

ESKAINZA INMOBILIARIOA

1998ko 4. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1999ko otsaila

1. kapitula

SARRERA

1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1998. urteko laugarren 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 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 100 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliarioari egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.

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

1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba</i>	16	12
<i>Gipuzkoa</i>	44	51
<i>Bizkaia</i>	40	62
<i>EAE</i>	100	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo*ei dagozkienak direla gogorarazi behar da.

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

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

Etxebizitzen prezioei dagokienez, 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.

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 librean.

	1997	1998	1998
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira.....	2.567	2.034	2.154
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE.....	1.142	732	1.167
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE.....	202	206	225
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira.....	243	243	255
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE..	243	251	273
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	309	373	418
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	342	405	477
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	257	263	252
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira.....	157	135	133
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa.....	51	39	46
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua.....	9.732	7.051	5.815
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE.....	244	232	259
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	299	325	340
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	365	358	384
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbo.....	214	225	236
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua.....	1.394	1.444	1.190
• Errenta/hil*-EAE.....	93	86	90
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	95	100	106
• Errenta/hil *-Donostia.....	116	108	111
• Errenta/hil *-Bilbo.....	90	92	83
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***.....	52,3	55,4	67,3
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***...	62,2	76,8	64,9
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***.....	64,1	68,8	78,9
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.	527	497	552

(*): 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 (dynamismo handiena) bitartean mugitzen da.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

1998ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 10.940 unitatekoa da.

Salgai dauden etxebizitzak eskaintza osoaren %89 osatzen dute eta guztira 9.700 unitate dira, hauetatik 3.885 (%40) berriak dira eta 5.815 (%60) erabiliak.

Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, *eskainitako etxebizitzetan %28ko murriztapena* jasotzen dugu. Azken hiruhilekoetan ikusitakoaren haritik, merkatu librea da murriztapen hori eragiten duena, segmentu babestuak gorako ildoari eusten baitio, oso gehikuntza garrantzitsuak izanik duela urtebeteko eskaintzarekin konparatuta.

Salgai dauden etxebizitza berriak aztertuz, **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: 2.155 etxebizitza libre eta 1.730 etxebizitza babestu (BOE etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak). Etxebizitzaren bi modalitate hauen pisu erlatiboak %45 eta %55ekoak dira hurrenez hurren.

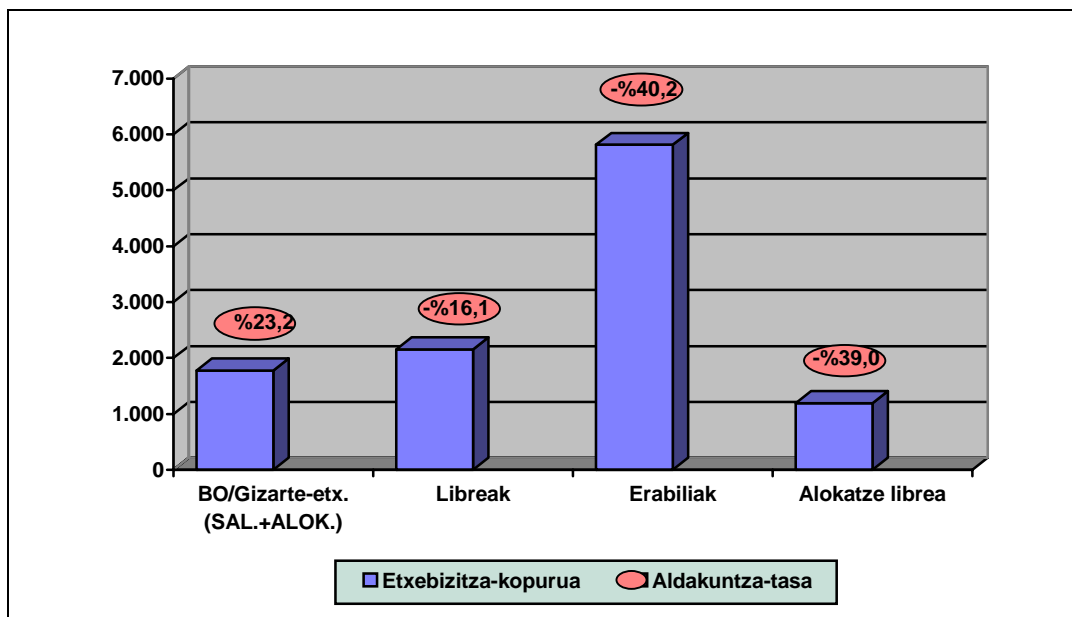
Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen kopurua 1.167 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %54); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %2 handiagoa da.

2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

	GUZTIRA	SALGAI					ALOKATZEKO	
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA			ERABILIA		
			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	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
	IV	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

1998. urteko laugarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzen merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 258.000 pezetakoa izan da, hau da, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %5,8 gehiago. Etxebizitza libre berriak batez beste 255.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko prezioa %1,6 handiagoa da, 259.000 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 nabarmenki garestiagoak direla ikus daiteke: etxebizitza berriak %4,9 garestiagoak dira eta bigarren eskukoak %6,1.

Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libreek (hasi berriak gehienak) eskaintzaren agregaturako antzemandako batez besteko prezioa baino %7 handiagoa dute: 273.000 pezeta azalera erabilgarriko m²-ko.

Babestutako etxebizitzen batez besteko prezioa 109.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoan prezioa 128.000 pezeta/m² da eta bigarrenena 89.000 pezeta/m² (126.000 eta 86.000 pezeta/m² duela urtebete).

Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** m² erabilgarriko 131.000 pezetako batez besteko balioa dute.

Eredu-etxebizitzari² dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 225.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %12 gutxiago, baina duela urtebeteko prezioa (202.000 pezeta/m²) baino ia %11 gehiago.

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

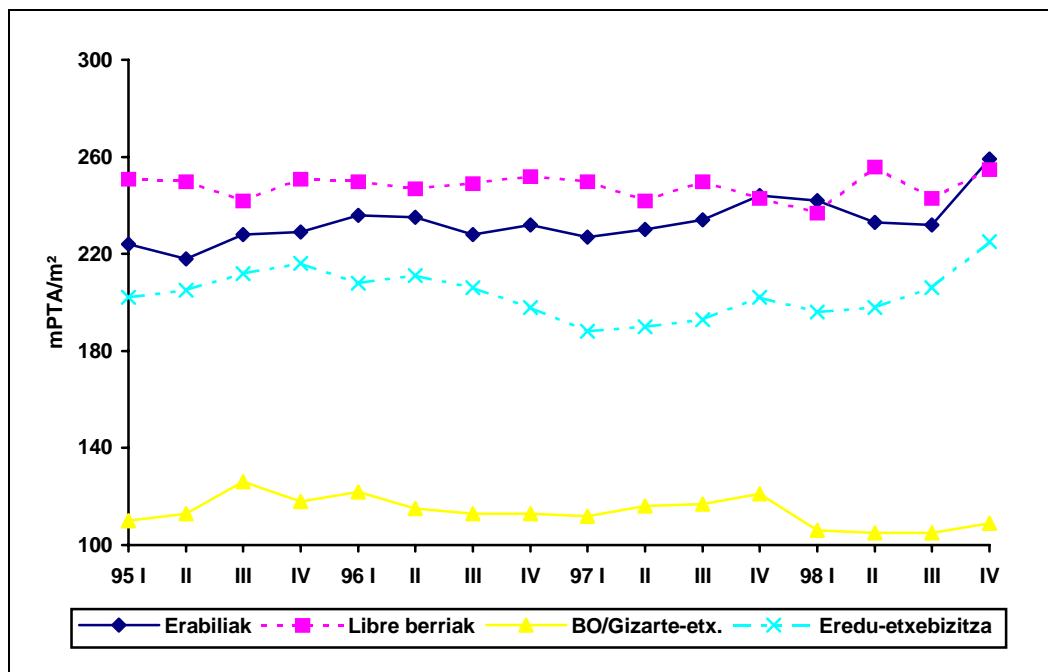
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ETXEB. ERABILIA	
		BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.		
1994	Batez b.	215	107	211	185	221
1995	Batez b.	231	117	249	209	225
1996	Batez b.	237	116	250	206	233
1997	Batez b.	237	117	246	193	234
1997	IV	244	121	243	202	244
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259

(*) m²-ko mila pezetatan.

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

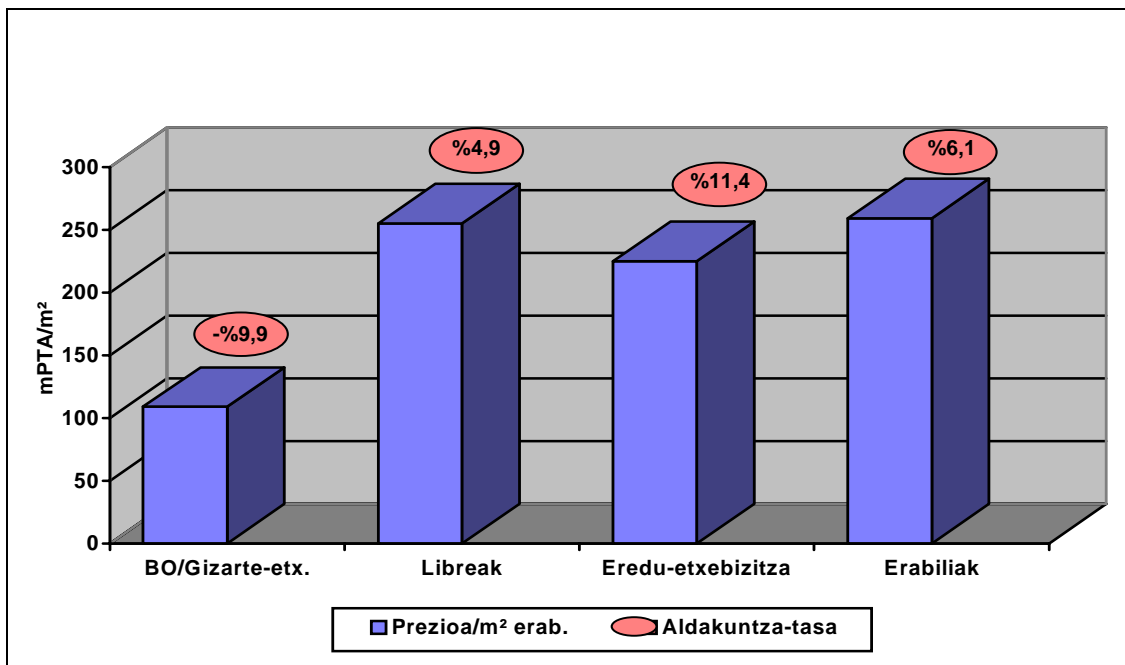
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruilekoa.

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



² Ikus "eredu-etxebizitza" kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

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



Etxebizitzen batez besteko prezioari dagokionez, merkatu librean 24,3 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 7,8 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).

Salgai dauden etxebizitza berri libreak 21,1 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 25,5 milioi pezetaraino iristen da.

Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batez besteko errenta** hileko 90.000 pezetakoa da (93.000 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>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
	<i>III</i>	20,7	7,5	20,2	20,9	86
	<i>IV</i>	24,3	7,8	21,1	25,5	90

(*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(**) *Hileko mila pezetatan.*

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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 laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 161 izan dira (duela urtebete baino %5 gutxiago) eta hauetan 6.302 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 53 hiruhileko honetan egindako inkestan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 55) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.902 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %30).

Antzemandako sustapen guztietatik 133 erregimen librekoak dira (duela urtebete 157 ziren), 12 babes ofizialekoak (duela urtebete 8) eta 16 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 5).

Sustapenaren **batez besteko tamaina** 39 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 34koa da erregimen librekoen modalitatean eta 64koa babestutako etxebizitzaren artean. *Hiruhileko honetan lehen aldiz antzeman diren* sustapenek 35 etxebizitza dituzte batez beste eta sartu berri diren sustapenen batez besteko tamaina sustapeneko 43 etxebizitzakoa da.

16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapen libreen pisu erlatiboa %31koa da eta duela urtebete portzentaia %24koa zen.

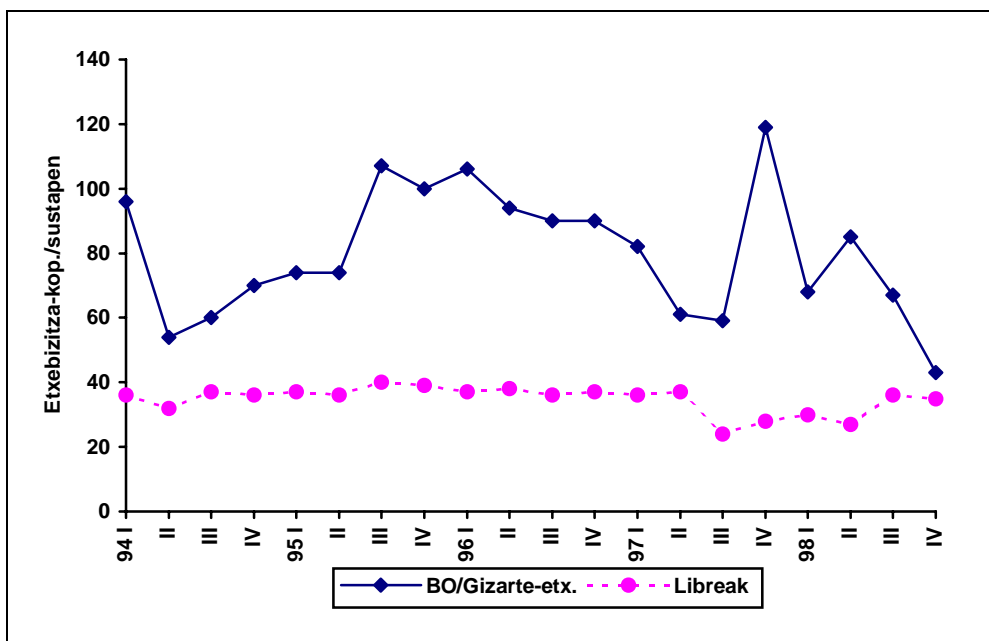
³ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziatzeko unitate gisa erabiltzen du.

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

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	161	53
Libreak	133	46
BO/Gizarte-etxebizitzak	28	7
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop.....	6.302	1.902
Libreak	4.522	1.600
BO/Gizarte-etxebizitzak	1.780	302
Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.)	39	36
Libreak	34	35
BO/Gizarte-etxebizitzak	64	43
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	41	14
16-35 etxebizitza	46	16
> 35 etxebizitza	46	16
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	4	1
16-35 etxebizitza	7	2
> 35 etxebizitza	17	4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



Etxebizitzan **akabera-mailari** dagokionez, “*goi-mailako/luxuzko*” etxebizitzan sustapenak %37 dira (%56 duela urtebete) eta “*normalak*” %64. “*Behe-mailako*” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena kontuan hartzen badugu, babestutako sustapen guztiak akabera-maila normalari dagozkiola eta estandar honi sustapen librean %56 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 etxebizitzan %42 (%39 duela urtebete) salgai daude eta %56 salduta daude. Kopuru absolutuei dagokienez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 1.908 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %52 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 joan den hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzan %49 saldu dira (sustatzaileen bitartez).

Urteko azken hiruhilekoan balioetsitako salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %26 txikiagoa izan da, eta sustatzaileek eskaintako etxebizitzan bolumena orduan antzemandakoa baino %10 txikiagoa⁴.

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 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-erritmoan)</i>
1997	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
	IV	49,1	-26,3	-9,8	7

(^{*}): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

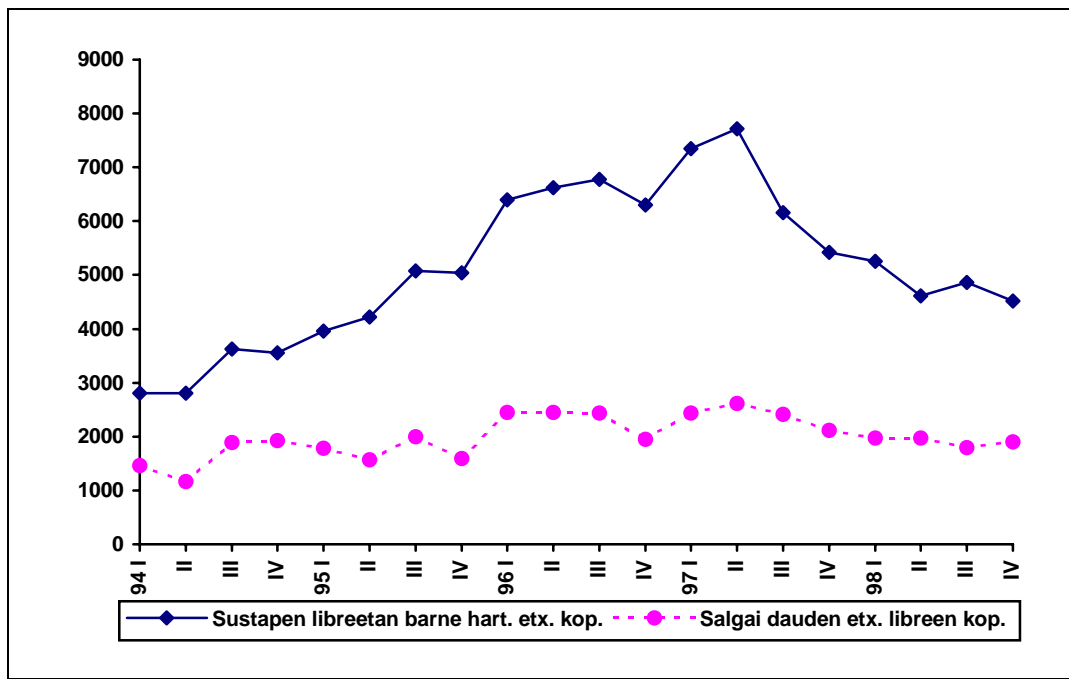
3.3. taula. Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*

		<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994	Batez b.	3.199	1.612	50,3
1995	Batez b.	4.573	1.734	38,0
1996	Batez b.	6.527	2.321	35,5
1997	Batez b.	6.679	2.393	35,8
1997	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
	IV	4.522	1.908	42,2

(^{*}): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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 laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 3.886 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.640 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako 246 etxebizitzak (guztizkoaren %6) inbiliarrietatik datoz.

Lurraldeka, Arabak etxebizitzen %20 biltzen ditu eta Gipuzkoak eta Bizkaiak %40 bakoitzak.

Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %55 libreak, %23 babes ofizialekoak eta gainerako %21 gizarte-etxebizitzak dira.

Hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **bolumen** globala duela urtebete lortutakoarekin **konparatzen** badugu, azpimarratzekoa da Araban izandako igoera handia; izan ere, gaur egun 779 etxebizitzako eskaintza kontabilizatzen da eta 1997ko azken hiruhilekoari zegokion kopurua 122 etxebizitzakoa besterik ez zen; igoera hau batez ere segmentu babestuaren ondorio da (98-IV hiruhilekoan 503 etxebizitza eskaini dira eta 97-IV hiruhilekoan 9), baina eskaintza libreak ere igoera nabarmena izan du (98-IV hiruhilekoan 276 etxebizitza eta 97-IV hiruhilekoan 113).

Bizkaian ere babestutako etxebizitzaren eskaintzak nabarmen egin du gora eta oso gutxi igo da Gipuzkoan. Etxebizitza libreen eskaintza, ordea, joan den urteko hiruhileko berekoa baino txikiagoa da bi lurraldeetan (-%29 eta -%18 hurrenez hurren).

Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo JIAen bitartez) gainean duten portzentaia, %54koa da.

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	779	538,5	503	5.489,0	276	144,2
Gipuzkoa	1.549	-10,7	608	2,7	941	-17,6
Bizkaia	1.558	-2,5	621	117,1	937	-28,6
EAE	3.886	12,5	1.732	95,3	2.154	-16,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

Eraikuntza-faseari dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %81 obra-fasean daudela, %17 proiektu-fasean eta %2 bukatuta daudela ikus dezakegu.

Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %7 baino ez dira familiabakarrak edo adosatua (%13 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 (75 m² 1997ko hiruhileko berean), eta libreen kasuan batez bestekoa 83 m²-koa da (85 m² 97-IV hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 79 m²-ko azalera dute Araban, 86 m²-koa Gipuzkoan eta 82 m²-koa Bizkaian.

Laugarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen eta eskaintzan biltzen direnen tipologia, tamaina edo eraikuntzako aurrerapen-mailari dagozkien ezaugarriak konparatuz, ez da diferentzia azpimarragarri nabaritzen; dena den, etxebizitza dezente gehiago daude proiektu-fasean berriki antzemandakoen artean eskaintzaren multzoan baino (%25 eta %12).

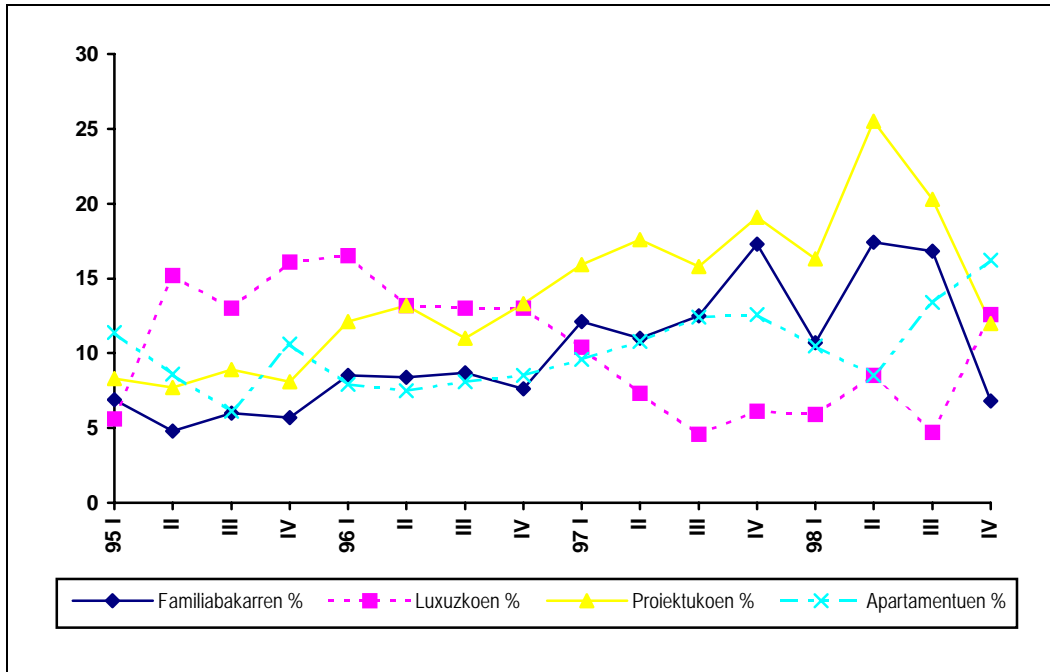
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
<i>Familiabakarra/Familiabikoa ..</i>	-	12,7	69,2	10,4	1,3
<i>Kolektiboa</i>	100,0	87,3	30,8	89,6	98,7
AZALERA ERABILGARRIA					
<i>< 60 m²</i>	20,8	12,6	7,2	8,1	18,7
<i>61-75 m²</i>	39,8	18,1	16,7	17,2	19,3
<i>76-90 m²</i>	39,4	33,9	15,9	36,6	36,6
<i>91-120 m²</i>	-	21,9	15,6	27,6	17,9
<i>> 120 m²</i>	-	13,6	44,6	10,5	7,5
ERAIKUNTZA-FASEA *					
<i>Bukatuta</i>	9,3	1,9	--	1,9	2,4
<i>Obran</i>	84,2	81,2	67,8	91,2	74,9
<i>Proiektuan</i>	6,5	16,9	32,2	6,9	22,7

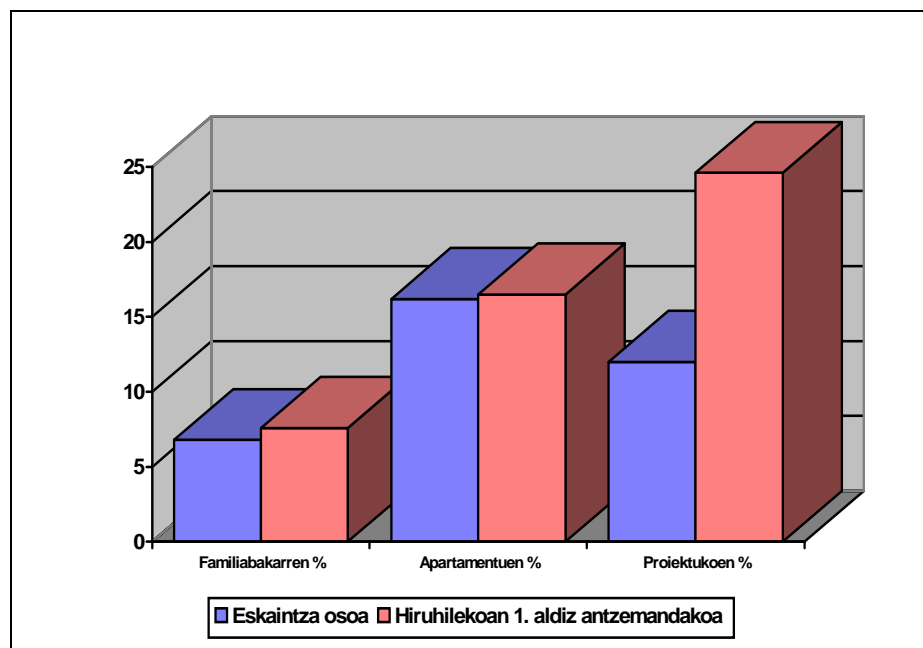
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

EAEko **etxebizitza libre berrien metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 255.000 pezetakoa da; beraz, %4,9ko igoera izan du 1997ko laugarren hiruhilekoan antzemandakoarekin konparatuta.

Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako etxebizitza berri libreen prezioak⁵ eskaintza osorako lortutakoak baino garestiagoak dira: 273.000 pezeta/m² erabilgarri.

Azken hiruhilekoetan ikusi den bezalaxe, Arabak⁶ du preziorik handiena etxebizitza libreetan, Euskal Autonomia Erkidegorako antzemandako batez bestekoa baino %40 handiagoa dagokio-eta.

Prezioek joan den urteko laugarren hiruhilekoan lortutakoekin konparatuta izan duten bilakaera ez da homogenea lurralde batetik bestera: hiruhileko honetan Arabako hiriburuan erregistratu den eskaintzak aurreko urtekoak baino askoz ere prezio altuagoak ditu, Gipuzkoan ez bezala, hemen prezioak orokorrean baxuagoak baitira; Bizkaiak, Arabak bezala, igoera nabarmena erakusten du, baina Arabako lurraldekoa baino askoz ere apalagoa.

Etxebizitza babestuari dagokionez, metro karratuko batez besteko prezioa 109.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetarako 128.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetarako 89.000 pezeta/m² prezioaren artean haztatutako batez bestekoa. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tarteak Bizkaiko 144.000 pezeta/m² eta Gipuzkoako 113.000 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.

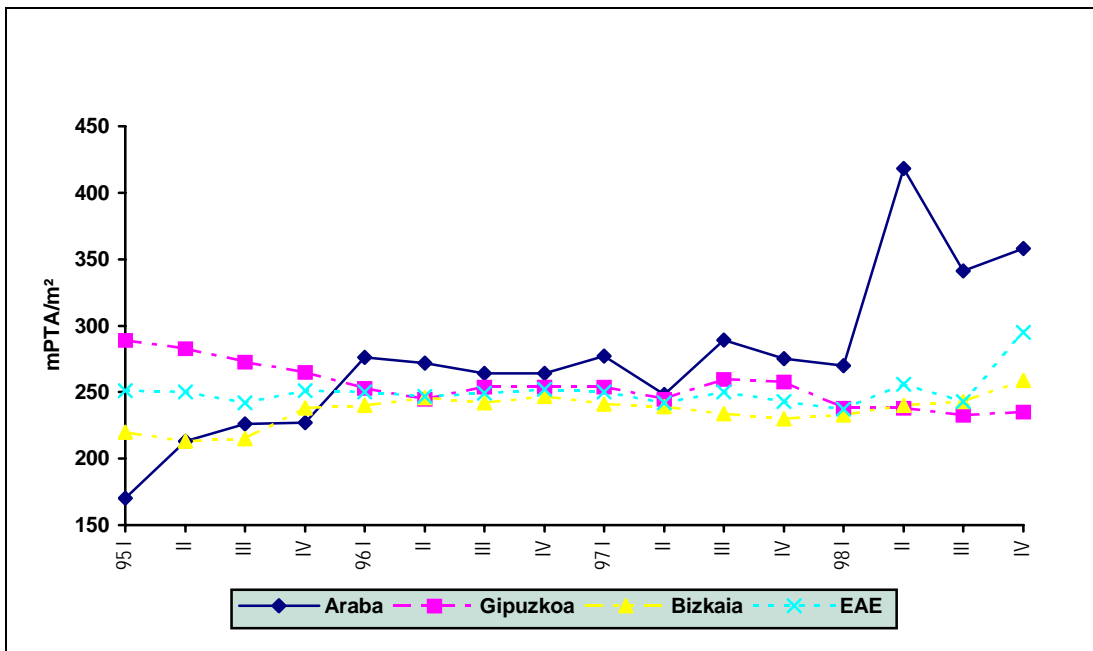
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Mila pezetatan	± % (*)	Mila pezetatan	± % (*)
Araba	97	15,5	358	30,2
Gipuzkoa	106	-17,8	235	-8,9
Bizkaia	123	19,4	259	12,6
EAE	109	-9,9	255	4,9

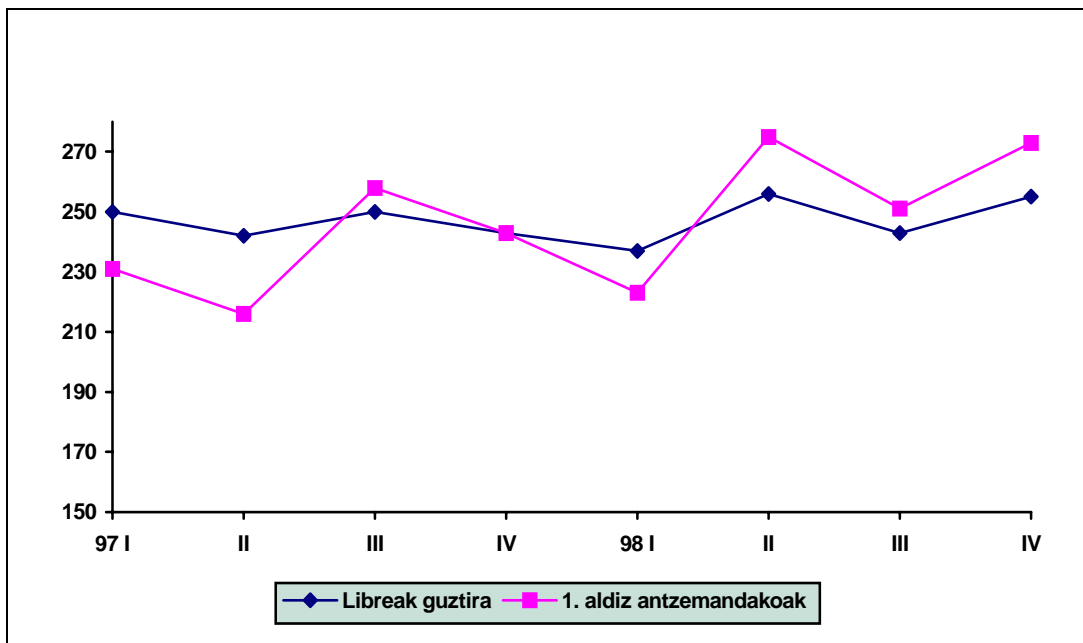
(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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 antzemandako etxebizitzek lehenago antzemandako eskaintzetatik datozenek baino prezio-maila handiagoak dituzte orokorrean; sustatzaileen zein JIAen eskaintzan ikus daiteke erlazio hau.

Berriz ere, metro karratuko prezioaren eta etxebizitzaren azaleraren artean dagoen alderantzizko erlazioa egiazta daiteke.

Eredu-etxebizitzaren (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %12 merkeagoa da hiruhileko honetan.

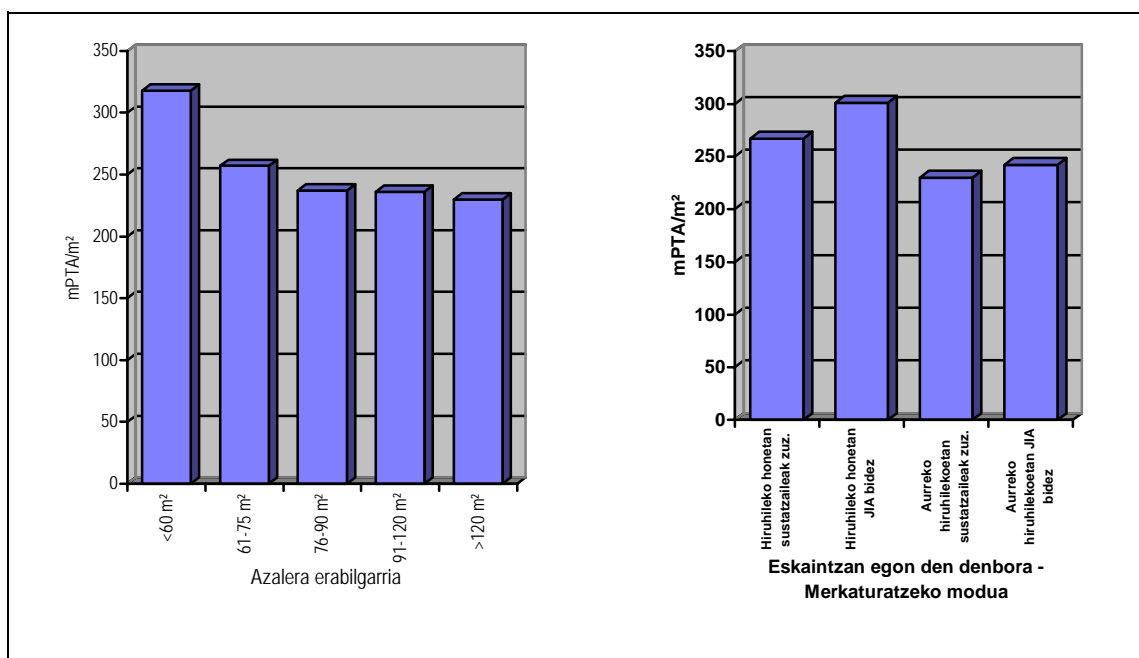
3.7. taula. Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.

	Mila pezeta/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa.....	209
Kolektiboa.....	251
AKABERA *	
Luxuzkoa.....	269
Goi-mailakoa.....	273
Normala.....	223
Behe-mailakoa.....	-
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	318
61-75 m ²	257
76-90 m ²	237
91-120 m ²	236
> 120 m ²	230
ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA -MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	267
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	301
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....	230
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....	242
EREDU-ETXEBIZITZA	225

(*): JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informazioz ez da bane hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



1998ko laugarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 21,1 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %3 handiagoa. Arabako etxebizitza bakoitzeko prezioak, berriz ere, Euskal Autonomia Erkidegorako lortutako batez besteko prezioa baino askoz ere handiagoak dira (%29 handiagoak).

Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa 7,8 milioi pezetakoa da, Bizkaiko 8,4 milioi pezetako gehienekoaren eta Arabako 7 milioi pezetako gutxienekoaren artean. Gizarte-etxebizitzek eskaintza babestu osoan duten pisu erlatibo handiagoaren ondorioz, lortutako batez besteko prezio globala duela urtebete antzemandakoa baino txikiagoa da.

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	<i>Milioi PTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Milioi PTA</i>	<i>± % (*)</i>
Araba	7	-4,1	27,2	25,3
Gipuzkoa	7,8	-20,4	20,4	-9,3
Bizkaia	8,4	13,5	21,0	11,1
EAE	7,8	-13,3	21,1	2,9

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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

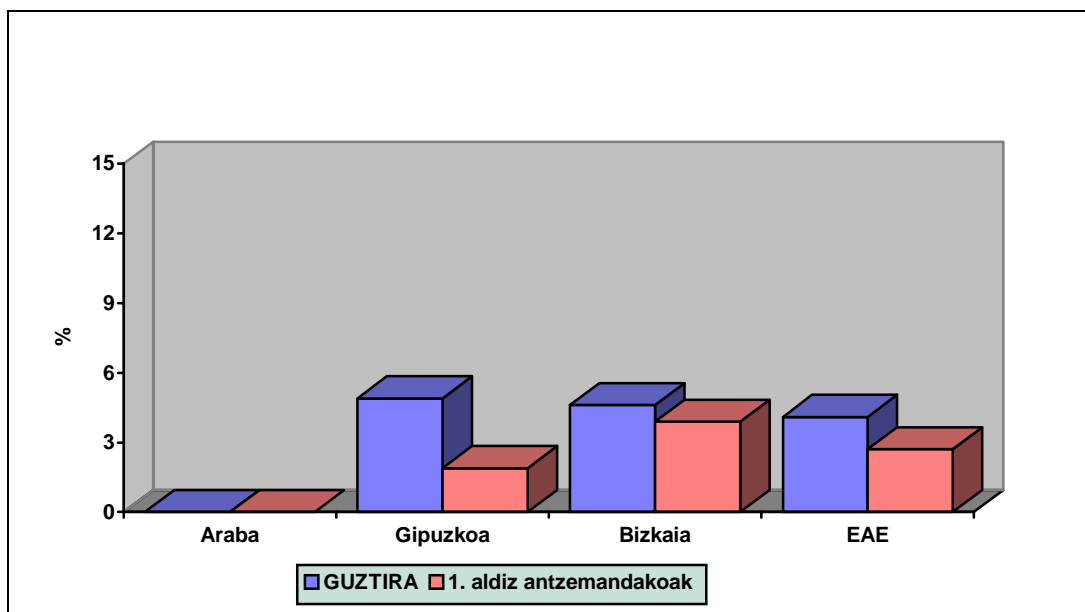
PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta	68,9	0,6	-	1,3	0,1
9 - 12 milioi pezeta	31,1	3,5	-	3,6	4,5
12 - 16 milioi pezeta	-	15,5	2,5	21,6	13,2
16 - 20 milioi pezeta	-	32,9	11,6	36,5	35,5
20 - 25 milioi pezeta	-	23,4	24,3	16,7	29,8
25 - 30 milioi pezeta	-	11,3	31,9	7,5	9,0
30 - 50 milioi pezeta	-	11,1	27,2	9,9	7,7
50 milioi pezetatik gora	-	1,7	2,5	3,0	0,2
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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 (%41etik %69ra pasatu da), gizarte-etxebizitzaren protagonismo handiagoaren ondorioz.

Sektore libreak, prezio-tarte handien araberako etxebizitzaren banaketa oso desberdina da lurralde batetik bestera; alderdi azpimarragarrietako bat Araban dagoen 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren portzentaia handia da (%29), portzentaia askoz ere apalagoak baitituzte Gipuzkoan (%13) eta Bizkaian (%8). Prezioen beste muturrean, Araban antzemandako eskaintzan ez dago 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzarik eta Gipuzkoa eta Bizkaian %5 baino ez dira.

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 laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 5.815 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %19 biltzen du, Gipuzkoak %20 eta Bizkaiak %61.

Termino absolutuetan, hiru lurraldeetan eskaintako bolumenak behera egin du oso (beherakada Arabako %31 eta Gipuzkoa eta Bizkaiko %42 bitartekoa da), duela urtebeteko datuekin konparatuz.

Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 94 m²-koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batez besteko azalerarik txikiena, hau da, 86 m², Gipuzkoako 102 m² eta Arabako 98 m²-ko batez bestekoen aurrean.

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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	Mila PTA/m ²	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba.....	1.121	-30,8	336	13,5	29,1	6,6
Gipuzkoa.....	1.173	-41,8	311	3,7	33,7	7,3
Bizkaia.....	3.521	-42,3	219	3,3	21,8	11,8
EAE.....	5.815	-40,2	259	6,1	25,5	9,9

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa.....	2,5	2,8	6,2	1,2
Kolektiboa.....	97,5	97,2	93,8	98,8
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	22,0	19,2	14,5	25,3
61-75 m ²	24,9	25,9	17,7	27,0
76-90 m ²	23,6	25,6	19,1	24,4
91-120 m ²	15,5	15,0	19,5	14,4
> 120 m ²	14,0	14,2	29,2	8,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

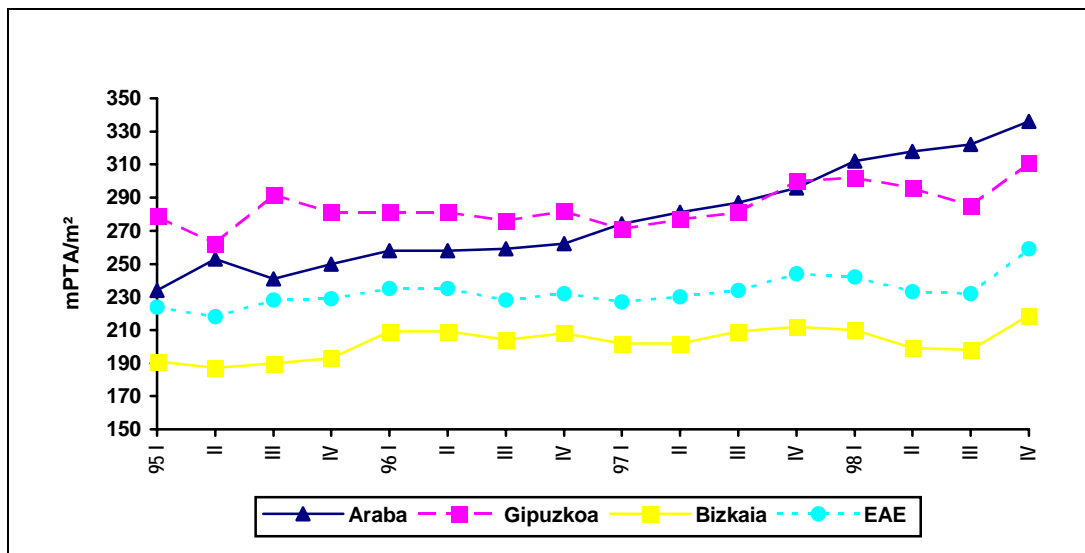
Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 259.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko laugarren hiruhilekoan jasotakoa baino %6 garestiagoa. Etxebizitza berri libreekin konparatuta, etxebizitza erabiliak %1,6 garestiagoak dira batez beste.

Lurraldeei dagokienez, Arabari dagokio batez besteko preziorik handiena, 336.000 pezeta/m²; Gipuzkoa dago bigarren tokian (311.000 pezeta/m²) eta Bizkaia da, berriz ere, beste bietatik erabat urrun geratzen dena, ez baita m² erabilgarriko 220.000 pezetako preziora iristen.

Bilakaeraren ikuspuntutik, Arabak izan duen prezio-igoera (+%13) beste bi lurralde historikoek izan dutena (+%3 eta +%4 bitartekoa) baino askoz ere handiagoa da.

Etxebizitza bakoitzeko prezioari dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 25,5 milioi pezetakoa da. Kasu honetan Gipuzkoa da baliorik handiena duena (33,7 milioi pezeta), lurralde honetan eskaintzen diren etxebizitzaren batez besteko azalera handiagoaren ondorioz. Araba da sailkapen honetan hurrengoa (29 milioi pezeta batez beste) eta Bizkaia oso urrun geratzen da berriz ere (21,8 milioi pezeta).

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



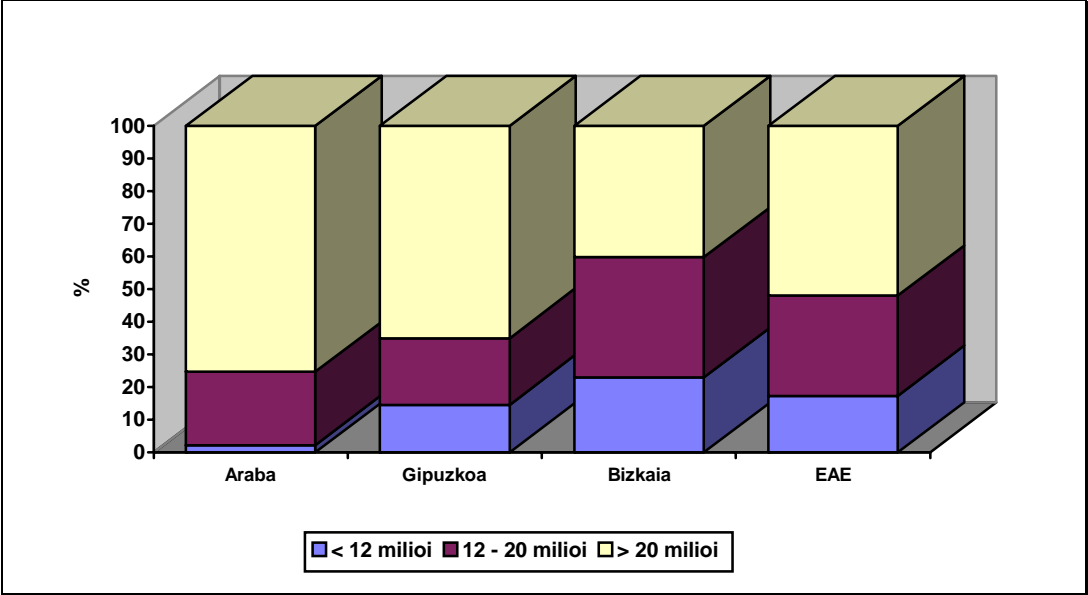
Prezio-tarteen arabera egin den etxebizitza erabilien **banaketak** erakusten du 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren proportzioa Euskal Autonomia Erkidegoan %17koa dela. Hala ere, portzentaia hau ez da batere homogeneoa lurralde batetik bestera, izan ere Araban %2koa besterik ez den bitartean, Bizkaian %23raino iristen baita, Gipuzkoa erdibidean egonik, %14,6ko portzentaiarekin. Alabaina, 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzak %46 dira lurralde honetan, %34 Araban eta %13 Bizkaian.

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	6,1	0,4	7,3	7,4
9 - 12 milioi pezeta.....	11,2	1,8	7,3	15,5
12 - 16 milioi pezeta.....	14,3	8,1	10,3	17,5
16 - 20 milioi pezeta.....	16,5	14,4	10,1	19,4
20 - 25 milioi pezeta.....	15,2	20,3	9,8	15,3
25 - 30 milioi pezeta.....	13,3	20,7	9,5	12,1
30 - 50 milioi pezeta.....	15,2	24,9	24,8	8,8
50 milioi pezetatik gora.....	8,3	9,4	20,7	3,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



4. kapitula

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

1998ko laugarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatze** **dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.238 unitatekoa da. Hauetatik, 1.190 etxebizitza (%96) erregimen librekoak eta partikularren jabetzakoak diren bigarren eskukoak dira eta gainerako 48 etxebizitzak (%4) gizarte-etxebizitzak dira, berriak, eta Donostian kokatutako sustapen batekoak dira guztiak.

Alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzak murriztapen handia izan du orokorrean (-%15), baina bereziki nabarmena izan da Gipuzkoan (-%29).

Alokatzeko libreako etxebizitzaren **tipologiari** dagokionez, etxebizitza hauen %2,5 eraikin familiabakarretan/familiabikoetan edo adosatuetan kokatzen da; beraz, ia eskaintza osoa eraikin kolektiboetan edo etxebizitza-blokeetan kokaturik dago.

Alokatzeko libreako etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 81 m² erabilgarrikoa da, Arabako 93 m² eta Bizkaiko 77 m² artean. Alokatzeko eskaintako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m²-ko azalera erabilgarria dute batez beste.

Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batez besteko **hileko errenta** 90.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %4 txikiagoa, baina alde handiak daude lurralde batetik bestera: -%14 Bizkaian eta +%8 Araban.

Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira lurraldeetan antzeman diren errentak: Araban daude errenta handienak (106.000 pezeta/hil), Gipuzkoan 94.000 pezeta/hil da batez bestekoa eta Bizkaian 81.000 pezetako batez besteko errentari eusten zaio.

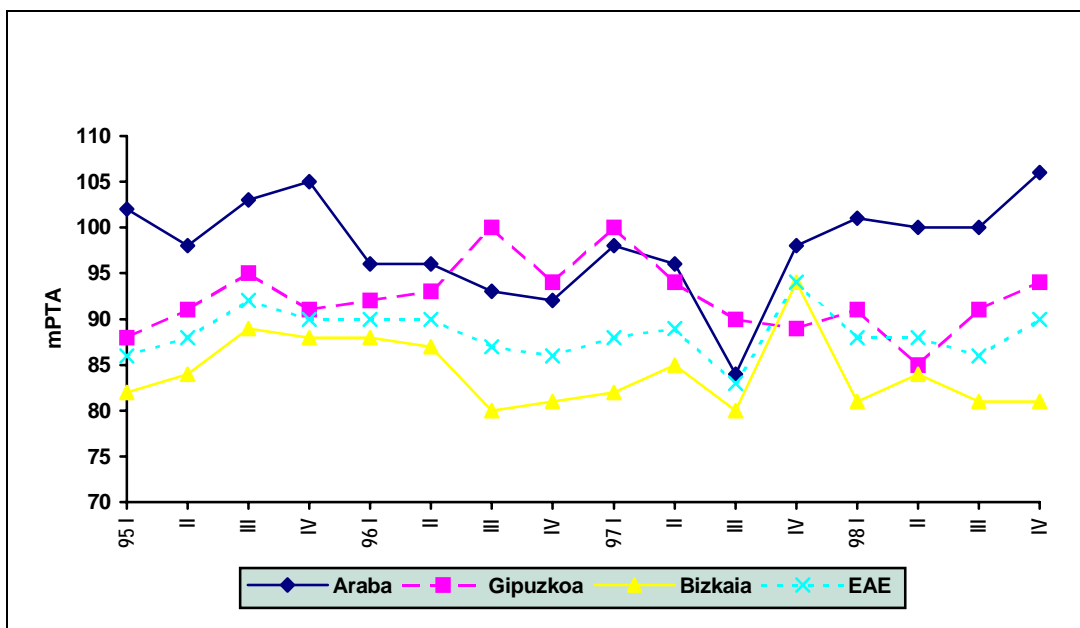
4.1. taula. Alokatzte librean eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	<i>Etxebizitza-kopurua</i>	\pm % (*)	<i>Mila PTA</i>	\pm % (*)
<i>Araba</i>	322	-2,4	106	8,2
<i>Gipuzkoa</i>	228	-74,1	94	5,6
<i>Bizkaia</i>	640	-13,6	81	-13,8
<i>EAE</i>	1.190	-39,0	90	-4,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzte librean 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	17,5	8,4	15,5	22,7
61-75 m ²	22,8	17,4	27,0	24,1
76-90 m ²	28,5	32,6	32,3	25,0
91-120 m ²	19,4	28,0	16,8	16,0
> 120 m ²	11,8	13,7	8,4	12,1
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago	0,1	0,3	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	1,5	0,0	1,8	2,2
40.001 - 75.000 PTA.....	32,1	8,4	38,1	41,8
75.001 - 100.000 PTA.....	38,4	55,9	33,2	31,4
100.000 PTA baino gehiago..	28,0	35,4	27,0	24,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

5. kapitula

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA⁷

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (344 etxebizitza) duela urtebete antzemandako kopuruaren (1.115 etxebizitza) herena da ia; hiriburuetan kontzentratuta dagoen eskaintza eskaintza osoaren %16 baino ez da eta 1997ko laugarren hiruhilekoan %43 zen.

Donostia eta Bilbon ez bezala, Arabako hiriburuan antzemandako eskaintza duela urtebetekoa baino handiagoa da.

Hiriburuetakoko hiru eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) eskaintzaren bolumenak gora egin du aurreko urteko hiruhilekotik hona; globalki, 722 etxebizitzatik 930era pasatu dira, hots, %29ko igoera izan dute eta Arabako hiriburuko eskualde-egiturak izan du igoerarik nabarmenena.

Lurraldeen gainerakoak osatzen duen eremuak, guztira etxebizitza berri libreen eskaintza osoaren %41 biltzen duenak, igoera nabarmena izan du (+%21); partikularki aztertuta, ordea, Bizkaian eskaintzak nabarmenki behera egin duela ikus daiteke (-%29).

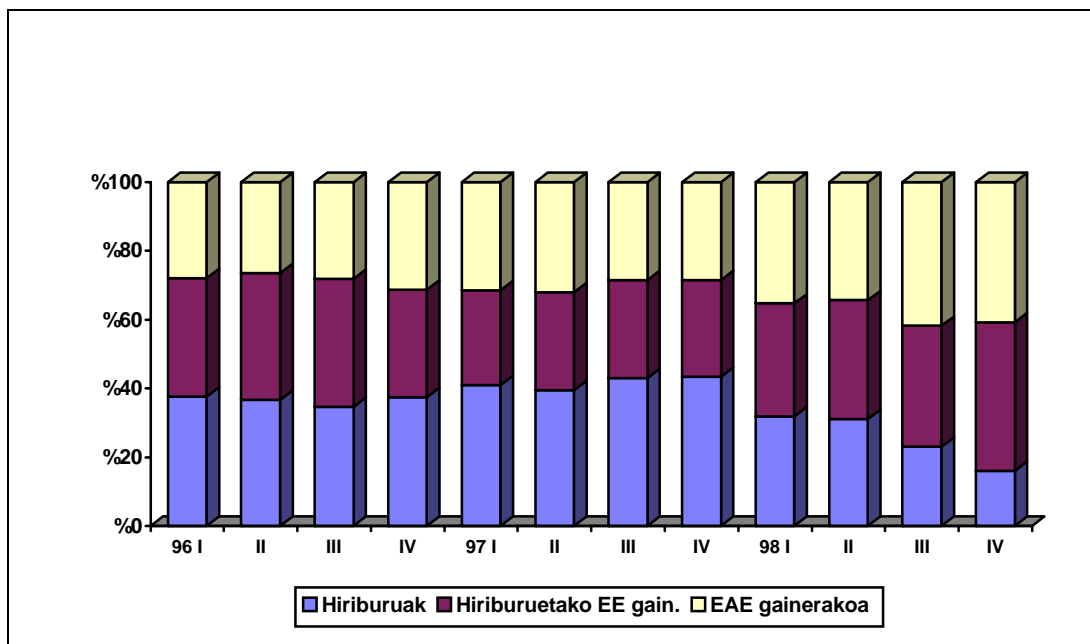
⁷ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabeko analisia hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik (“hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa”) eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik (“lurralde historikoaren gainerakoa”).

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m ² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
Araba.....	276	358	27,2
Gipuzkoa.....	941	235	20,4
Bizkaia.....	937	259	21,0
EAE	2.154	255	21,1
Gasteiz.....	87	418	30,5
Donostia.....	66	477	34,3
Bilbo.....	191	252	20,7
Hiriburuak guztira.....	344	311	24,2
Gasteizko EE gainerakoa	90	235	17,6
Donostiako EE gainerakoa.....	264	254	20,1
Bilboko EE gainerakoa.....	576	268	20,9
Hiriburuetako EE gainer.	930	263	20,6
Araba gainerakoa.....	99	234	22,3
Gipuzkoa gainerakoa.....	611	223	20,3
Bizkaia gainerakoa.....	170	235	21,5
Gainerakoa guztira	880	226	20,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



b) Metro karratuko prezioak

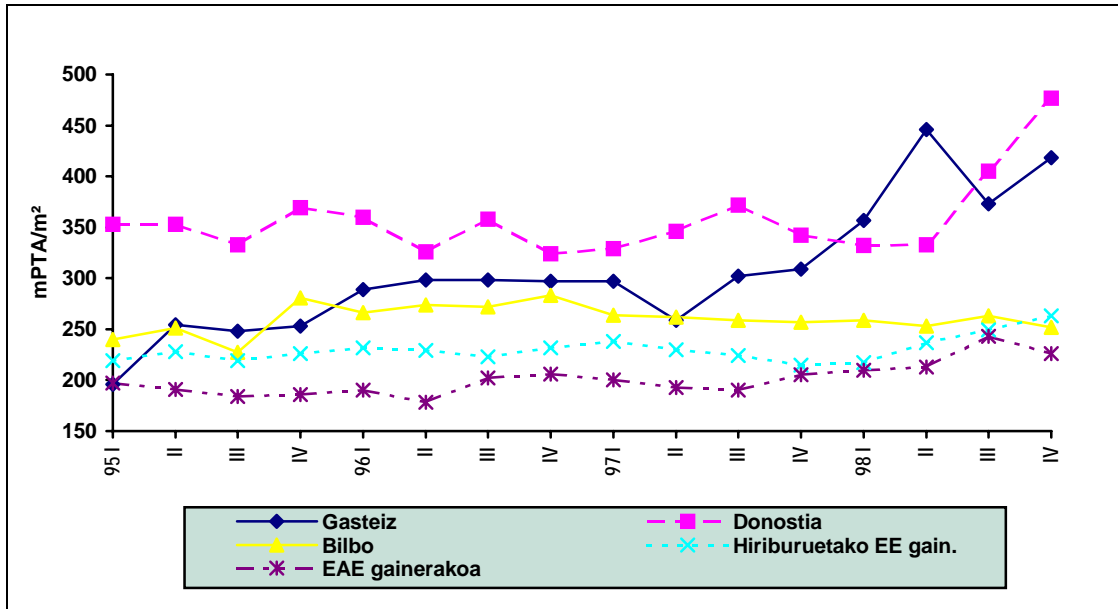
Duela urtebete antzemandako prezio-mailekin konparatuta, salgai dauden etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioak %9,2ko igoera izan du (betiere termino nominaletan) Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan. Hiriburuetak eskualde-egiturak (hiriburuak kanpo) osatzen dituzten udalerrietako eskaintzari dagokionez, lortutako batez besteko prezioa eremu honetan duela urtebete antzemandako eskaintzarena baino %22 garestiagoa da. Azkenik, hiriburuetak eskualde-egiturez kanpoko eremu geografikoan batez besteko prezioa 1997ko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %10 garestiagoa da.

Arreta hiriburuetan jartzen badugu, prezioen mailak eta bilakaerak oso desberdinak direla ikus dezakegu; zehazki, Bilbok m² erabilgarriko 252.000 pezetako batez bestekoa dauka eta duela urtebeteko datuekin konparatzen badugu, prezioen beheranzko joera txikiari eutsi egiten diola ikus daiteke; Gasteiz eta Donostiako datuak oso bestelakoak dira, hiriburu hauetan batez besteko prezioak m² erabilgarriko 418.000 eta 477.000 pezetakoak baitira hurrenez hurren. Beraz, izugarritzko igoera izan dute 1997ko laugarren hiruhilekoan lortutako balioekin konparatuta.

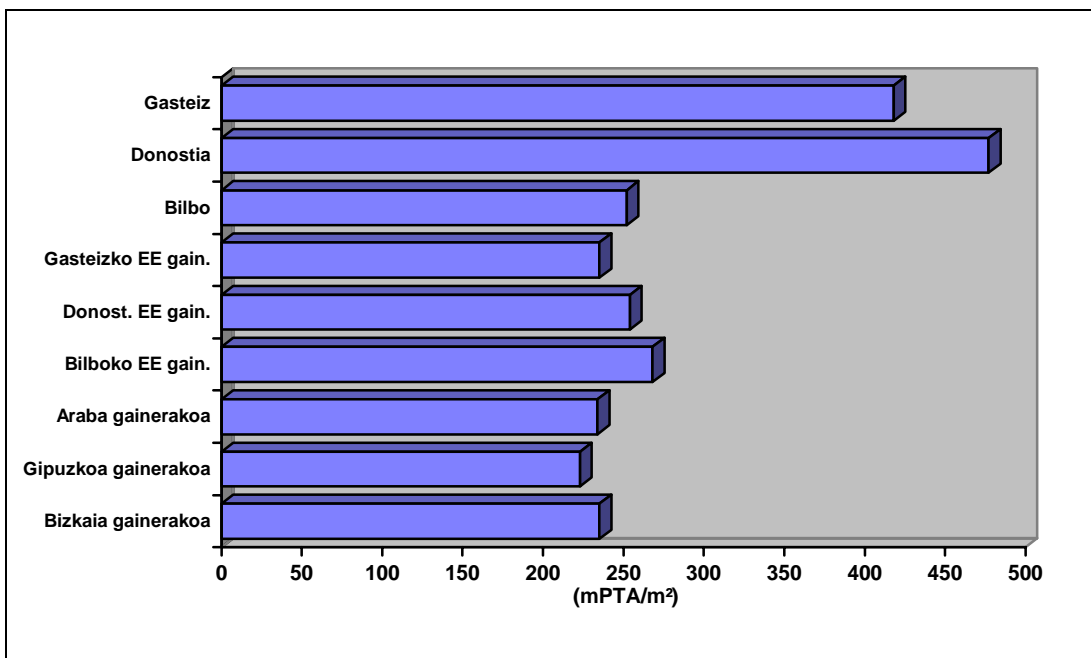
Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan lortutako batez besteko prezioa 263.000 pezeta/m² da, Bilboren kasuan izanik preziorik handiena (268.000 pezeta/m²) eta Gasteizen txikiena (235.000 pezeta/m²).

Hiriburuetak eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten eremuan prezioa m²-ko 226.000 pezetakoa da batez beste. Kasu honetan homogeneotasun handia antzematen da hiru lurralde historikoetako prezioetan.

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 24,2 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina alde handia dago hiriburu batetik bestera: 20,7 milioi pezeta Bilbon eta 34,3 milioi pezeta Donostian⁸.

Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak ez) konfiguratzeko duten eremu geografikoan, hiruhileko honetan 20,6 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da (19,4 milioi pezeta 97-IV hiruhilekoan).

Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 20,6 milioi pezetako batez besteko prezioa dute (16,7 milioi pezeta duela urtebete).

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

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

Hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuan (hiriburuak alde batera utzita), halaber, eskaintzako bolumenak behera egin du, hiriburuetan baino nabarmenago gainera (-%45).

Gainerako lurraldeetan (hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpokoetan) ere salgai dauden etxebizitzaren eskaintzak murriztapen-joera horri jarraitzen dio. Kasu honetan ere, aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza-tasa -%45ekoa da.

⁸ Salgai dauden etxebizitza librean batez besteko azalera erabilgarria 74 m²-koa da Gasteizen, 72 m²-koa Donostian eta 82 m²-koa Bilbon.

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>	1.121	336	29,1
<i>Gipuzkoa</i>	1.173	311	33,7
<i>Bizkaia.....</i>	3.521	219	21,8
<i>EAE.....</i>	5.815	259	25,5
<i>Gasteiz.....</i>	1.089	340	29,5
<i>Donostia</i>	732	384	44,1
<i>Bilbo</i>	1.233	236	21,2
<i>Hiriburuak guztira</i>	3.054	307	29,5
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	31	170	14,4
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	208	208	18,0
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	2.217	211	22,3
<i>Hiriburuetakoko EE gainer.....</i>	2.456	210	21,9
<i>Araba gainerakoa</i>	3	127	18,4
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	235	169	14,2
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	67	169	16,1
<i>Gainerakoa guztira</i>	305	169	14,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

Eskaintako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 307.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, hots, salgai dauden etxebizitza berriak baino %1,3 merkeagoak dira.

Metro karratu erabilgarriko prezioen sailkapena etxebizitza berri libreen kasuan ikusitako berbera da: Donostiari dagokio preziorik handiena (384.000 pezeta/m²), Bilbori txikiena, oso urrun gainera (236.000 pezeta/m²), eta Gasteiz bi hauen tartean geratzen da (340.000 pezeta/m²).

Duela urtebetetik hona hiriburuetakoko batez besteko prezioek orokorrean %9,7 egin dute gora. Gasteizi dagokio aldakuntza-tasarik handiena (+%14), Bilbo da hurrengoa (+%10) eta Donostia dago azkeneko tokian (+%5).

Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan batez besteko prezioek orokorrean bere horretan jarraitzen dute. Dena den, azpimarratzekoa da Gasteizko eremuan kokatutako eskaintzaren batez besteko prezioak duela urtebete antzemandako eskaintzarenak baino %6 baxuagoak direla.

Eremu horietaz kanpoko udalerrietan lortutako batez besteko prezioa 169.000 pezeta/m² da (178.000 pezeta/m² duela urtebete).

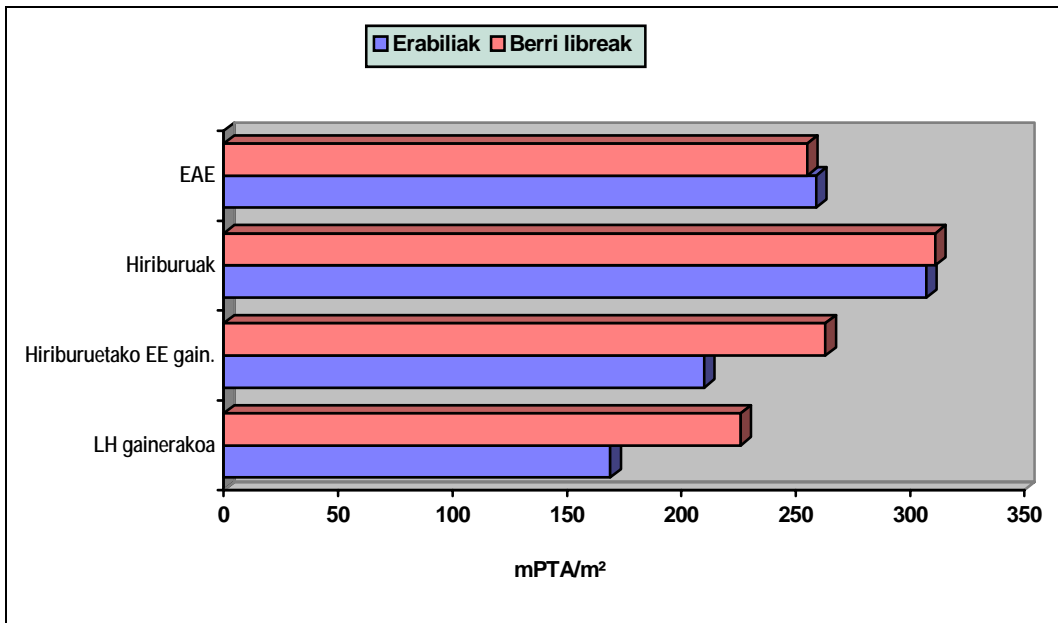
c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioak 29,5 milioi pezetakoak dira. Batez besteko hau izugarri igotzen da Donostian, 44 milioi pezetako kopurura iritsi arte⁹. Gasteizek eta Bilbok 29,5 eta 21,2 milioi pezetako prezioak dituzte hurrenez hurren.

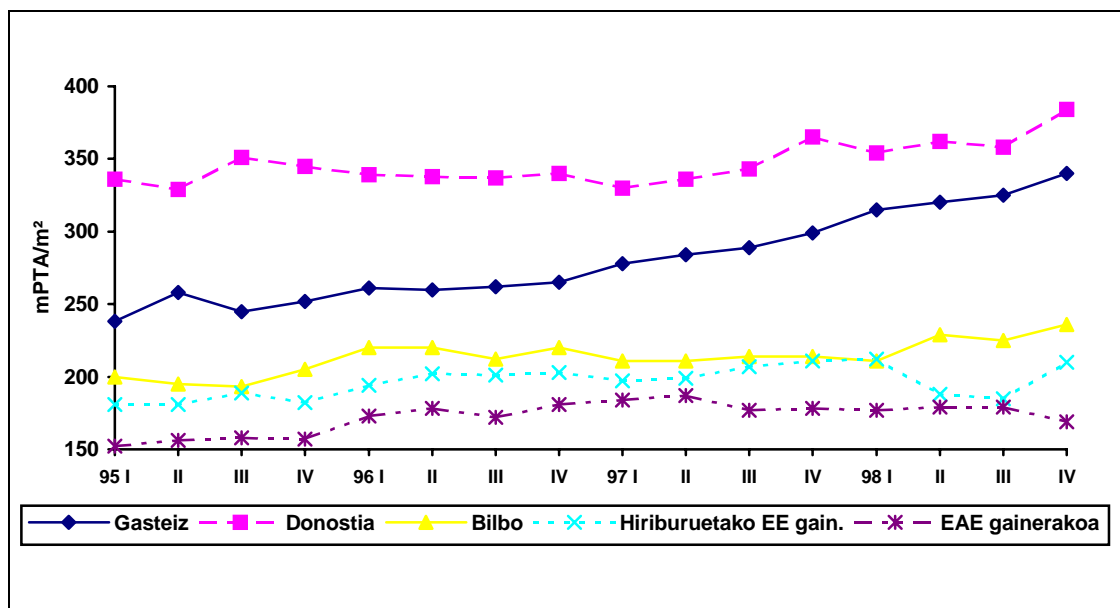
Hiriburuetak eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 21,9 milioikoa da eta 14,7 milioikoa EAeko gainerakoan.

⁹ Donostian antzemandako eskaintzaren %28 erdialdean kokatzen da; bertan, m² erabilgarriko prezioak 500.000 pezetakoak dira batez beste.

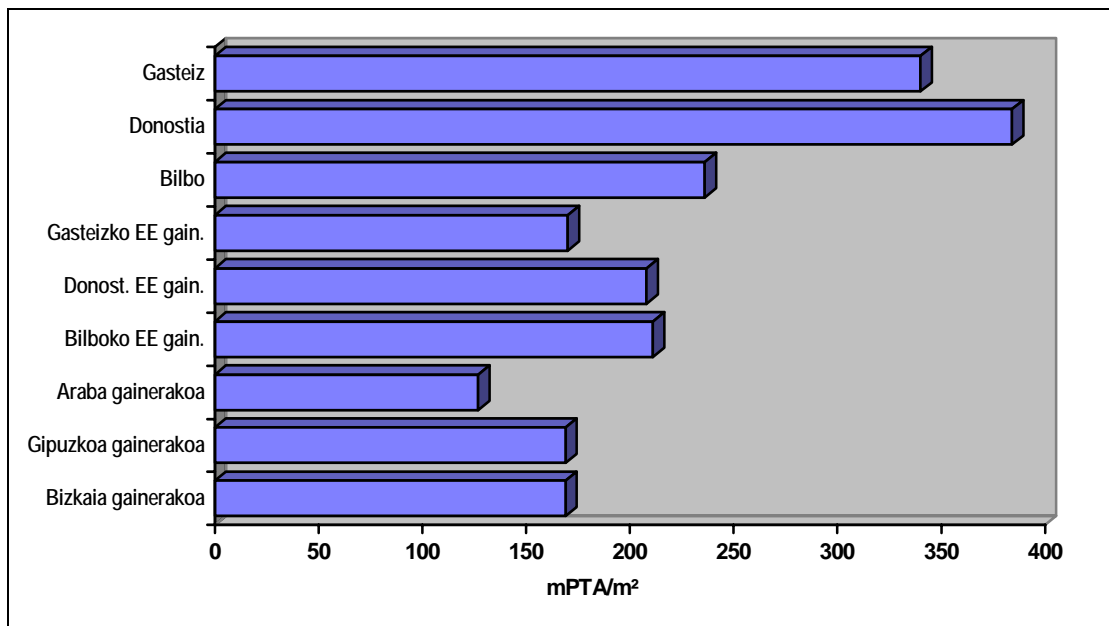
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



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 libreen oso portzentaia garrantzitsua biltzen dute oraindik ere (%58 hain zuzen ere). Hala eta guztiz ere, bilakaerari dagokionez, eremu honetan eskaintako bolumena jaitsi egin da joan den urtetik hona (-%6), nahiz eta guztizkoaren gaineko portzentaia puntu batzuk handiagoa izan.

Hiriburuetak eskualde-egituretako gainerako udalerrietan ere, nahiz eta antzemandako eskaintza osoaren %37 bildu, eskaintza murriztu egin da aurreko urteko hiruhileko berarekin konparatzen badugu (-%23).

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

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	ERRENTA/HIL (Mila PTA)
<i>Araba</i>	322	106
<i>Gipuzkoa</i>	228	94
<i>Bizkaia</i>	640	81
EAE	1.190	90
<i>Gasteiz</i>	314	106
<i>Donostia</i>	144	111
<i>Bilbo</i>	232	83
Hiriburuak guztira	690	99
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	8	145
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	36	71
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	390	82
Hiriburuetakoo EE gainerakoa	434	81
<i>Araba gainerakoa</i>	-	-
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	58	58
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	8	44
Gainerakoa guztira	66	57

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

b) Hileko errentak

Hileko errentak, batez beste, 99.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan, 81.000 pezetakoak beren eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan eta 57.000 pezetakoak gainerako lurraldeetan.

Bilakaeraren ikuspuntutik, arreta hiriburuetan jartzen badugu, batez besteko errentek Gasteizen gora egin dutela (+%12) eta maila globalek Donostian (-%4) eta Bilbon (-%8) behera egin dutela ikus dezakegu.

6. kapitula

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

Euskal Autonomia Erkidegoan 1998ko laugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 7.269 plaza ingurukoa da (plazen %6 bakarrik daude alokatuta); beraz, aurreko hiruhilekoetan adierazitako joerak, eskaintako bolumenak behera egitekoak, aurrera jarraitzen du (97-IV hiruhilekotik hona -%19); eskaintzaren murriztapen hau oso nabarmena da Araban, batez ere, eta Gipuzkoan; Bizkaian, ordea, murriztapena ez da oso adierazgarria.

Garajeen **salmenta-prezioak** 1,8 milioi pezetakoak dira batez beste, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %8 txikiagoak beraz. Lurraldeei dagokienez, Araban prezioak ia %14 jaitsi dira eta beste bi lurraldeetan murriztapena %4 eta %6 bitartekoa izan da.

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

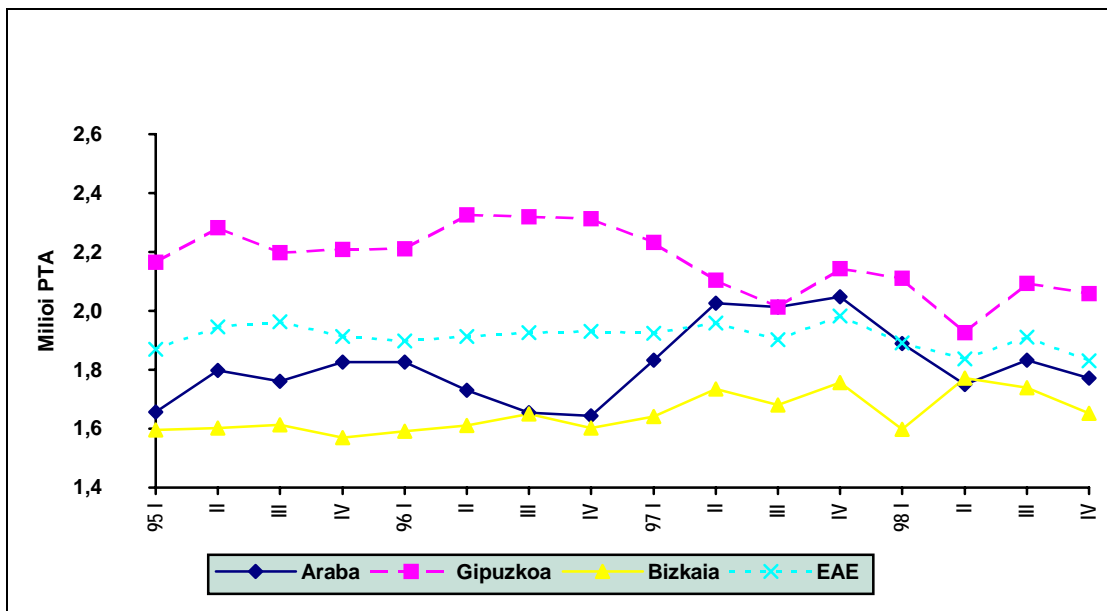
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.321	1.771	-13,5	129	9	12,5
Gipuzkoa.....	2.613	2.058	-4,0	135	12	33,3
Bizkaia.....	2.930	1.653	-5,9	141	9	-10,0
EAE.....	6.864	1.830	-7,7	405	10	11,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

Inkestan erregistratutako eskaintzan dauden **merkataritza-lokalen kopurua** 7.950 unitate ingurukoa da EAE osoan (%60 salgai); beraz, %6ko murriztapena izan da 1997ko laugarren hiruhilekoan lortutako kopurutik hona. Eskaintzaren murriztapena Gipuzkoa eta Bizkaian kokatzen da batez ere eta Araban ia egonkor jarraitu duela esan genezake.

Lokalen **salmenta-prezioak**, 251.000 pezeta/m² batez beste, oso homogeneoak dira kasu honetan lurralde batetik bestera; duela urtebetetik hona izan den aldakuntza-tasa +%6koa da.

Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 151.000 pezetako batez bestekora iristen dira. Dena den, azterketa zehatzagoa egiten badugu, Bizkaia argi eta garbi bereizten da

beste bi lurraldeetatik. Izan ere, Bizkaiko batez besteko errentak 100.000 pezeta ingurukoak dira eta Araba eta Gipuzkoan hileko 175.000 pezeta ingurukoak¹⁰.

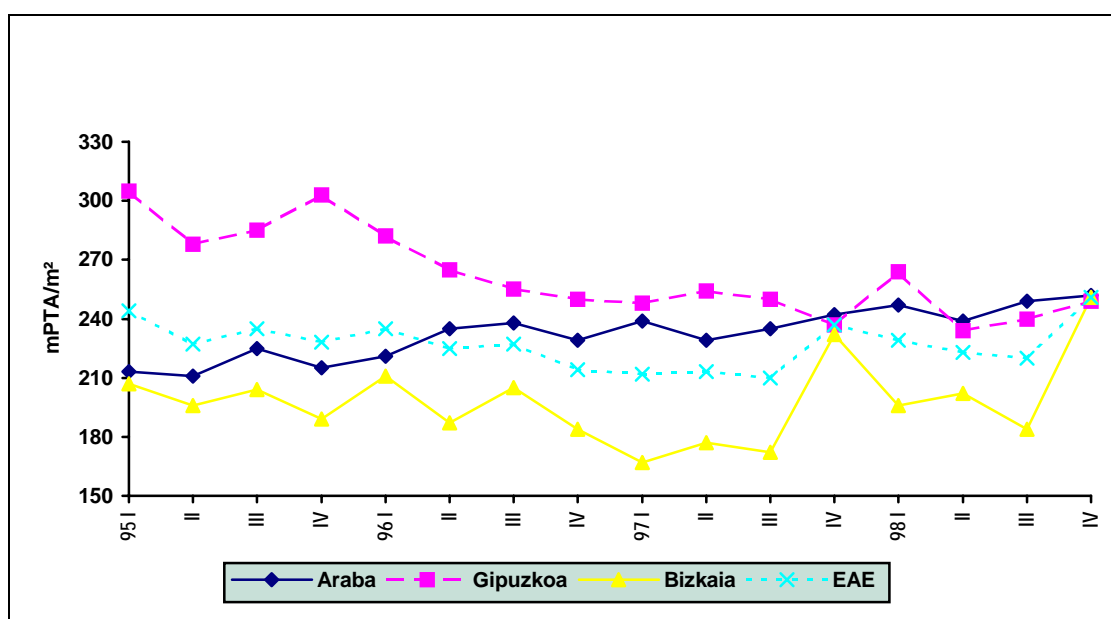
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.861	252	4,1	1.448	177	-32,4
Gipuzkoa	1.021	249	5,1	604	176	-19,3
Bizkaia.....	1.894	251	8,2	1.125	103	-5,5
EAE	4.776	251	5,9	3.177	151	-24,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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



¹⁰ Eskaintako lokalaren batez besteko azalera inkestan lortu dugun “lokalaren prezioa/m²-ko prezioa” ratioan oinarrituz kalkulaturik, batez besteko tamaina 125 m²-koa da Araban, 133 m²-koa Gipuzkoan eta 99 m²-koa Bizkaian.

7. kapitula

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

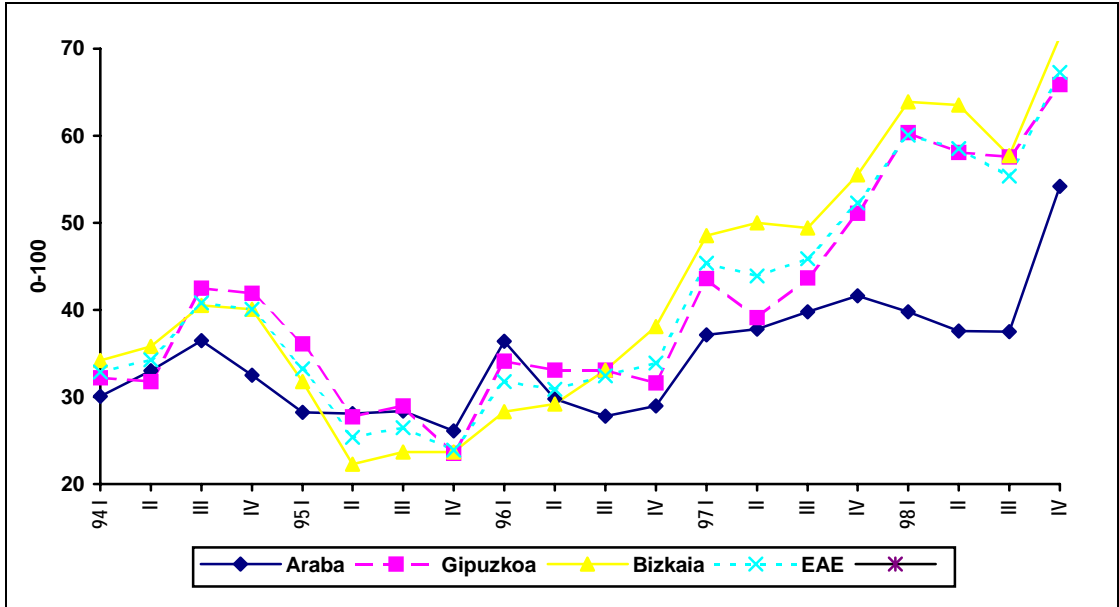
Eragile inmobiliarioek merkatu honen dinamismoari buruz egiten duten balorazio subjektiboak aurreko hiruhilekoetan islatutako joera positiboa areagotu egiten dela erakusten du. Horren adierazgarri garbia da orain lortutako indize sintetikoak (indize honek balio bakar batean laburbiltzen ditu JIAek eta sustatzaileek merkatuaren egoerari buruz emandako iritziak) estatistika-serie osoko puntuaziorik handiena lortu izana: %67 (duela urtebete %52).

Hiru lurralde historikoetako sustatzaileak eta JIAk bat datoz merkatuaren dinamismo-indizearen hobekuntzari buruzko iritziarekin. Gainera, bi kolektiboetan erregistratu dira estatistika-serie osoko puntuaziorik handienak.

Lortutako indize sintetikoen arabera, sustatzaileen pertzepzioa homogeneo samarra da lurralde batetik bestera (Gipuzkoako %67tik Bizkaiko %73ra bitartean mugitzen dira); joan den urtean lortutako puntuazioekiko diferentziari dagokionez, Arabako sustatzaileen artean izan da indize sintetikoaren “jauzi” edo gehikuntza handiena.

Hala ere, jabetza inmobiliarioaren agenteen iritziak aztertzerakoan, Araba berriz ere nolabait bereizi egiten dela ikus daiteke, %40ko indizea baitauka, beste bi lurraldeetako %65-%70eko indizeen aurrean. Dena den, Arabako JIAek balorazio negatibo samarra egiten badute ere, egungo emaitza aurreko bi hiruhilekoetan lortutakoekin konparatzen badugu, baikortasun dezente handiagoa antzeman daiteke.

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>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
	<i>IV</i>	69,3	68,8	66,5	72,5
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>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
	<i>IV</i>	65,2	39,6	65,2	70,2
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>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
	<i>IV</i>	67,3	54,2	65,9	71,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-mailari emandako kalifikazioa bat dator salmenten “martxari” buruz adierazitako erantzunak laburbiltzen dituen indizeak joan den hiruhilekotik hona izandako hobekuntzarekin, kasu honetan hobekuntza hain handia izan ez bada ere. Izan ere, sustatzaile eta JIAen artean lortutako batez besteko indizea %64raino igo da (%59 duela urtebete). Berriz ere, Arabako JIAk dira honen salbuespena,

salmenten bilakaera askoz ere apalagotzat jotzen baitute, bai joan den urtearekin konparatuta bai beste lurraldeei dagokienez.

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 Urteko batez bestekoa	43,0	41,2	44,8	41,9
1995 Urteko batez bestekoa	49,5	57,8	45,6	50,5
1996 Urteko batez bestekoa	47,6	35,7	47,6	51,4
1997 Urteko batez bestekoa	55,4	52,6	56,9	54,2
1997 IV	62,9	50,0	62,8	65,6
1998 I	65,4	57,1	65,0	67,0
II	61,0	62,5	65,6	55,3
III	47,7	55,0	48,9	43,9
IV	65,6	62,5	65,5	66,7
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 Urteko batez bestekoa	35,9	28,8	39,6	34,1
1995 Urteko batez bestekoa	46,8	36,3	51,2	44,6
1996 Urteko batez bestekoa	41,2	40,2	42,7	38,7
1997 Urteko batez bestekoa	49,5	51,0	49,8	49,0
1997 IV	54,4	62,5	48,0	58,1
1998 I	57,2	45,8	65,7	52,4
II	51,2	45,8	54,9	49,2
III	34,4	33,3	36,3	33,1
IV	62,8	45,8	60,8	67,7

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

Sustatzaileek emandako erantzunen emaitzazko hileko salmenten ratioa duela urtebete lortutakoa baino askoz ere handiagoa da; Arabari dagokio baliorik handiena, Bizkaia hurbil duela.

JIAen artean, batez ere etxebizitza erabiliari dagokionez, etxebizitza baten salmenta materializatzeko behar den batez besteko epea laburtu egin da duela urtebetetik hona eta duela hiru hilabetetik hona. Salmenten bizkortze hau Gipuzkoa eta Bizkaian bakarrik gertatzen da, baina harrigarria bada ere (nahiz eta balorazio negatiboak azaldu), Arabari dagokio salmenten materializazio-eperik laburrena.

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	Urteko batez bestekoa	--	--	--
1995	Urteko batez bestekoa	1,9	3,1	2,0
1996	Urteko batez bestekoa	2,2	1,9	2,4
1997	Urteko batez bestekoa	2,4	3,1	2,4
1997	IV	2,2	1,3	2,0
1998	I	4,3	3,9	3,2
	II	5,8	15,1	4,7
	III	3,3	3,4	3,1
	IV	4,1	4,7	3,6
AGENTE INMOBILIARIOAK				
<i>Batez besteko salmenta-epea (hilabeteak)</i>				
1994	Urteko batez bestekoa	3,8	3,5	4,1
1995	Urteko batez bestekoa	3,5	2,3	3,4
1996	Urteko batez bestekoa	3,6	2,2	3,7
1997	Urteko batez bestekoa	2,9	1,4	2,9
1997	IV	2,5	1,5	2,5
1998	I	2,3	1,0	2,4
	II	2,3	2,3	2,1
	III	2,3	1,8	2,3
	IV	2,2	1,8	2,0

turria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

Hipoteka-kredituen (etxea erosterakoan erabiltzen den finantzaketa-formula nagusia) kostuaren murriztapenari lotutako eraginak balorazio positiborik handiena lortzen du oraindik ere (kasu honetan) merkatu inmobiliarioaren joera positiborako faktore erabakigarri gisa.

Koiuntura ekonomikoak orain arte baino puntuazio askoz ere altuagoa lortzen du hiruhileko honetan eta asko hurbiltzen zaio interes-tasen erorketari eman izan zaion rol positibo eta erabakigarriari.

Lurzorua, batez ere bere prezioa, baina baita bere erabilgarritasuna ere, faktore negatiboena da oraindik ere gehientsuen aburuz; kontsulta egin zaien eragileen iritziz, faktore honen eraginak penalizatu egiten du merkatu inmobiliarioaren hedapen-ahalmena.

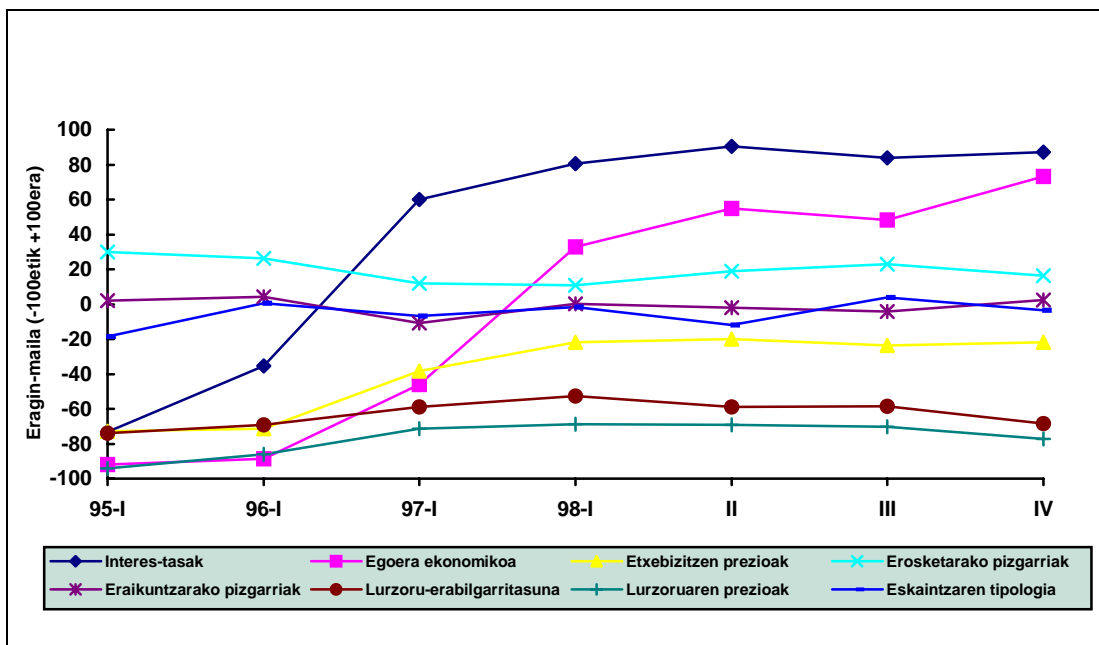
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	1998-III	1998-IV
Hipoteka-kostua	83,7	87,0
Egoera ekonomikoa	48,3	73,2
Etxebizitzen prezioak	-23,8	-21,9
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	23,1	16,5
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....	-4,1	2,4
Lurzoru-erabilgarritasuna.....	-58,6	-68,4
Lurzoruaren prezioak.....	-70,4	-77,2
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	3,9	-3,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko aurreikuspen gehienak positiboak dira sustatzaileen kasuan; JIAen artean, aldiz, balorazioa askoz ere apalagoa da.

Lehenengok hobekuntza nabarmena azaltzen dute beren iguripenetan (Arabana eta Gipuzkoan hain zuzen), aurreko urteko hiruhileko berean lortutakoarekin konparatzen badugu. Jabetza inbiliararioaren agenteek, bestalde, ez dituzte sustatzaileek bezain iguripen baikorrak.

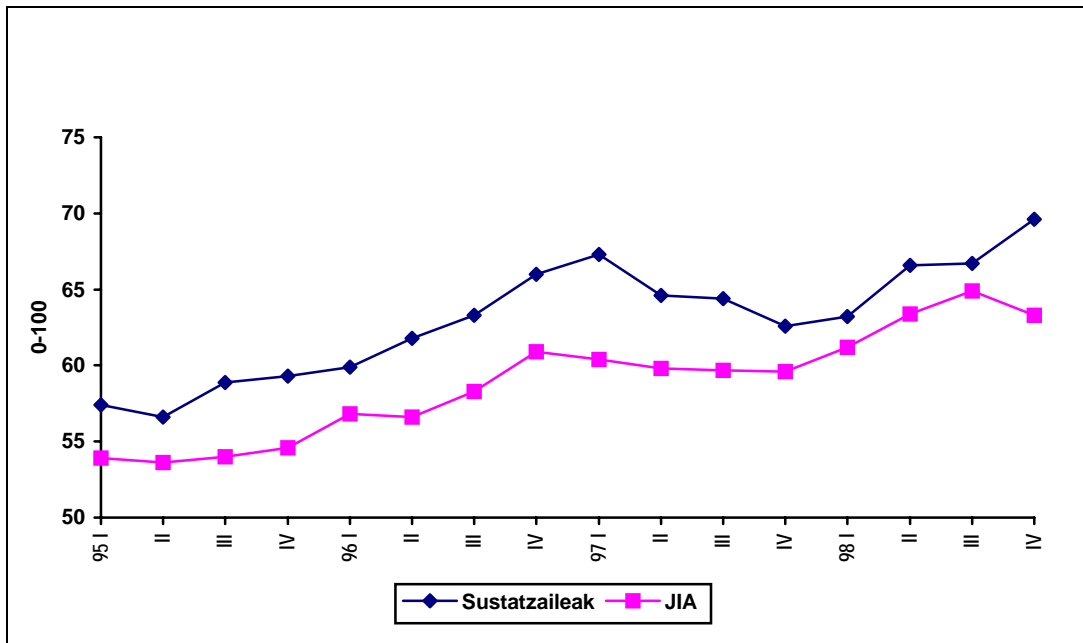
7.5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		<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>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
	<i>III</i>	73,6	70,0	65,9	84,8
	<i>IV</i>	74,2	66,7	77,4	73,1
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>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
	<i>III</i>	80,0	87,5	67,6	88,7
	<i>IV</i>	55,6	58,3	52,9	57,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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 kontsulta egin zaien eragile guztiak, bai sustatzaileak eta bai JIAk; izan ere, orain arteko puntuaziorik altuena lortu da (bereziki azpimarratzekoa da Bizkaiko sustatzaileen kasua, hauen indize sintetikoak 1998. urteko igoerarik handiena izan du-eta).

Urtebeterako bilakaerari dagokionez, emaitzak oso antzekoak dira eta ez da alderdi adierazgarririk antzematen lurralde-mailan.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko 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>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
	<i>IV</i>	76,9	75,0	73,8	80,8
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>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
	<i>IV</i>	80,8	83,3	81,4	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 4. hiruhilekoa.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko 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>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
	<i>IV</i>	81,7	75,0	81,0	84,6
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>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
	<i>IV</i>	83,6	83,3	82,4	84,7

(*): 0 (prezioek orokorki behera egitea) eta 100 (prezioek orokorki gora egitea) bitartean mugitzen dira.
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

Inkesta egin zaien sustatzaileen %28k hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzan sustapen berriak eskaintzan jartzeko asmoa dutela adierazten dute eta duela urtebete %17 baino ez ziren. Lurraldeei dagokienez, portzentaiak duela urtebete lortutakoak baino handiagoak dira hiru kasuetan.

Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 552 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan (527 duela urtebete) lehen aldiz eta babestutako erregimenari dagokion kopurua 2.027 etxebizitzakoa da (1.468 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>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
	<i>IV</i>	28,0	50,0	20,5	27,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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>	-	-	-
<i>Goierni</i>	156	198	19,4
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	767	264	20,8
<i>Donostia-Beterri</i>	330	264	20,8
<i>Durangaldea</i>	55	263	19,4
<i>Deba Behea</i>	41	186	16,0
<i>Busturialdea-Artibai</i>	83	235	24,9
<i>Arratia</i>	24	171	14,6
<i>Arabako Errioxa</i>	62	155	14,0
<i>Aiara</i>	37	258	24,8
<i>Deba Garaia</i>	123	187	16,3
<i>Mungia</i>	8	240	21,9
<i>Toloserria</i>	98	219	18,6
<i>Araba Erdialdea</i>	177	388	28,4
<i>Urola-Kosta</i>	193	278	25,5
GUZTIRA	2.154	255	21,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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>	13	142	18,2
<i>Goierni</i>	111	145	10,9
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	3.450	220	21,9
<i>Donostia-Beterri</i>	940	349	38,9
<i>Durangaldea</i>	32	180	18,1
<i>Deba Behea</i>	30	144	12,5
<i>Busturialdea-Artibai</i>	15	155	10,0
<i>Arratia</i>	2	105	8,5
<i>Arabako Errioxa</i>	1	130	13,0
<i>Aiara</i>	2	126	21,2
<i>Deba Garaia</i>	12	174	15,3
<i>Mungia</i>	5	230	17,0
<i>Toloserria</i>	29	174	15,3
<i>Araba Erdialdea</i>	1.120	336	29,1
<i>Urola-Kosta</i>	53	232	21,5
GUZTIRA	5.815	259	25,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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>Enkartzazioak</i>	3	40
<i>Goierri</i>	13	56
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	622	82
<i>Donostia-Beterri</i>	180	103
<i>Durangaldea</i>	4	45
<i>Deba Behea</i>	14	52
<i>Busturialdea-Artibai</i>	-	-
<i>Arratia</i>	-	-
<i>Arabako Errioxa</i>	-	-
<i>Aiara</i>	-	-
<i>Deba Garaia</i>	2	70
<i>Mungia</i>	1	55
<i>Toloserria</i>	8	57
<i>Araba Erdialdea</i>	322	106
<i>Urola-Kosta</i>	21	63
GUZTIRA	1.190	90

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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	1	325	13,0
2. Zabaldura	7	500	68,0
3. Lovaina	21	560	27,5
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	58	359	27,4
6. Ali-Gobeo	-	-	-
GUZTIRA	87	418	30,5
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	-	-	-
2. Erdialdea	2	600	36,0
3. Amara	-	-	-
4. Antigua	34	-	-
5. Gros	19	450	33,9
6. Besteak	11	-	-
GUZTIRA	66	477	34,3
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	54	269	25,9
2. Uribarri	-	-	-
3. Otxarkoaga	25	277	12,7
4. Bolueta	26	265	19,0
5. Alde Zaharra	-	-	-
6. Abando	4	366	24,5
7. Rekalde	9	271	21,4
8. Basurto	73	235	20,0
GUZTIRA	191	252	20,7

(*) Sustapen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. 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	99	262	18,1
2. Zabaldura	215	391	43,2
3. Lovaina	273	348	31,0
4. Zaramaga	253	338	25,8
5. Lakua	123	354	27,2
6. Ali-Gobeo	126	289	21,7
<i>GUZTIRA</i>	1.089	340	29,5
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	36	285	30,1
2. Erdialdea	203	502	60,2
3. Amara	110	319	34,8
4. Antigua	191	388	47,7
5. Gros	136	350	35,6
6. Besteak	56	198	20,2
<i>GUZTIRA</i>	732	384	44,1
<i>BILBO</i>			
1. Deustua-S.Inazio	119	257	20,5
2. Uribarri	118	207	19,5
3. Otxarkoaga	14	257	23,9
4. Bolueta	294	207	17,6
5. Alde Zaharra	175	213	17,8
6. Abando	365	284	28,4
7. Rekalde	76	195	15,0
8. Basurto	72	220	18,3
<i>GUZTIRA</i>	1.233	236	21,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL(*) (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	4	79
2. Zabaldura	121	114
3. Lovaina	113	104
4. Zaramaga	53	101
5. Lakua	16	81
6. Ali-Gobeo	7	90
GUZTIRA	314	106
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	5	118
2. Erdialdea	35	120
3. Amara	30	88
4. Antigua	38	127
5. Gros	24	108
6. Besteak	12	97
GUZTIRA	144	111
<i>BILBO</i>		
1. Deustua-S.Inazio	29	63
2. Uribarri	17	66
3. Otxarkoaga	2	80
4. Bolueta	54	64
5. Alde Zaharra	7	75
6. Abando	118	100
7. Rekalde	3	70
8. Basurto	2	70
GUZTIRA	232	83

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
1998ko 4. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	98	236	19,5
2. Errenteria	7	266	20,6
3. Barakaldo	144	265	18,0
4. Basauri	-	-	-
5. Getxo	8	450	35,5
6. Portugalete	20	290	19,5
7. Santurtzi	12	150	11,0
GUZTIRA	289	258	18,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	69	214	17,3
2. Errenteria	18	200	14,8
3. Barakaldo	547	179	13,7
4. Basauri	91	200	12,0
5. Getxo	635	259	33,6
6. Portugalete	377	193	23,6
7. Santurtzi	195	174	17,7
GUZTIRA	1.932	210	22,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. Irun	9	81
2. Errenteria	2	65
3. Barakaldo	40	54
4. Basauri	14	50
5. Getxo	225	96
6. Portugalete	40	53
7. Santurtzi	12	60
GUZTIRA	342	82

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1998ko 4. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA.....	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA.....	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	15
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa	19
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	29
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak	29
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	30
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-taulak eskualde-egituren, hiriburu- eta udal-erri nagusien arabera	63

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	3
1.2. taula.	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.....	20
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	21
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	24
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera... ..	26
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera... ..	27
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	27
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	29
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	30
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. taula.	Alokatze librea eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	35
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako 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.	47
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 inmobiliarioaren 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.	Etxebizitzaren 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.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	61
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	61
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	62

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.	9
2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m 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.	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.	31
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.	45
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.	46
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