	9,2	16,9
12 - 16 milioi pezeta.....	16,2	7,9	12,6	19,5
16 - 20 milioi pezeta.....	16,6	16,7	10,8	18,1
20 - 25 milioi pezeta.....	15,8	22,9	9,5	15,5
25 - 30 milioi pezeta.....	11,1	19,7	10,1	9,0
30 - 50 milioi pezeta.....	11,0	21,8	21,9	4,9
50 milioi pezetatik gora	5,8	8,6	20,5	1,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

⁸ Hala eta guztiz ere, hiriburuak Arabako lurraldean duen gainerrepresentazioak eragin handia dauka.

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



4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

1998ko hirugarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.492 unitatekoa da. Hauetatik, 1.444 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 oso urria bada ere, duela urtebete lortutako kopuruarekin konparatzen badugu oso igoera handia izan du Bizkaian (+%18) eta, aitzitik, murriztapen nabarmena Arabaren kasuan (-%30).

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 79 m² erabilgarrikoa da, Arabako 93 m² eta Gipuzkoa eta Bizkaiko 77-78 m² artean hurrenez hurren. Alokatzeko eskaintako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m²-ko azalera erabilgarria dute batez beste.

Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batez besteko **hileko errenta** 86.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %4 handiagoa, baina oso gorakada handia izan da Araban (+%19).

Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira lurraldeetan antzeman diren errentak: Araban daude errenta handienak (100.000 pezeta/hil), Gipuzkoan 91.000 pezeta/hil da batez bestekoa eta Bizkaian 81.000 pezeta/hil.

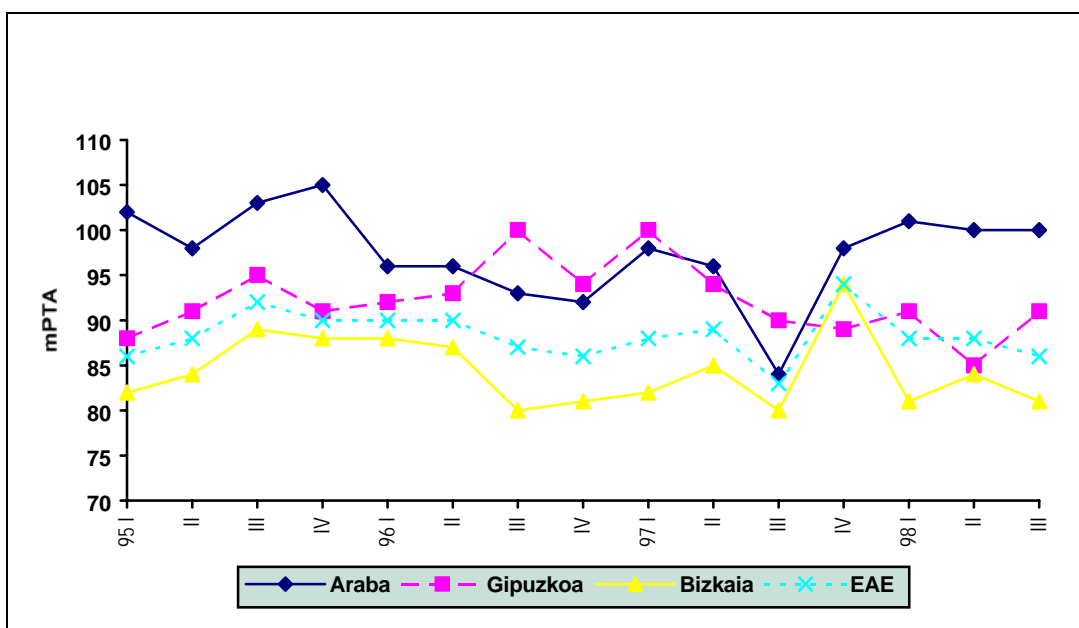
4.1. taula. Alokatzet libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	Mila PTA	± % (*)
Araba.....	306	-29,7	100	19,0
Gipuzkoa	259	-11,6	91	1,1
Bizkaia.....	879	18,6	81	1,3
EAE.....	1.444	-1,8	86	3,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzet 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	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	18,9	9,8	19,7	21,8
61-75 m ²	29,5	17,0	33,6	32,7
76-90 m ²	24,5	32,4	26,3	21,3
91-120 m ²	19,1	27,5	15,1	17,4
> 120 m ²	8,0	13,4	5,4	6,8
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,1	0,0	0,0	0,1
25.001 - 40.000 PTA.....	4,3	0,0	1,5	6,6
40.001 - 75.000 PTA.....	38,0	18,0	37,8	44,9
75.001 - 100.000 PTA.....	39,2	48,7	35,1	37,1
100.000 PTA baino gehiago..	18,5	33,3	25,5	11,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA⁹

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskaintako etxebizitza-kopurua

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopuruak (468 etxebizitza) beherakada gogorra izan du duela urtebeteko kopuruarekin (1.306 etxebizitza) konparatuta; hiruhileko honetan hiriburuek %23 zurgatzen dute eta duela urtebete guztizkoaren %43 kontzentratzera iristen ziren.

Hiru hiriburuek murriztapen ikaragarria izan dute etxebizitza berri libreen eskaintzan, baina bereziki nabarmena da Donostian.

Bestalde, hiriburuetak eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) ere eskaintzak orokorrean behera egin du, baina kasu honetan murriztapen hori Bilbon gertatutakoaren ondorioa besterik ez da, Donostia eta Gasteizko eskualde-egituretako hiriburuez kanpoko udalerrietan eskaintzak gora egin baitu.

Lurraldeen gainerakoak osatzen duen eremuak eskaintza osoaren %42 biltzen du oro har, eta ia egonkor iraunarazi du eskaintako etxebizitzaren kopuru absolutua; dena den, Arabako eskaintzak aurreko urtearekin konparatuta gora egin duen bitartean, beste bi espazio geografikoetan eskaintzak behera egin du, neurri handian ez bada ere.

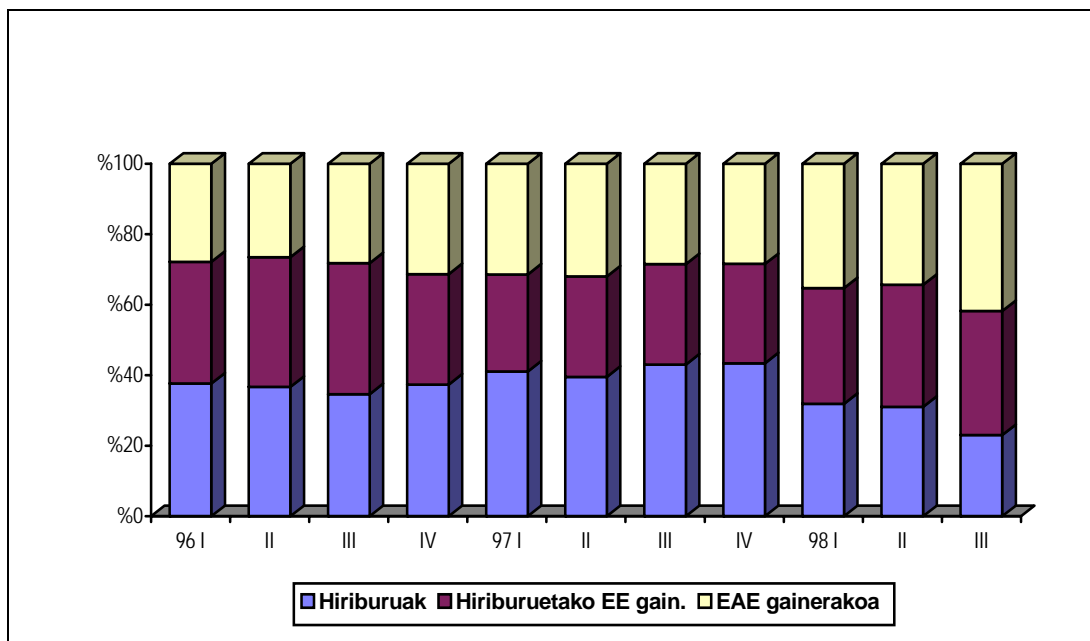
⁹ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabeko analisia hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetak eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetak eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren 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>
<i>Araba.....</i>	215	341	30,1
<i>Gipuzkoa.....</i>	991	233	19,2
<i>Bizkaia.....</i>	828	243	20,0
<i>EAE.....</i>	2.034	243	20,2
<i>Gasteiz.....</i>	95	373	31,9
<i>Donostia.....</i>	105	405	32,9
<i>Bilbo.....</i>	268	263	21,8
<i>Hiriburuak guztira.....</i>	468	308	25,6
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	36	192	28,9
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	332	258	20,2
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	347	244	20,4
<i>Hiriburuetako EE gainer.....</i>	715	249	20,4
<i>Araba gainerakoa.....</i>	84	155	14,0
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	554	199	17,1
<i>Bizkaia gainerakoa.....</i>	213	212	16,5
<i>Gainerakoa guztira.....</i>	851	202	16,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

5.1. grafikoa. Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.



b) Metro karratuko prezioak

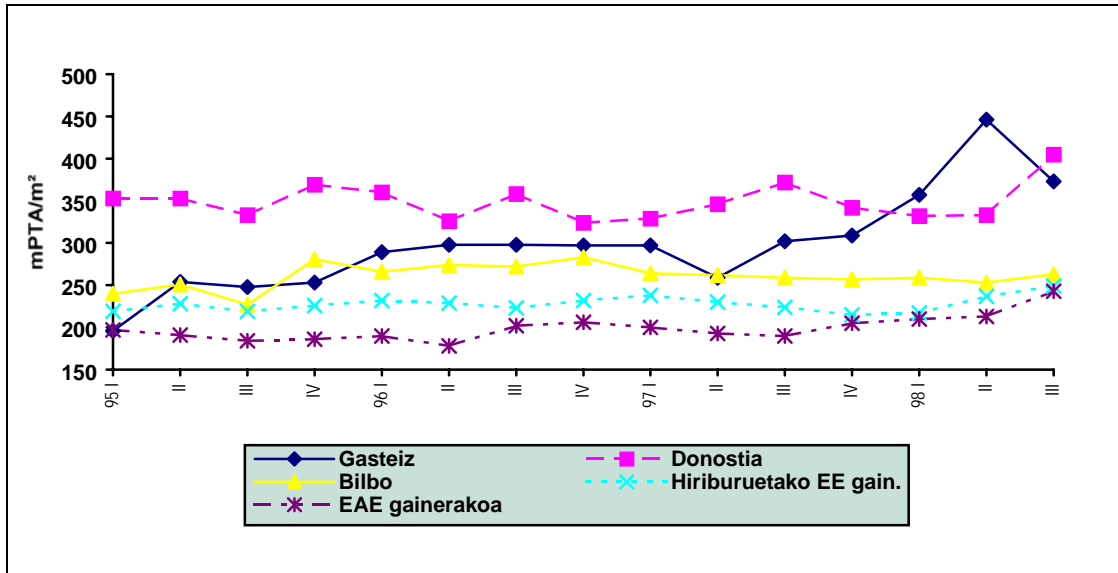
Duela urtebete antzemandako mailekin konparatuta, metro karratu erabilgarriko prezioak orokorki %2ko igoera baino ez du izan Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, %11koa hiriburuetak eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan eta %6koa eremu horietaz kanpo kokaturik dauden udalerrietan.

Donostiak du preziorik handiena; izan ere, m²-ko 400.000 pezetako muga gainditzen du eta sailkapenaren bigarren tokian dagoen Arabako hiriburuan lortutakoa baino %9 handiagoa da. Alabaina, duela urtebete hiru hiriburuetan antzemandako prezioekiko aldakuntza-tasak kalkulaturik, Gasteiz da igoerarik handiena izan duena (+%23), Donostia da hurrengoa (+%9) eta Bilbo urrun geratzen da (+%1).

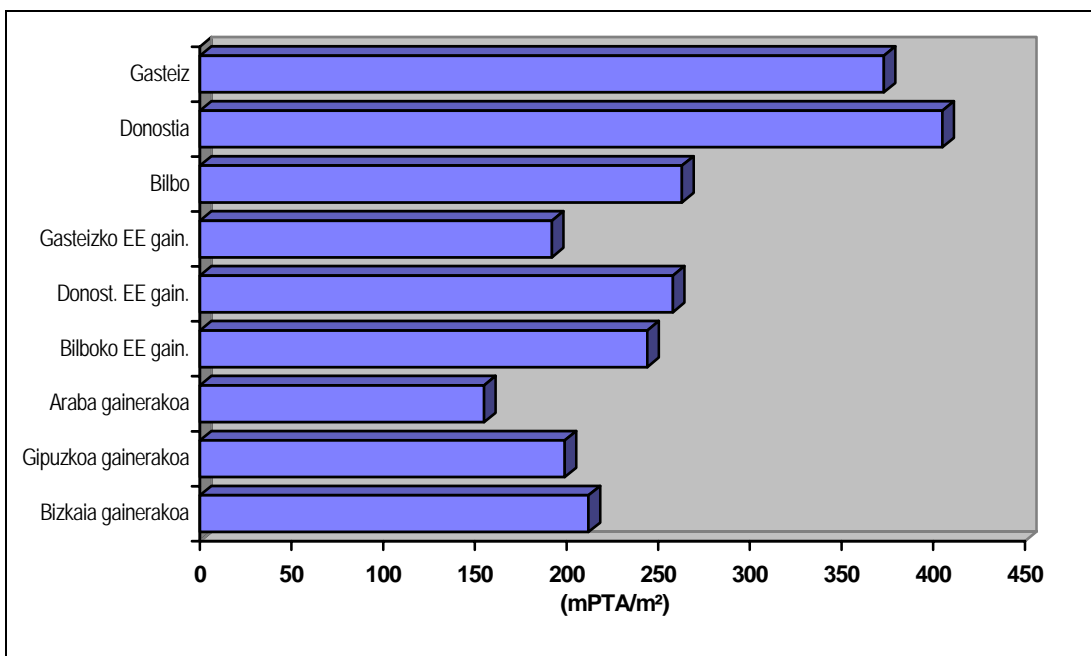
Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan lortutako batez besteko prezioa 249.000 pezeta/m² da; Gipuzkoako eta Bizkaiko hiriburuak inguratzen dituzten udalerrietako batez besteko prezioak oso hurbil daude (258.000 eta 244.000 pezeta/m²); Gasteizko eragin-eremua, ordea, oso azpitik geratzen da (192.000 pezeta/m²).

Azkenik, hiriburuetak eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten eremuak (lurraldeen gainerakoa) 202.000 pezeta/m² batez besteko prezioa azaltzen du, 1997ko hirugarren hiruhilekoan lortutakoa baino %6 garestiagoa. Hala eta guztiz ere, Arabaren kasuan batez besteko prezioak behera egin du.

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 25,6 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina Bilboko 21,8 eta Donostiako 32,9 milioi pezetako kopuruaren artean daude; Gasteiz oso hurbil dago, 31,9 milioi pezeta batez beste.

Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak ez) konfiguratzeko duten eremu geografikoan, hiruhileko honetan 20,4 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da. Etxebizitzek hiru lurraldeetan dituzten batez besteko tamaina desberdinen ondorioz, etxebizitza bakoitzeko prezioa nabarmenki handiagoa da Gasteizko eskualde-egituraren, nahiz eta metro karratuko prezioa hiru eremuetako txikiena izan.

Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 16,9 milioi pezetako batez besteko prezioa dute.

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

Etxebizitza erabilien eskaintzak oso beherakada handia izan du Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan duela urtebetetik hona (-%36); eskaintako etxebizitza-kopuruaren murriztapen hau hiru hiriburuetan izan da.

Hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuan (hiriburuak alde batera utzita), halaber, murriztapen handia izan du bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzak (-%40); Donostiaren kasuan bereziki nabarmena izan da.

Gainerako lurraldeetan, hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpokoetan, bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza 1997ko hirugarren hiruhilekoan lortutakoa baino txikiagoa da (-%37).

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>	1.260	322	25,1
<i>Gipuzkoa</i>	1.263	285	27,4
<i>Bizkaia.....</i>	4.528	198	18,4
<i>EAE.....</i>	7.051	232	20,9
<i>Gasteiz.....</i>	1.206	325	25,3
<i>Donostia</i>	754	358	37,0
<i>Bilbo</i>	1.713	225	20,1
<i>Hiriburuak guztira</i>	3.673	280	24,7
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	47	172	13,1
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	241	224	18,0
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	2.729	182	17,4
<i>Hiriburuetako EE gainer.....</i>	3.017	185	17,4
<i>Araba gainerakoa</i>	11	120	9,8
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	272	178	14,6
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	78	187	14,6
<i>Gainerakoa guztira</i>	361	179	14,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

Eskaintako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 280.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, etxebizitza berriak baino %9 merkeagoak dira.

Metro karratu erabilgarriko prezioen sailkapena etxebizitza berri libreen kasuan ikusitako berbera da: Donostiari dagokio preziorik handiena (358.000 pezeta/m²), Gasteiz da hurrengoa (325.000 pezeta/m²) eta Bilbo oso urrun geratzen da (225.000 pezeta/m²).

Duela urtebetetik hona prezioek orokorrean %5 egin dute gora. Gasteizko aldakuntza-tasa (+%12) Donostia eta Bilboko (+%4 eta +%5 hurrenez hurren) baino nabarmenki handiagoa da.

Hiriburuetako eskualde-egituren gainerakoan batez besteko prezioek %11 egin dute behera eta eremu horietaz kanpoko udalerrietan prezioek apenas izan dute aldakuntzarik, Arabako

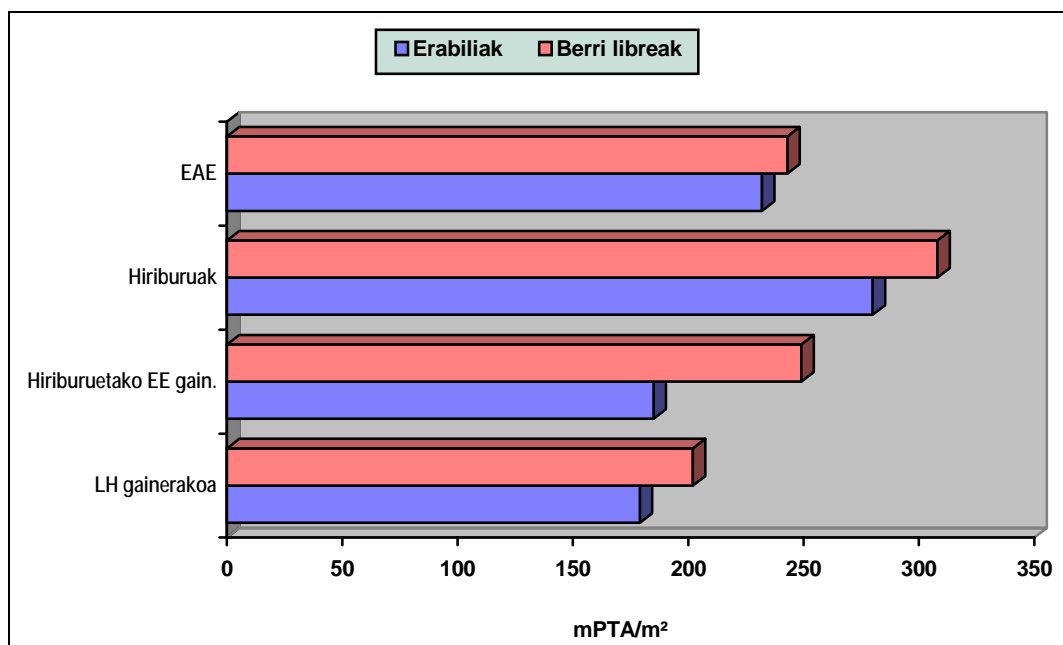
kasuan izan ezik, hemen izugarrizko beherakada izan baitute, baina horrek ia ez du eraginik multzo osoan, erabilgarri dagoen lagina ez baita adierazgarria.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

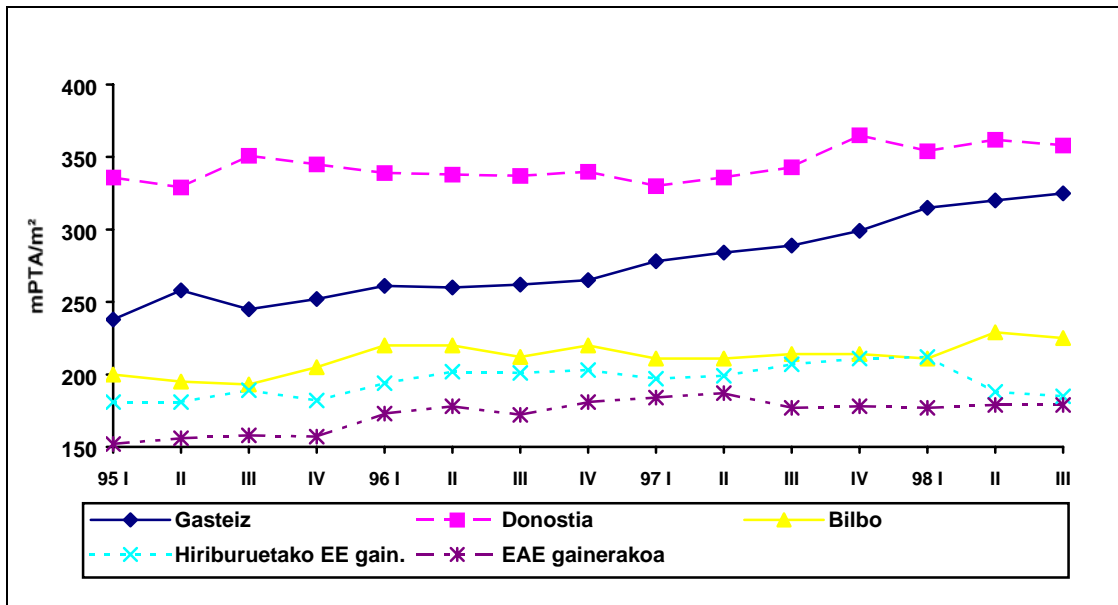
Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioak 24,7 milioi pezetakoak dira. Batez besteko hau izugarri igotzen da Donostian, 37 milioi pezetako kopurura iritsi arte. Gasteizek eta Bilbok 25,3 eta 20,1 milioi pezetako prezioak dituzte hurrenez hurren.

Hiriburuetakoko eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 17,4 milioikoa da eta 14,5 milioikoa EAeko gainerakoan.

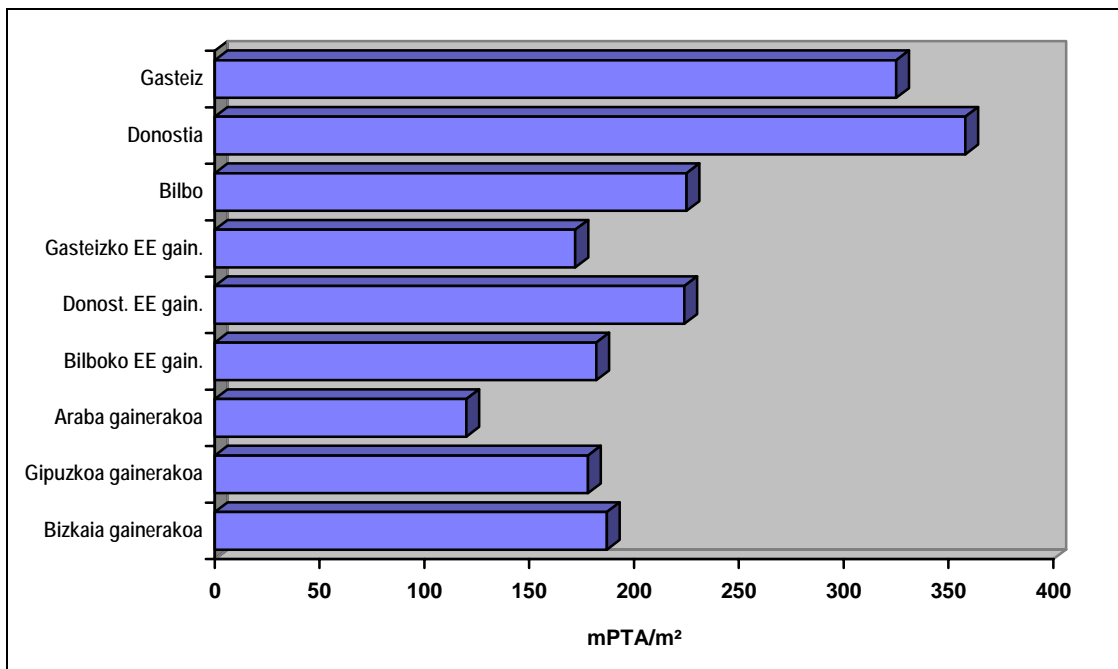
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



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 (%52 hain zuzen ere). Hala eta guztiz ere, joan den urteko hiruhileko berarekin konparatuta, eremu honetan eskaintzak behera egin du bai termino absolutuetan bai erlatiboetan.

Hiriburuetako eskualde-egituretako beste udalerrri batzuek osatzen duten espazio geografikoan, ordea, eskaintza joan den urtekoa baino %45 handiagoa izan da; beraz, duela urtebete, antzemandako eskaintza osoaren %29 baino ez zuen hartzen eta gaur egun %43 biltzen du.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL (Mila PTA)
<i>Araba</i>	306	100
<i>Gipuzkoa</i>	259	91
<i>Bizkaia</i>	879	81
EAE	1.444	86
<i>Gasteiz</i>	295	100
<i>Donostia</i>	168	108
<i>Bilbo</i>	295	92
Hiriburuak guztira	758	98
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	11	110
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	36	68
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	576	75
Hiriburuetako EE gainerakoa	623	75
<i>Araba gainerakoa</i>	-	-
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	55	57
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	8	49
Gainerakoa guztira	63	56

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak, batez beste, 98.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan, 75.000 pezetakoak beren eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan eta 56.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan.

Bilakaeraren ikuspuntutik, hiriburuen eremua da batez besteko alokatzeetan igoerarik handiena izan duena, Gasteiz bereziki (+%18).

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

Euskal Autonomia Erkidegoan 1998ko hirugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 7.461 plaza ingurukoa da (plazen %4 bakarrik daude alokatuta); beraz, aurreko hiruhilekoetan adierazitako joerak, eskaintako bolumenak behera egitekoak, aurrera jarraitzen du (97-III hiruhilekotik hona -%20); eskaintzaren murriztapen hau hiru lurralde historikoetan gertatzen ari da, baina bereziki nabarmena da Arabaren kasuan.

Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezetakoak dira batez beste, duela urtebete antzemandakoaren antzeko mailan daude beraz. Lurraldeei dagokionez, Araban prezioak %9 jaitsi dira eta Gipuzkoan eta Bizkaian %4 inguruko igoera izan dute.

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

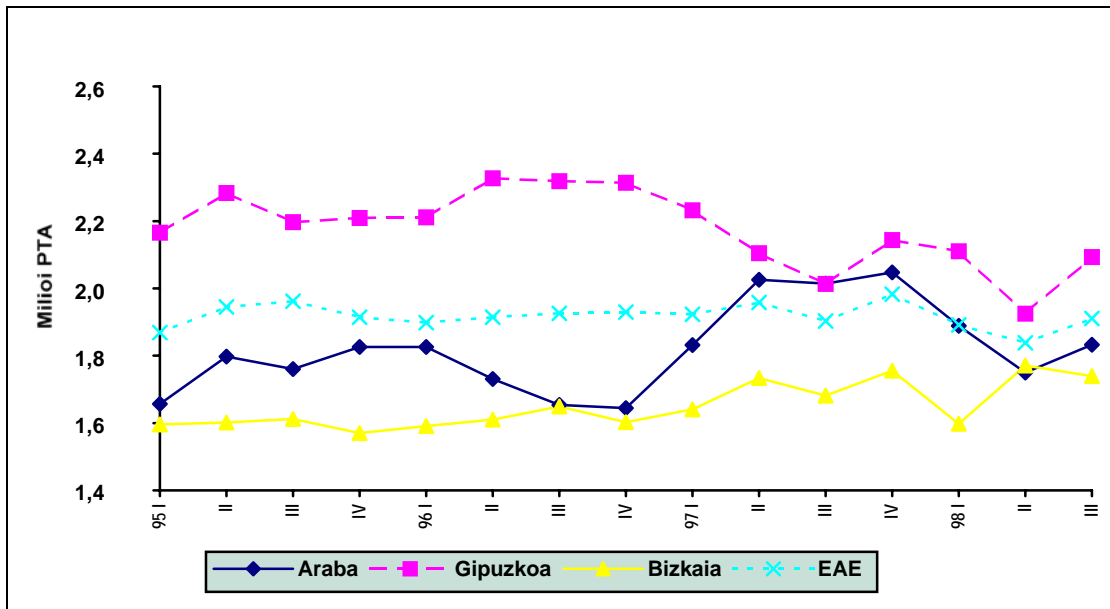
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.350	1.833	-9,0	60	9	28,6
Gipuzkoa	3.116	2.093	4,0	148	11	-8,3
Bizkaia.....	2.674	1.739	3,5	113	10	0,0
EAE	7.140	1.911	0,4	321	10	11,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa..

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



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

Inkestan erregistratutako eskaintzan dauden **merkataritza-lokalen kopurua** 8.994 unitate ingurukoa da EAE osoan (%61 salgai); beraz, %6ko igoera izan da 1997ko hirugarren hiruilekoan lortutako kopurutik hona. Araban %25eko igoera egiaztatzen da lokalen eskaintza osoan, bai salerosketa-merkatuan bai alokatzekoan; Gipuzkoa eta Bizkaian, ordea, eskaintzak behera egin duela ikus daiteke, beherakada oso nabarmena izan ez bada ere.

Lokalen **salmenta-prezioak** 220.000 pezeta/m² dira batez beste, hau da, 1997ko hirugarren hiruilekoan lortutako kopurua baino %5 gehiago. Arabako batez bestekoa (249.000) hiru lurraldeetako handiena da, Gipuzkoakoa da hurrengoa (240.000) eta Bizkaikoa urrun geratzen da (184.000).

Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 128.000 pezetako batez bestekora iristen dira, baina oso diferentzia nabarmena dago Bizkaitik (91.000 pezeta/hil) beste bi lurraldeetara (151.000 pezeta/hil Araban eta 163.000 pezeta/hil Gipuzkoan). Orokorrean hartuta joan den urteko hirugarren hiruhilekotik hona %4ko murrizketa izan den arren, bilakaera oso desberdina izan da eremu geografiko batetik bestera: Araban igoera izan da (+%6), Bizkaian beherakada nabarmena izan da (-%17) eta Gipuzkoan ere, baina askoz txikiagoa (-%4).

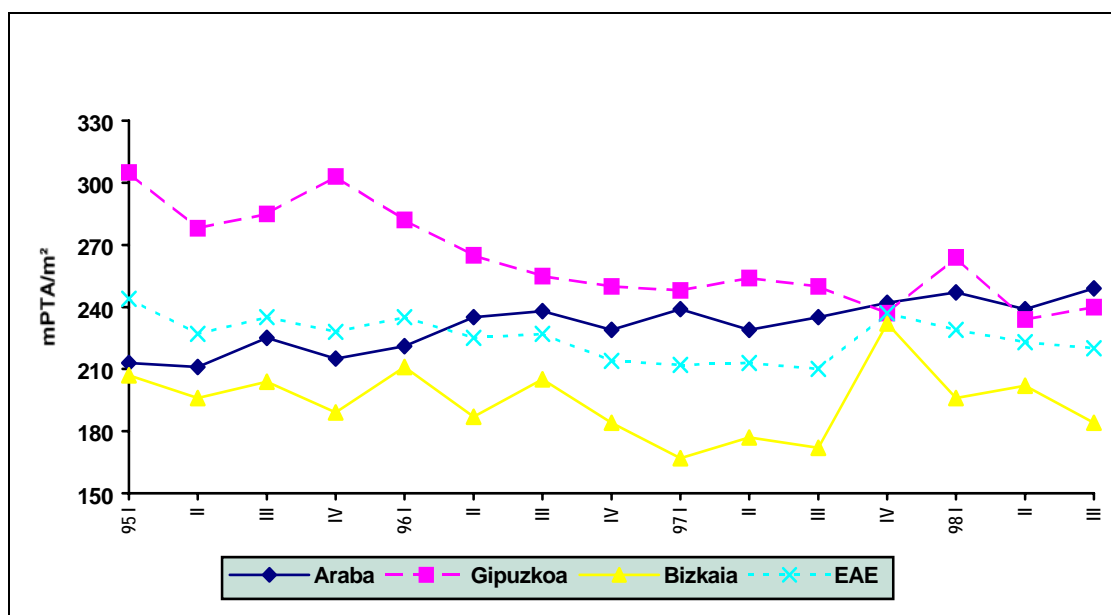
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	2.083	249	6,0	1.432	151	5,6
Gipuzkoa	1.094	240	-4,0	650	163	-4,1
Bizkaia.....	2.290	184	7,0	1.445	91	-16,5
EAE	5.467	220	4,8	3.527	128	-3,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

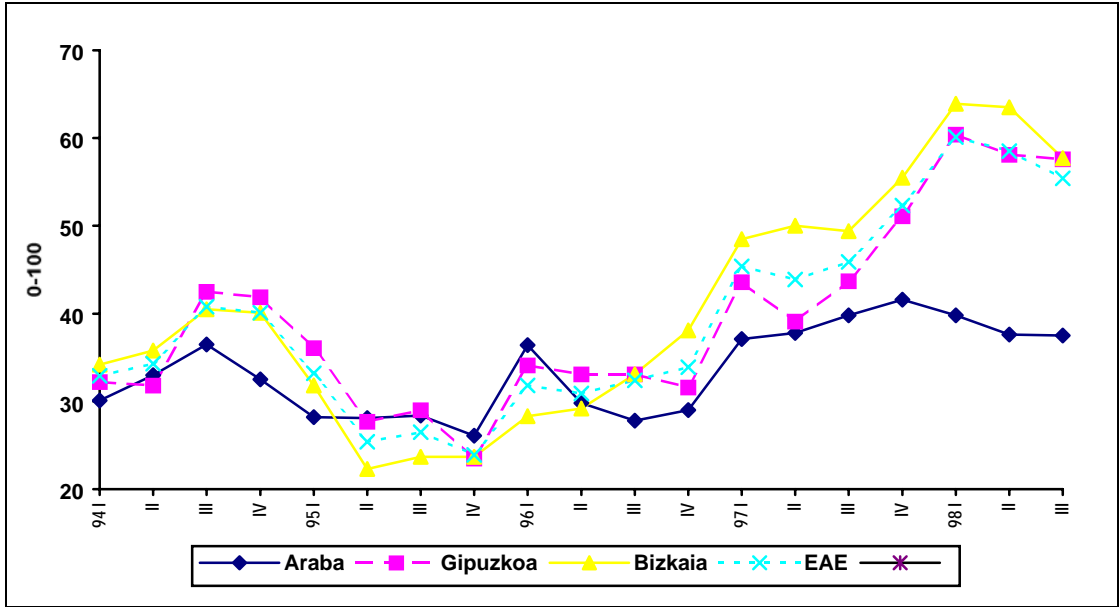
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Eragile inmobiliarioek merkatu honen dinamismoari buruz duten iritzi subjektiboak hobekuntza islatzen du joan den urteko hirugarren hiruhilekoan egiaztatutakoarekin konparatuta; oro har, Kontsulta egin zaien sustatzaileek eta JIAek adierazitako erantzunak laburbiltzen dituen batez besteko indizea ia %55era iristen da (duela urtebete %46koa izan zen). Hala eta guztiz ere, 1998. urteko bilakaerak beheranzko joera xumea islatzen du lehen hiruhilekoan %60ko baliorik handiena lortu zenetik. Edonola ere, merkatuaren indize globala aurreko lau urteetako edozeinetan lortutako batez bestekoa baino handiagoa da.

Lurralde-mailan lortutako emaitzak aztertuz gero, Araban inkesta egin zaien JIAek adierazi duten pertzepzio negatiboa azpimarra daiteke berriz ere (joan den hiruhilekoan adierazi zen); izan ere, argi eta garbi bereizten dira bai Arabako sustatzaileen jarreratik, bai Gipuzkoa eta Bizkaiko JIAenetik.

Duela urtebetetik hona izan den bilakaerari dagokionez, Arabako JIAen balorazioak okerrera egin du erabat (%44ko indizetik %25era pasatu dira); Arabako sustatzaileen puntuazioak, ordea, hobekuntzarik nabarmenetakoa izan du (ia 15 portzentaia-puntu); Gipuzkoan eta Bizkaian bai sustatzaileak bai JIAk baikortasun handiagoa azaltzen dute eta bereziki azpimarragarria da Gipuzkoako JIAen artean antzeman den hobekuntza (%40ko indizea 97-III hiruhilekoan eta %56koa 98-III hiruhilekoan).

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>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
	<i>III</i>	58,5	50,0	58,9	61,0
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>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
	<i>III</i>	52,4	25,0	56,4	54,4
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>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
	<i>III</i>	55,4	37,5	57,6	57,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa..

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Salmentek joan den hiruhilekotik hona izan duten bilakaerak udaldiak sektorean izan ohi duen eragina biltzen du: indize globalak nabarmenki murrizten dira joan den hiruhilekoan lortutako balioekin konparatuta; dena den, emaitzak duela urtebetekoekin konparatzen baditugu, Bizkaiko sustatzaileek balorazio hobea egiten dutela eta Arabako JIAen balorazioek okerrera egin dutela azpimarra daiteke.

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>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
	<i>III</i>	47,7	55,0	48,9	43,9
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
1997	<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
	<i>III</i>	34,4	33,3	36,3	33,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

Sustatzaileek emandako erantzunen emaitzazko hileko salmenten ratioa duela urtebete lortutakoa baino handiagoa da (2,3tik 3,3ra igo da); Bizkaiko lurraldeari dagokio igoerarik handiena (1,2tik 3,6ra pasatu da).

JIAen artean, batez ere etxebizitza erabiliari dagokionez, etxebizitza baten salmenta materializatze behar den batez besteko epea laburtu egin dela ikus daiteke: epea 3 hilabetekoa zen duela urtebete eta 2,3koa da une honetan. “Salmenta-abiaduran” izandako bilakaera positibo honen salbuespena Araban dago, baina balio txikienari eusten dio oraindik ere.

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>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	15,1	4,7	4,5
	<i>III</i>	3,3	3,4	3,1	3,6
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>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
	<i>III</i>	2,3	1,8	2,3	2,4

Iurria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

Interes-tasek behera egin izanaren ondoriozko hipotekadun eragiketen kostuen murriztapena merkatuaren egungo dinamikan faktore positibo nagusitzat jotzen da oraindik ere.

Egoera ekonomikoaren eraginak, halaber, maila guztiz positiboan jarraitzen du, baina azken urtean erregistratutako hobekuntzari eutsiz.

Lurzorua (prezioak eta erabilgarritasuna) eta, dezente urrunago, etxebizitzen prezioak, dinamika inmobiliarioan eragin negatiboa duten elementuak dira oraindik ere. Bestalde, azpimarratzekoa da eskaintza eskarira egokitzeari dagokion alderdia, ez bere garrantzi koantitatiboagatik, ikuspegi koalitatibotik begiratuta baizik, hau da, izan duen balorazio-aldaketagatik; izan ere, orain arte balorazio negatiboa ematen zitzaien eta hiruhileko

honetan faktore hau jada ez da merkatuaren martxaren “penalizatzailetzat” jotzen eta zeinu positiboa lortzen du lehendabiziko aldiz.

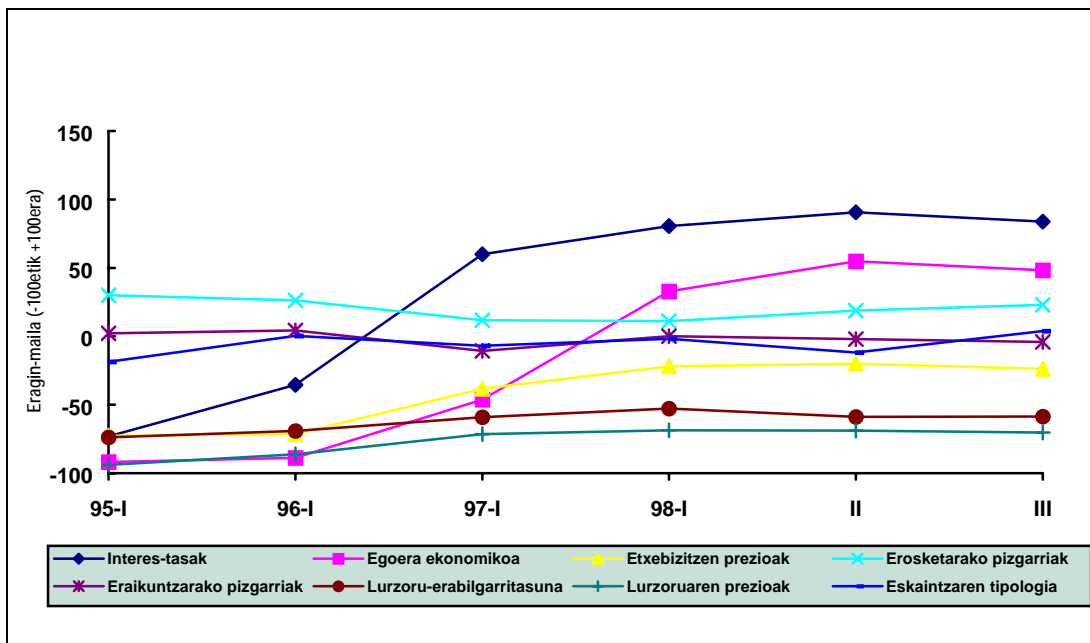
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	1998-II	1998-III
Hipoteka-kostua	90,5	83,7
Egoera ekonomikoa.....	54,9	48,3
Etxebizitzen prezioak.....	-20,0	-23,8
Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....	18,9	23,1
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	-2,0	-4,1
Lurzoru-erabilgarritasuna	-58,9	-58,6
Lurzoruaren prezioak.....	-69,0	-70,4
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-11,8	3,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruz sustatzaileek eta JIAek egindako aurreikuspenen arabera, hobekuntza orokorra izango da lurralde guztietan; dena den, gipuzkoarrak dira gai honetan zuhurren azaltzen direnak. Azpimarratu beharra dago lortutako indizeek 1994az geroztiko estatistika-serie osoko mailarik handienak ezartzen dituztela.

Arabako JIAk dira duela urtebete jasotako iritziekin konparatuta “jauzi” handiena egin dutenak (egungo indizea ia %88koa da eta %54koa zen 97-III hiruhilekoan). Bizkaian joan den urteko hiruhileko berean antzemandako iguripen positiboak eusten diete orokorrean.

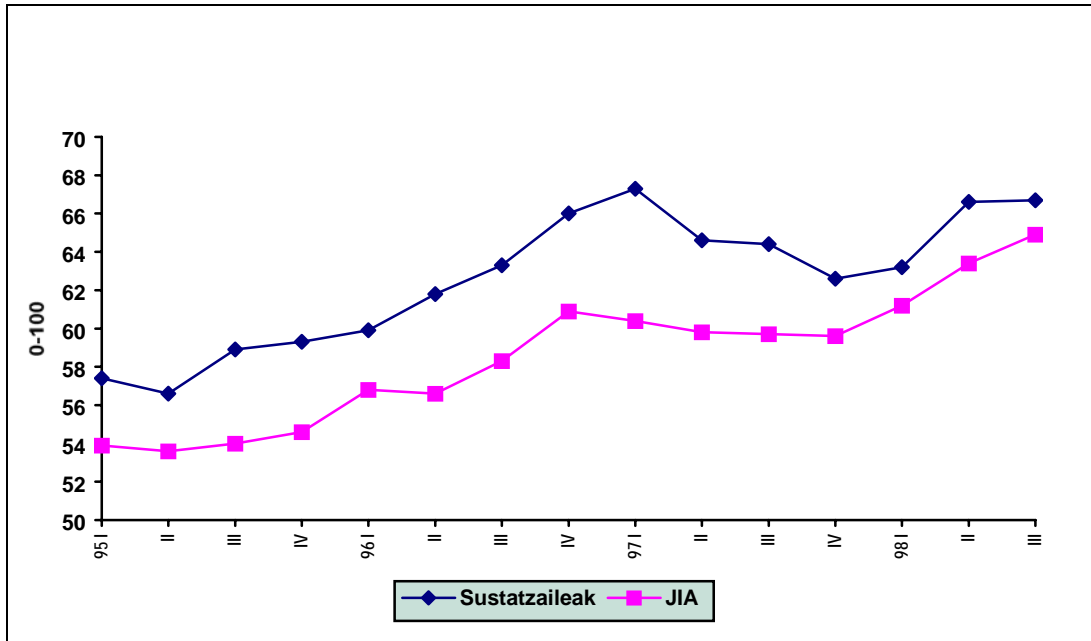
7.5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batez bestekoa	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batez bestekoa	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	62,6	56,2	61,9	64,8
1997	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
	II	60,4	56,3	70,0	50,0
	III	73,6	70,0	65,9	84,8
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batez bestekoa	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batez bestekoa	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Urteko batez bestekoa	59,6	53,1	59,6	60,9
1997	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
	II	45,6	45,8	56,9	36,3
	III	80,0	87,5	67,6	88,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

Sei hilabetera prezioek gora egiteko joera izango dutelako iritziarekin bat datoz hiru lurraldeetako JIAk eta adostasuna duela urtebete baino handiagoa da; sustatzaileen artean, ordea, adostasuna ez da hain handia, arabarren kasuan izan ezik, hauek JIAen antzeko jarrera dute-eta.

Urtebetera, Arabako sustatzaileek prezioak igoko direlako iritziaren alde hartutako jarrera sendoagoa 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>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
	<i>III</i>	63,2	75,0	62,5	60,6
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>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
	<i>III</i>	74,4	79,2	70,6	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 3. hiruhilekoa.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko 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>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
	<i>III</i>	70,7	85,0	62,5	77,3
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
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1997	<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
	<i>III</i>	76,8	79,2	72,5	79,8

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

Sustatzaileen %23k hurrengo hiruilekoan erregimen libreko etxebizitzen sustapen berriak eskaintzan jartzea aurreikusten dute eta duela urtebete %15 baino ez ziren. Lurraldeei dagokienez, portzentaiak duela urtebete lortutakoak baino handiagoak dira hiru kasuetan; proportziorik handiena Bizkaiari dagokio (%30) eta Gipuzkoari (%18) txikiena.

Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 497 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan (546 duela urtebete) lehen aldiz eta babestutako erregimenari dagokion kopurua 2.478 etxebizitzakoa da (1.499 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>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
	<i>III</i>	23,1	25,0	17,8	29,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

1. eranskina

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

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzioak</i>	22	206	16,4
<i>Goierri</i>	165	180	15,7
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	615	252	21,0
<i>Donostia-Beterri</i>	437	281	22,2
<i>Durangaldea</i>	48	236	15,0
<i>Deba Behea</i>	67	200	15,4
<i>Busturialdea-Artibai</i>	102	225	18,8
<i>Arratia</i>	41	157	14,3
<i>Arabako Errioxa</i>	63	155	14,0
<i>Aiara</i>	21		
<i>Deba Garaia</i>	119	186	16,5
<i>Mungia</i>			
<i>Toloserria</i>	49	216	17,6
<i>Araba Erdialdea</i>	131	360	31,6
<i>Urola-Kosta</i>	154	232	20,2
GUZTIRA	2.034	243	20,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. 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>	9	147	14,1
<i>Goierni</i>	90	142	11,5
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	4.442	198	18,4
<i>Donostia-Beterri</i>	995	320	31,6
<i>Durungaldea</i>	21	199	14,5
<i>Deba Behea</i>	35	165	12,0
<i>Busturialdea-Artibai</i>	35	201	15,3
<i>Arratia</i>	10	148	11,8
<i>Arabako Errioxa</i>	7	136	10,0
<i>Aiara</i>	4	109	9,7
<i>Deba Garaia</i>	14	198	18,6
<i>Mungia</i>	3	220	20,3
<i>Toloserria</i>	51	161	12,6
<i>Araba Erdialdea</i>	1.253	322	25,1
<i>Urola-Kosta</i>	82	232	19,9
GUZTIRA	7.051	232	20,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	
	<i>Kopurua</i>	<i>Batez besteko errenta (mila PTA)</i>
<i>Enkartzioak</i>	2	35
<i>Goierri</i>	9	52
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	871	81
<i>Donostia-Beterri</i>	204	101
<i>Durangaldea</i>	4	55
<i>Deba Behea</i>	5	60
<i>Busturialdea-Artibai</i>	1	45
<i>Arratia</i>	1	60
<i>Arabako Errioxa</i>		
<i>Aiara</i>		
<i>Deba Garaia</i>	4	75
<i>Mungia</i>		
<i>Toloserria</i>	15	51
<i>Araba Erdialdea</i>	306	100
<i>Urola-Kosta</i>	22	59
GUZTIRA	1.444	86

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (*) (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (*) (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	6	350	20,4
2. Zabaldura	10	494	65,4
3. Lovaina	-	-	-
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	79	358	28,0
6. Ali-Gobeo	-	-	-
GUZTIRA	95	373	31,9
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	-	-	-
2. Erdialdea	13	600	35,4
3. Amara	-	-	-
4. Antigua	71	348	32,1
5. Gros	10	-	-
6. Besteak	11	-	-
GUZTIRA	105	405	32,9
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	102	285	24,6
2. Uribarri	-	-	-
3. Otxarkoaga	24	198	12,1
4. Bolueta	8	200	14,0
5. Alde Zaharra	21	-	-
6. Abando	14	402	43,4
7. Rekalde	47	262	20,1
8. Basurto	52	223	17,8
GUZTIRA	268	263	21,8

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (*) (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (*) (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	110	261	17,8
2. Zabaldura	278	384	34,1
3. Lovaina	263	324	26,1
4. Zaramaga	296	325	23,5
5. Lakua	123	353	26,9
6. Ali-Gobeo	136	268	19,8
GUZTIRA	1.206	325	25,3
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	34	283	28,7
2. Erdialdea	217	447	49,6
3. Amara	98	317	30,4
4. Antigua	195	387	42,2
5. Gros	144	322	29,7
6. Besteak	66	221	19,4
GUZTIRA	754	358	37,0
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	124	227	19,3
2. Uribarri	176	177	12,7
3. Otxarkoaga	26	201	18,8
4. Bolueta	385	208	15,8
5. Alde Zaharra	259	180	17,0
6. Abando	599	275	27,2
7. Rekalde	67	171	13,9
8. Basurto	77	229	21,9
GUZTIRA	1.713	225	20,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL(*) (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	7	78
2. Zabaldura	107	111
3. Lovaina	92	96
4. Zaramaga	48	100
5. Lakua	26	81
6. Ali-Gobeo	15	91
GUZTIRA	295	100
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	12	108
2. Erdialdea	43	107
3. Amara	33	93
4. Antigua	52	126
5. Gros	20	103
6. Besteak	8	73
GUZTIRA	168	108
<i>BILBO</i>		
1. Deustua-S.Inazio	44	70
2. Uribarri	12	63
3. Otxarkoaga	-	-
4. Bolueta	40	65
5. Alde Zaharra	20	92
6. Abando	177	106
7. Rekalde	1	59
8. Basurto	1	55
GUZTIRA	295	92

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. 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>	129	230	19,7
2. <i>Errenteria</i>	24	234	20,5
3. <i>Barakaldo</i>	26	204	16,7
4. <i>Basauri</i>	-	-	-
5. <i>Getxo</i>	8	429	44,0
6. <i>Portugalete</i>	13	272	16,5
7. <i>Santurtzi</i>	12	150	11,0
GUZTIRA	212	233	19,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. <i>Irun</i>	68	213	16,9
2. <i>Errenteria</i>	39	236	17,6
3. <i>Barakaldo</i>	676	179	12,3
4. <i>Basauri</i>	101	169	11,0
5. <i>Getxo</i>	462	231	25,4
6. <i>Portugalete</i>	485	159	16,3
7. <i>Santurtzi</i>	361	148	15,7
GUZTIRA	2.192	182	16,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. Irun	7	73
2. Errenteria	4	65
3. Barakaldo	68	53
4. Basauri	15	50
5. Getxo	204	97
6. Portugalete	121	57
7. Santurtzi	18	53
GUZTIRA	437	75

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 3. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2. Salmenten bilakaera	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa.....	19
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	28
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak.....	28
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak	29
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	34
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	38
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA libre BERRIAK.....	38
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	42
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	46
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	49
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	49
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	50
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	53
7.1. EGUNGO DINAMIKA.....	53
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	53

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	55
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	57
7.2. PERSPEKTIBAK.....	59
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	59
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	60
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena	62
1. ERANSKINA: Estatistika-etaulak eskualde-egituren, hiriburuetako zonen eta udalerrri nagusien arabera.....	64

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	3
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.....	9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzen m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*	11
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera.	13
3.1. taula.	Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak.	16
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzen stockaren iraupena.**	18
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzen bilakaera.*	18
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	20
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	21
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	24
3.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera...	27
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	27
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	29
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	29
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. taula.	Alokatze librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	35
4.2. taula.	Alokatzeko eskainitako etxebizitza libreen ezaugarriak.....	36
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	39
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	43
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	46
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	49
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	51
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	55
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	56
7.3. taula.	Etxebizitzen salmenta-epeak eta -erritmoak.....	57
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.....	58
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	59
7.6. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	61
7.7. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	62
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	63

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 urteko aldakuntza-tasak etxebizitzaren arabera.	12
3.1. grafikoa. Hiruhileko bakoitzean antzemandako sustapen berrien batez besteko tamainaren bilakaera.	16
3.2. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.	19
3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.	22
3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.	22
3.5. grafikoa. Etxebizitzaren libre berrien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	24
3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m ² -ko prezioaren bilakaera.	25
3.7. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	26
3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.	28
3.9. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	30
3.10. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.	32
4.1. grafikoa. Alokatzaren libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.	35
5.1. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.	39
5.2. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.	41
5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.	41
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoen arabera.	44
5.5. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoen arabera.	45
5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.	45
6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.	50
6.2. grafikoa. Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.	51
7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.	54
7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.	58
7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrek-4).	60