

# **ESKAINZA INMOBILIARIOA**

**1999ko 2. hiruhilekoa**

**Txostena**

**1999ko abuztua**

# **1. kapitulua**

# SARRERA

## 1. SARRERA

- ρ Ondoren aurkezten dena, 1999. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egindakoa.
- ρ 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 122 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliarioari egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.
- ρ 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.

### 1.1. taula. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	<i>SUSTATZAILEAK</i>	<i>INMOBILIARIAK</i>
<i>Araba.....</i>	25	12
<i>Gipuzkoa.....</i>	44	51
<i>Bizkaia.....</i>	53	62
<i>EAE .....</i>	122	125

*Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

- ρ 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.
- ρ Etxebizitzen prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak<sup>1</sup> direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.
- ρ 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.
- ρ Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen “saskiaren” osaera 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 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaera izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

---

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

- ρ 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.
- ρ Emaitzako txostena sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia Erkidegoaren mailako prezio absolutuen arabera (Lurralde Historikoei dagokien analisia ondorengo kapituluetan egingo da).
- ρ 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.
- ρ 4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.
- ρ 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).
- ρ 6. kapituluak garaje eta lokaletan lurralde historikoen mailan jaso diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.
- ρ 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.

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

**1.2. taula. Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librekoa.**

	1998		1999	
	2. hiruhilekoa		1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
<b>1. ETXEBIZITZA BERRIA</b>				
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira .....	2.372	2.709	2.925	
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE .....	1.119	1.780	1.426	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE .....	198	226	238	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-EAE guztira .....	256	233	250	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Lehen aldiz hiruhilekoan antzem.-EAE ....	275	225	255	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Gasteiz .....	446	295	283	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Donostia.....	333	317	477	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Bilbo.....	322	241	303	
<i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>				
<i>Guztira .....</i>	132	135	143	
<i>Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa.....</i>	41	56	58	
<b>2. ETXEBIZITZA ERABILIA</b>				
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua .....	7.557	4.753	4.781	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-EAE .....	233	277	302	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Gasteiz .....	320	359	397	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Donostia.....	362	439	486	
• Prezioa/m <sup>2</sup> a.e.*-Bilbo .....	229	234	273	
<b>3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA</b>				
• Etxebizitza-kopurua .....	1.513	1.141	1.031	
• Errenta/hil*-EAE .....	88	91	91	
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	100	107	106	
• Errenta/hil *-Donostia .....	109	110	115	
• Errenta/hil *-Bilbo .....	92	83	82	
<b>4. MERKATUKO INDIZEAK</b>				
• Dinamismo-indizea *** .....	58,5	63,0	60,6	
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***.....	53,0	61,4	48,0	
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)*** .....	67,4	76,5	71,4	
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.....	496	792	935	

(\*): Mila pezetatan.

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

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

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

## **2. kapitula**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK**

## 2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

### 2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 1999ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 11.247 unitatekoa da.
- ρ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintzaren %89 osatzen dute eta guztira 10.049 unitate dira; kopuru honetatik, etxebizitza berriak %52 dira (5.268) eta erabiliak %48 (4.781). Beraz, estatistika-serie hau hasi zenetik etxebizitza berriaren eskaintza erabiliarena baino handiagoa den bigarren aldia da (joan den hiruhilekoan izan zen lehenengoa).
- ρ Duela urtebete antzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, eskaintako etxebizitzetan %13ko murriztapena jasotzen dugu. Dena den, bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan izandako beherakada gogorraren (-%37) ondorio den murriztapen hori neurri handi batean konpentsatzen du etxebizitza berriaren eskaintzak izan duen gorakadak (+%37).
- ρ Salgai dagoen etxebizitza berriaren merkatuan, eskaintza libreak eta erregimen babestuari dagokionak oso igoera adierazgarria izan dute duela urtebete lortutako kopuruekin konparatuta. Igoera bereziki nabarmena izan da modalitate babestuan (+%60 eta etxebizitza libreetan +%23).
- ρ **Alokatzeko dauden etxebizitzak** dagokienez, eskaintza osoaren %11 baino biltzen ez duten etxebizitza hauek oso murriztapen garrantzitsua izan dute (-%23).
- ρ Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen kopurua 1.426 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %49); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %27 handiagoa da.

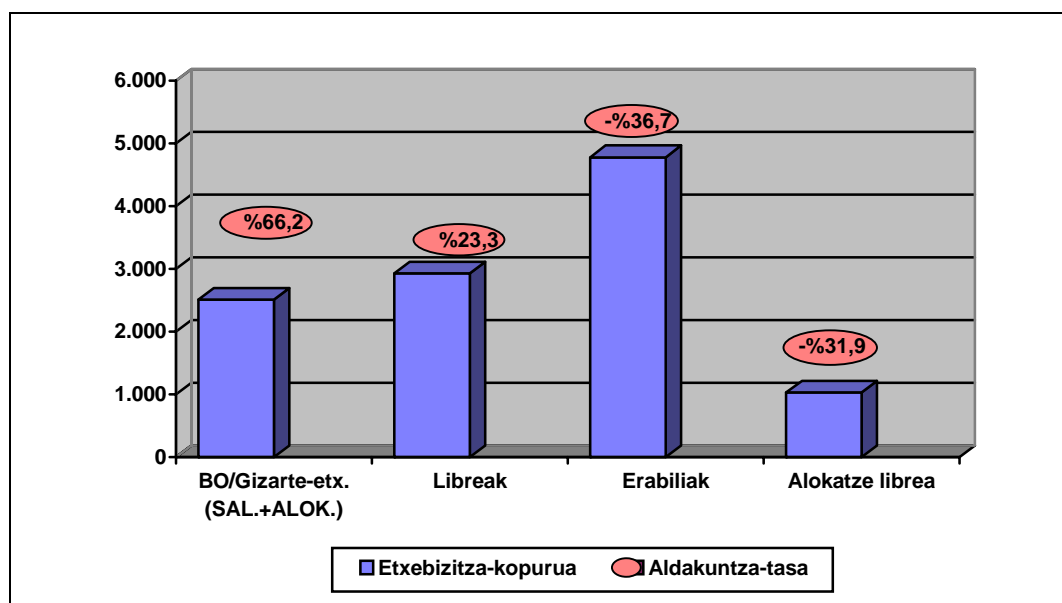


**2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.**

	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	11.681	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
1998	Batez b.	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1998	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
1999	I	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189
	II	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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



**2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK**

ρ EAeko etxebizitzaren merkatu librea (berriak eta erabiliak batera) metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 282.000 pezetakoa izan da 1999. urteko bigarren

hiruhilekoan. Etxebizitza libre berriak batez beste 250.000 pezeta/m<sup>2</sup> baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa %21 handiagoa da orokorrean, 302.000 pezeta/m<sup>2</sup> hain zuzen ere.

- ρ Emaidza hauek duela urtebete antzemandako prezioekin konparatuz gero, bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan izandako igoera ikaragarria da alderdirik azpimarragarriena, etxebizitza hauen prezio agregatua joan den urteko hiruhileko berean lortutakoa baino %30 garestiagoa da-eta. Etxebizitza librearen batez besteko prezioek, ordea, behera egin dute, nahiz eta jaitsiera oso txikia izan, %2koa. Aurreragoko kapituluetan azalduko diren alderdiek, hala nola eskaintza hiriburuetan hain kontzentratuta ez egoteak (gehienetan eremu geografiko honetan izaten dira preziorik altuenak) edo akabera-maila altuko etxebizitzek pisu erlatibo txikiagoa izateak, badute zerikusirik etxebizitza berri libreen batez besteko prezioari orokorrean “eusteko” joera horretan.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza berri libreek** (hasi berriak gehienak) azalera erabilgarriko m<sup>2</sup>-ko 255.000 pezetako batez besteko prezioa dute, mota honetako eskaintzaren agregaturako antzemandako batez besteko prezioa baino %2 handiagoa beraz.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa 116.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 130.000 pezeta/m<sup>2</sup> da eta bigarrenena 91.000 pezeta/m<sup>2</sup> (130.000 eta 87.000 pezeta/m<sup>2</sup> duela urtebete).
- ρ **Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan barne hartutako etxebizitza babestuek** m<sup>2</sup> erabilgarriko 124.000 pezetako batez besteko balioa dute.
- ρ **Eredu-etxebizitzari**<sup>2</sup> dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 238.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %5 gutxiago, baina duela urtebeteko prezioa (198.000 pezeta/m<sup>2</sup>) baino ia %20 gehiago.

---

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

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

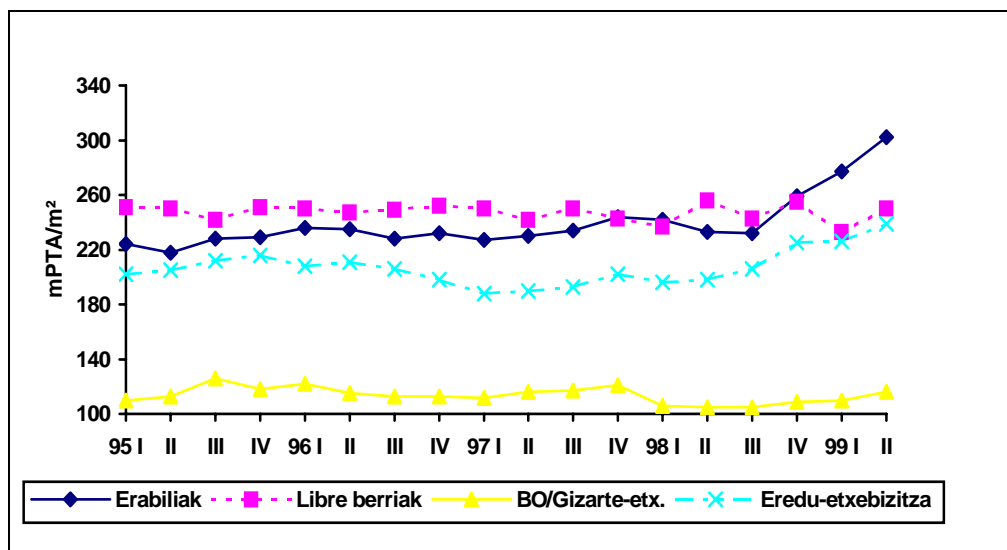
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ETXEB. ERABILIA
		BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.		
1994	Batez b.	215	107	211	185	221
1995	Batez b.	231	117	249	209	225
1996	Batez b.	237	116	250	206	233
1997	Batez b.	237	117	246	193	234
1998	Batez b.	243	106	248	206	242
1998	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277
	II	282	116	250	238	302

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

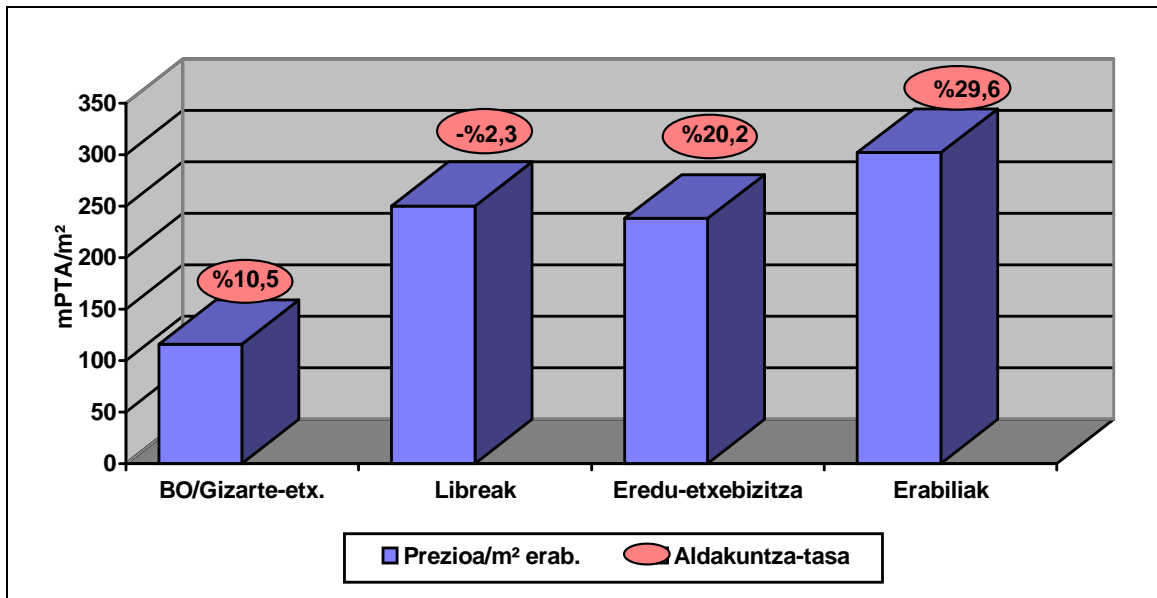
(\*\*) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m<sup>2</sup>-ko prezioen bilakaera, moten arabera.



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



- ρ **Etxebizitzen batez besteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 25,1 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 8,8 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berri libreak 23,1 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 26,3 milioi pezetaraino iristen da.
- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze librean** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batez besteko errenta** hileko 91.000 pezetakoa da (88.000 duela urtebete).

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

		<b>ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)</b>	<b>ETXEBIZITZA BERRIA (*)</b>		<b>ETXEBIZITZA ERABILIA (*)</b>	<b>ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREA (**)</b>
			<b>BO/GIZ. ETX</b>	<b>LIBREAK</b>		
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
1998	<i>Batez b.</i>	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1998	<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
1999	<i>I</i>	23,9	9,4	20,8	25,6	91
	<i>II</i>	25,1	8,8	23,1	26,3	91

(\*) *Etxebizitzako milioi pezetatan.*

(\*\*) *Hileko mila pezetatan.*

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

*Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

### **3. kapitula**

**SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN**

**ESKAITZA**

### 3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

#### 3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

##### 3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak<sup>3</sup>

- ρ 1999. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 186 izan dira (duela urtebete baino %21 gehiago) eta hauetan 8.419 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 72 hiruhileko honetan antzeman dira lehenengo aldiz (duela urtebete 43) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 3.167 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %38).
- ρ Antzemandako sustapen guztietatik 143 erregimen librekoak dira (duela urtebete 132 ziren), 19 babes ofizialekoak (duela urtebete 7) eta 24 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 15).
- ρ Sustapenaren **batez besteko tamaina** 45 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 41ekoa da erregimen librekoen modalitatean eta 58koa babestutako etxebizitzaren artean. Bi erregimenetan *hiruhileko honetan lehen aldiz antzeman diren* sustapenen batez besteko tamaina burtsa inmobiliarioan barne hartutako sustapenen agregatuaren berdina da ia: antzeman berri diren sustapen libreek 41 etxebizitza dituzte batez beste eta babestutako sustapenek 55 etxebizitza.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapen libreen pisu erlatiboa %32koa da eta duela urtebete portzentaia %31koa zen.

---

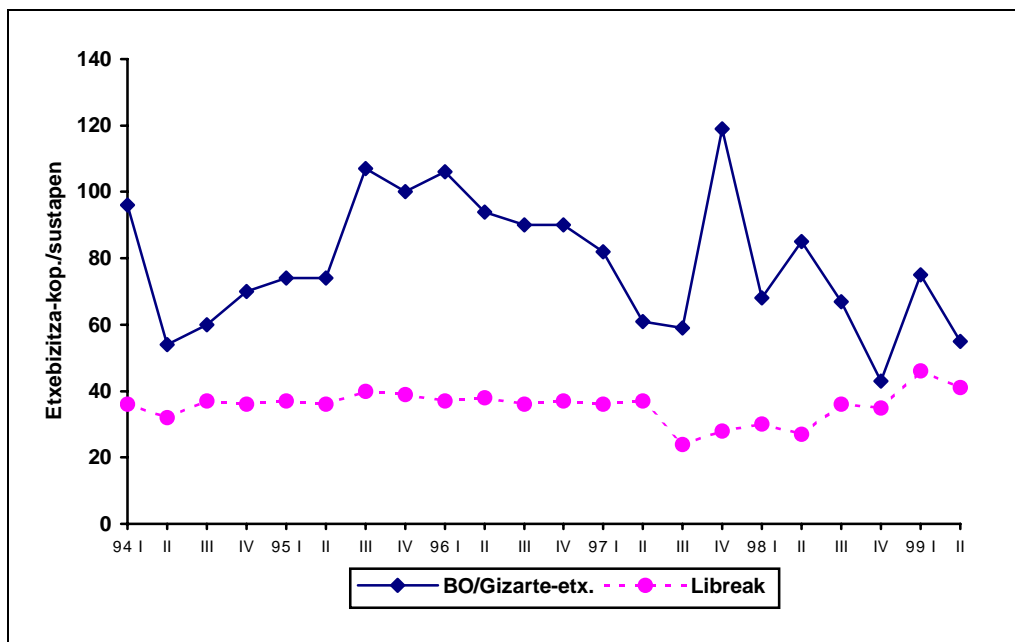
<sup>3</sup> Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziatzko unitate gisa erabiltzen du.

**3.1. taula. Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.**

	<b>HIRUHILEKOA GUZTIRA</b>	<b>SUSTAPEN BERRIAK</b>
Sustapen-kopurua.....	186	72
Libreak.....	143	58
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	43	14
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop. ....	8.419	3.167
Libreak.....	5.909	2.399
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	2.510	768
Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.).....	45	44
Libreak.....	41	41
BO/Gizarte-etxebizitzak.....	58	55
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	46	20
16-35 etxebizitza.....	49	19
> 35 etxebizitza.....	48	19
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza.....	6	3
16-35 etxebizitza.....	16	4
> 35 etxebizitza.....	21	7

*Turria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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





ρ Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, “*goi-mailako/luxuzko*” etxebizitzaren sustapenak %39 dira (%53 duela urtebete) eta “*normalak*” %61. “*Behe-mailako*” segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimenak diferentzia adierazgarriak sartzen ditu akabera-maila desberdinen garrantzia aztertzerakoan: izan ere, babestutako sustapen guztiak estandar *normalari* dagozkio eta sustapen libreen erdiek baino (98-II hiruhilekoan %39) ez dute halakotzat jotzen den akabera-maila eskaintzen.

### 3.1.2. Salmenten bilakaera

ρ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** arabera etxebizitzaren banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzaren %47 (%43 duela urtebete) salgai daude, %52 salduta daude eta %1 erreserba gisa geratzen da. Kopuru absolutuei dagokienez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 2.755 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %47 lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.

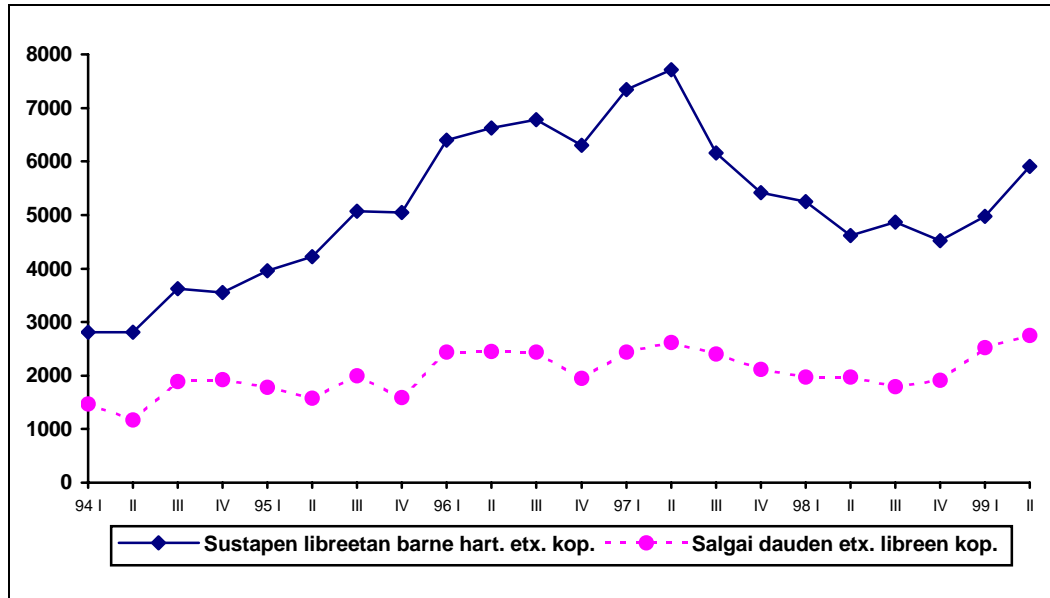
ρ Bestalde, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreak** bakarrik kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan, azken hiruhileko honetan joan den hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzaren %42 saldu dira (sustatzaileen bitartez).

ρ Urteko azken hiruhilekoan balioetsitako salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %29 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskaintako etxebizitzaren bolumena orduan antzemandakoa baino %39 handiagoa<sup>4</sup>.

---

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

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



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

		<i>Azken hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhileko eskaintzarekiko</i>	<i>Salmenten aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko</i>	<i>Eskaintza-bolumenaren aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko</i>	<i>Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-erriñoan)</i>
1998	II	41,7	30,7	-24,4	7
	III	41,0	-3,1	-25,7	7
	IV	49,1	-26,3	-9,8	7
1999	I	55,1	8,6	28,0	8
	II	42,2	29,4	39,3	8

(\*): Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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

	<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994 <i>Batez b.</i>	3.199	1.612	50,3
1995 <i>Batez b.</i>	4.573	1.734	38,0
1996 <i>Batez b.</i>	6.527	2.321	35,5
1997 <i>Batez b.</i>	6.679	2.393	35,8
1998 <i>Batez b.</i>	4.813	1.911	39,7
1998 <i>II</i>	4.610	1.978	42,9
<i>III</i>	4.867	1.790	36,8
<i>IV</i>	4.522	1.908	42,2
1999 <i>I</i>	4.976	2.519	50,7
<i>II</i>	5.909	2.755	46,6

(\*): *Sustatzaileek zuzenean eskaintakoak.*

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

- ρ 1999. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 5.268 unitatekoa da. Guztizko honetatik %97 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %3 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeei** dagozkien portzentaiak ondokoak dira: Bizkaiak eskaintzaren %44 zurgatzen du, Gipuzkoak %35 kontzentratzen du eta Arabak gainerako %21.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** arabera banaketa ondorengoa da: %55 libreak, %29 babes ofizialekoak eta gainerako %16 gizarte-etxebizitzak dira.
- ρ Hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **bolumen** globala duela urtebete lortutakoarekin **konparatzen** badugu, bolumenak hiru lurraldeetan gora egin duela baina igoseraren magnitudea lurralde batetik bestera aski desberdina dela ikus daiteke; izan ere, mota honetako etxebizitzaren eskaintzak iguera bereziki nabarmena izan du Bizkaiaren (+%58) eta Araban (+%43) eta askoz ere apalagoa izan da Gipuzkoan (+%15).

- ρ Eskaintza berria osatzen duten bi modalitateak bereizten baditugu, eskaintza babestuak hiru lurraldeetan gora egin duela ikus daiteke, baina igoera izugarria izan da (+%80 gutxi gorabehera) Gipuzkoan eta Bizkaian; erregimen libreari dagokionez, azpimarratzekoa da, alde batetik, Gipuzkoan antzemandako murriztapena (-%17), eskaintzaren zabalkunde orokorraren salbuespena baita; bestetik, azpimarratzekoa da Arabako lurraldean izandako igoera ikaragarria (+%90), eskaintza-maila benetan txikia zuen lurralde hau nolabait suspertzen ari dela adierazten baitu.
- ρ Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo JIAen bitartez) gainean duten portzentaia, %49koa da.

#### 3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoa.

	GUZTIRA		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba .....	1.115	43,3	630	20,5	485	90,2
Gipuzkoa .....	1.837	15,3	929	85,8	908	-16,9
Bizkaia .....	2.316	58,3	784	78,6	1.532	49,6
EAE.....	5.268	37,4	2.343	60,3	2.925	23,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

- ρ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %78 obra-fasean daudela eta %21 oraindik proiektu-fasean daudela eta bukatuta daudenak %1era ere iristen ez direla ikus dezakegu.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %7 baino ez dira familiabakarrak edo adosatuak (%12 baino gutxixeago etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 83 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 74 m<sup>2</sup>-koa da (69 m<sup>2</sup> duela urtebete), eta libreen

kasuan batez bestekoa 91 m<sup>2</sup>-koa da (86 m<sup>2</sup> 98-II hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 95 m<sup>2</sup>-ko azalera dute Bizkaian, 90 m<sup>2</sup>-koa Gipuzkoan eta 82 m<sup>2</sup>-koa Araban.

- ρ Hiruhileko honetan antzemandako sustapen libreen (sustapenik berrienak) ezaugarri batzuk eta aztergai ditugun eskaintza libreen osotasunak dituenak konparatzen baditugu, ez da oso diferentzia nabarmenik antzematen; diferentziarik adierazgarriena eta, bestalde, guztiz logikoa, hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan sartu diren sustapenetan oraindik proiektu-fasean dauden etxebizitza gehiago izatean datza.

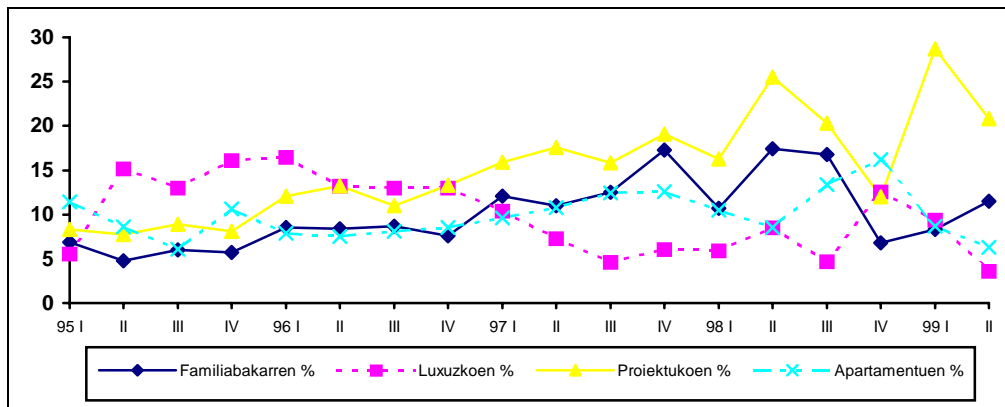
### 3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>GUZTIRA</b> .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA*</b>					
<i>Familiabakarra/Familiabikoa ..</i>	1,6	11,5	23,3	7,7	9,9
<i>Kolektiboa</i> .....	98,4	88,5	76,7	92,3	90,1
<b>AZALERA ERABILGARRIA</b>					
<i>&lt; 60 m<sup>2</sup></i> .....	17,5	6,3	3,1	7,8	6,3
<i>61-75 m<sup>2</sup></i> .....	31,1	11,0	16,1	12,6	8,5
<i>76-90 m<sup>2</sup></i> .....	51,4	39,0	53,2	34,8	37,1
<i>91-120 m<sup>2</sup></i> .....	0,0	30,8	12,4	36,6	33,3
<i>&gt; 120 m<sup>2</sup></i> .....	0,0	12,9	15,3	8,3	14,8
<b>ERAIKUNTZA-FASEA *</b>					
<i>Bukatuta</i> .....	2,4	0,6	--	0,5	0,9
<i>Obran</i> .....	88,6	78,6	63,9	69,5	89,2
<i>Proiektuan</i> .....	8,9	20,8	36,1	30,0	9,9

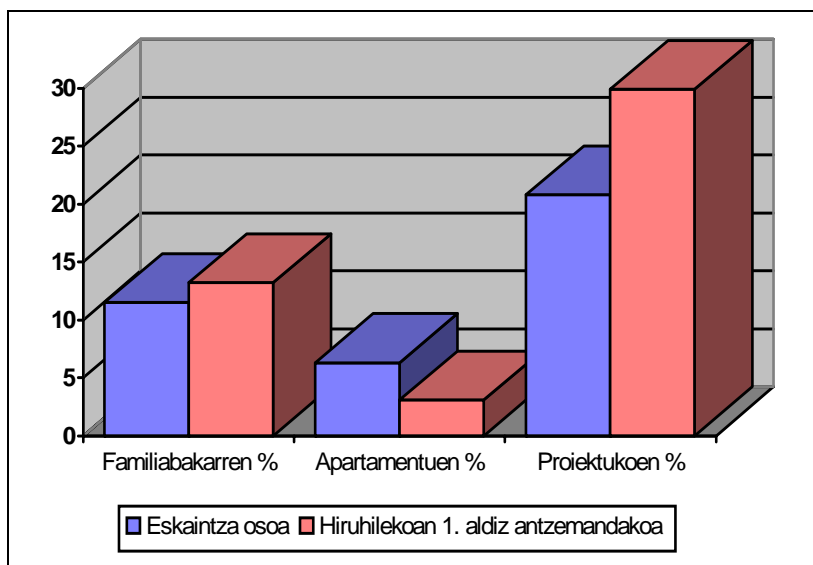
(\*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

**3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.**



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



**3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera**

ρ EAEko etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 250.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete (1998ko bigarren hiruhilekoan) lortutako balioa baino %2 txikiagoa da gutxi gorabehera.

- ρ *Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako* etxebizitza berri librearen prezioak<sup>5</sup> aztergai dugun burtsa inmobiliarioan barne hartutako eskaintza osoarenak baino garestixeagoak dira batez beste: 255.000 pezeta/m<sup>2</sup> erabilgarri.
- ρ Lurraldeei dagokienez, Araba beste bi lurraldeetatik bereiz geratzen dela ikus daiteke, bertako batez besteko prezioa m<sup>2</sup> erabilgarriko 270.000 pezetakoa baita, Gipuzkoa eta Bizkaiko 245.000 pezeta inguruko kopurutik oso urrun.
- ρ Arabari preziorik handiena badagokio ere, lurralde hau izan da joan den urteko bigarren hiruhilekotik hona murriztapenik handiena izan duena (-%36); beherakada nabarmen honekin kontrastatuz, Gipuzkoa eta Bizkaiko lurraldeetan egonkortasuna da nagusi eta gorako joera txikia erakusten dute gainera (+%3).
- ρ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 116.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetarako 130.000 pezetakoa prezioaren eta gizarte-etxebizitzetarako 91.000 pezetakoa prezioaren artean haztatutako emaitza. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartea Arabako 145.000 pezetakoa eta Gipuzkoako 117.000 pezetakoa bitartekoa da.
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duena) prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %5 merkeagoa da hiruhileko honetan.

---

<sup>5</sup> Berriki hasitakoek dagozkie batik bat.

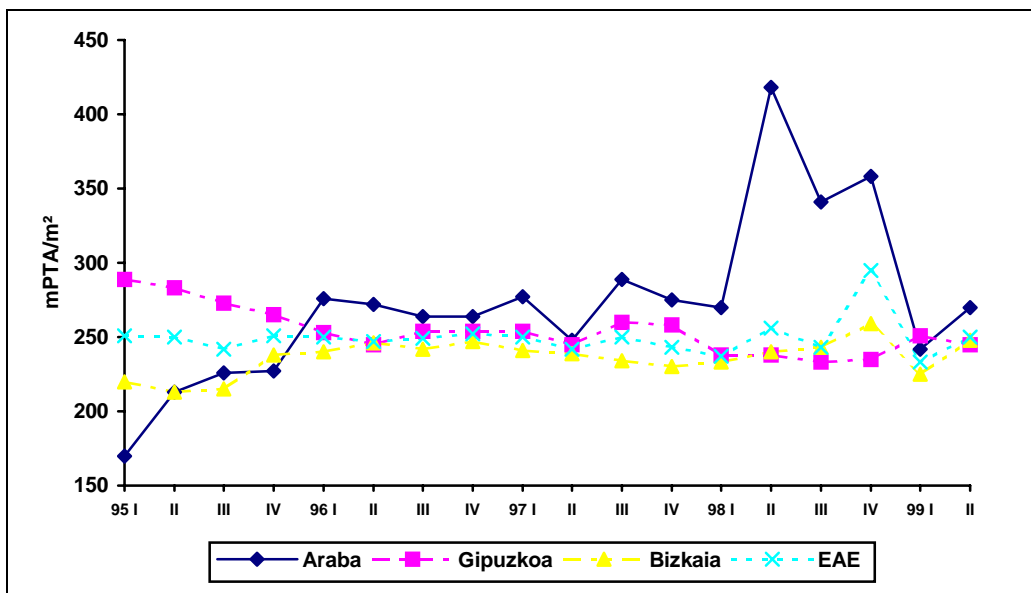
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	Mila pezetatan	± % (*)	Mila pezetatan	± % (*)
Araba .....	123	35,2	270	-35,4
Gipuzkoa .....	111	7,8	245	2,9
Bizkaia .....	115	-7,3	248	3,3
EAE .....	116	10,5	250	-2,3

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

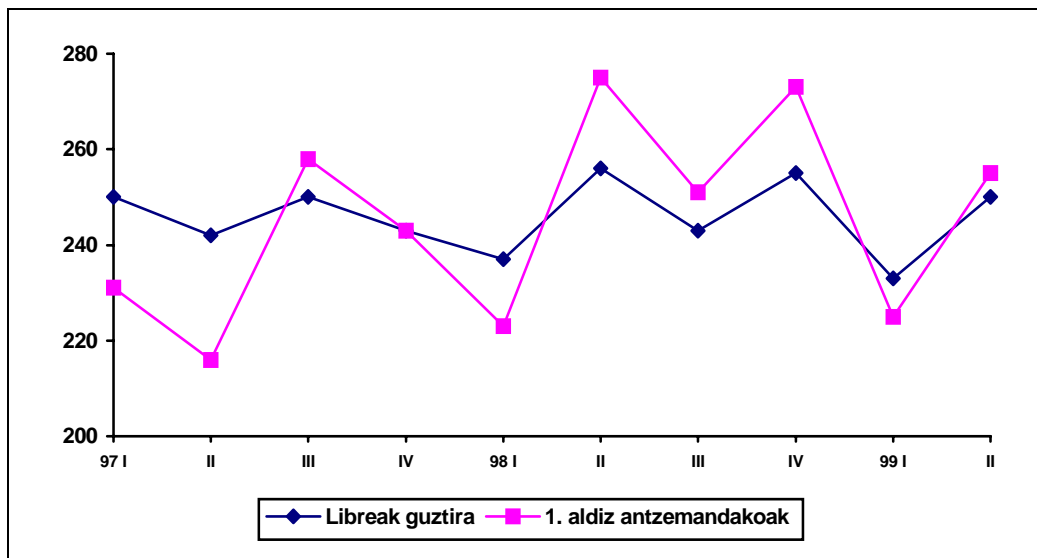
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

3.5. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup>-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.





3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m<sup>2</sup>-ko prezioaren bilakaera.



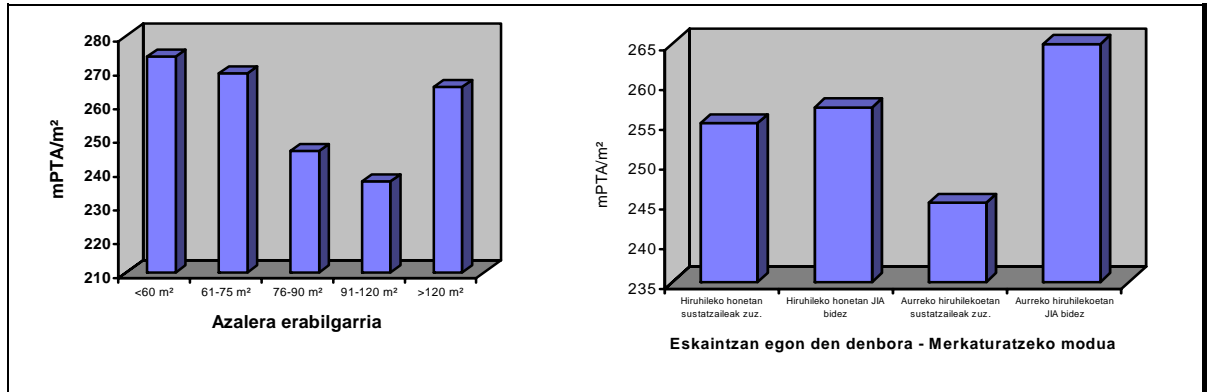
3.7. taula. Etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.

	Mila pezeta/ m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZA-MOTA</b>	
Familiabakarra/familiabikoa.....	250
Kolektiboa.....	249
<b>AKABERA *</b>	
Luxuzkoa.....	317
Goi-mailakoa.....	251
Normala.....	237
Behe-mailakoa.....	--
<b>AZALERA ERABILGARRIA</b>	
< 60 m <sup>2</sup> .....	274
61-75 m <sup>2</sup> .....	269
76-90 m <sup>2</sup> .....	246
91-120 m <sup>2</sup> .....	237
> 120 m <sup>2</sup> .....	265
<b>ESKANTZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA</b>	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	255
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	257
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....	245
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....	265
<b>EREDU-ETXEBIZITZA</b> .....	238

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

3.7. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.



ρ 1999ko bigarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 23,1 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %5 handiagoa gutxi gorabehera. Metro karratuko prezioari buruz adierazitakoarekin bat etorriz, Arabako etxebizitza bakoitzeko prezioak %40 txikiagoak dira eta Gipuzkoak eta Bizkaiak %10 eta %16ko igoerak izan dituzte hurrenez hurren.

ρ **Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa** 8,8 milioi pezetakoa da, Arabako 9,4 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 8,2 milioi pezetako gutxienekoaren artean<sup>6</sup>.

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

	<b>BO/GIZARTE-ETXEB.</b>		<b>LIBREAK</b>	
	<i>Milioi PTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Milioi PTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba .....</i>	9,4	42,4	22,0	-40,1
<i>Gipuzkoa.....</i>	8,8	14,3	22,6	9,7
<i>Bizkaia .....</i>	8,2	-2,4	23,8	15,5
<b>EAE.....</b>	<b>8,8</b>	<b>17,3</b>	<b>23,1</b>	<b>4,5</b>

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

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

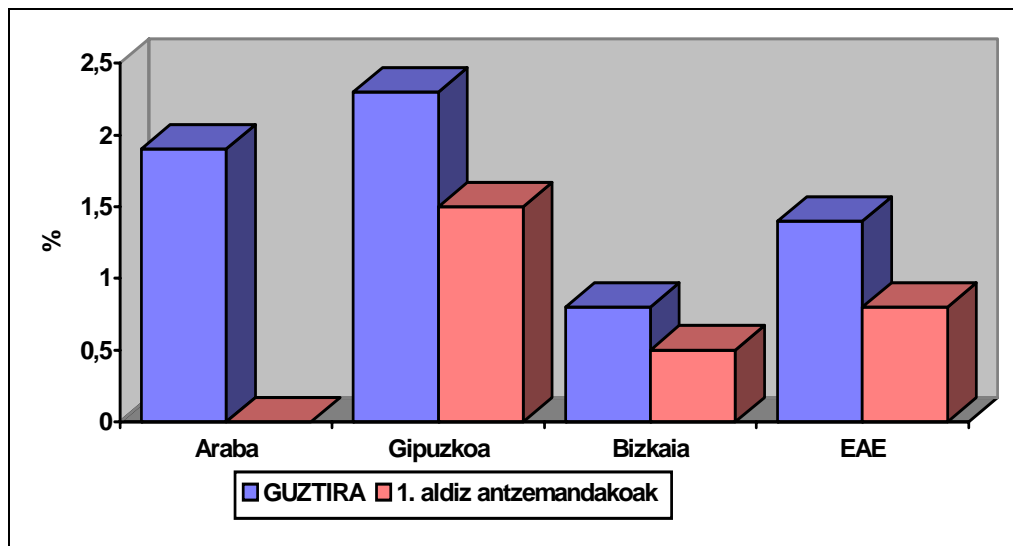
<b>PREZIOA</b>	<b>BO/GIZARTE-ETXEB. (%)</b>	<b>ETXEBIZITZA LIBREAK (%)</b>			
		<b>EAE</b>	<b>ARABA</b>	<b>GIPUZKOA</b>	<b>BIZKAIA</b>
<i>&lt; 9 milioi pezeta.....</i>	51,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>9 - 12 milioi pezeta .....</i>	42,6	1,4	1,9	2,3	0,8
<i>12 - 16 milioi pezeta .....</i>	6,1	12,3	7,6	17,1	10,9
<i>16 - 20 milioi pezeta .....</i>	0,0	20,9	15,5	28,9	17,9
<i>20 - 25 milioi pezeta .....</i>	0,0	30,6	41,4	16,3	35,6
<i>25 - 30 milioi pezeta .....</i>	0,0	19,9	17,3	24,4	18,0
<i>30 - 50 milioi pezeta .....</i>	0,0	13,2	16,3	5,5	16,8
<i>50 milioi pezetatik gora.....</i>	0,0	1,7	--	5,5	--
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

<sup>6</sup> Eskaintzan barne hartutako salgai dauden etxebizitza babestuen erregimenaren arabera banaketa (BO eta gizarte-etxebizitzak) aski desberdina da lurralde batetik bestera; izan ere, Bizkaian gizarte-etxebizitzak ia %50 dira, Araban %41 eta Gipuzkoan %22.

- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzaren **prezioen banaketak** izan duen bilakaerari dagokionez, duela urtebete antzemandako egoerarekiko diferentzia nabarmenak daudela egiazta daiteke. Esate baterako, segmentu babestuan duela urtebete eskaintza honen %72k ez zuen 9 milioi pezetako prezioa gainditzen eta orain portzentaia hori %51koa besterik ez da; fenomeno honen arrazoa egungo eskaintza babestuan gizarte-etxebizitza gutxiago izatean datza (salgai dauden etxebizitza babestuen %40 dira eta %60 ziren joan den urtean).
- ρ Sektore librean ere aldaketa garrantzitsuak egiaztatzen dira Euskal Autonomia Erkidegoan eskaintzaren prezioen egituran: 20 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren pisu erlatiboa %46koa zen 1998ko bigarren hiruhilekoan eta orain ez da %35era ere iristen.
- ρ Lurraldeei dagokienez, Arabako eskaintza librearen prezioen araberrako banaketak onerako aldaketa nabarmena izan du, zeren duela urtebete eskaintzaren %60k 30 milioi pezetako prezioa gainditzen bazuen gaur egun proportzio hori %16koa baino ez baita; Bizkaian kontrako fenomeno gertatzen da, eskaintza nabarmen mugitu baita prezio-tarterik handienetarantz: duela urtebete eskaintzaren %40k ez zuen 20 milioi pezetako prezioa gainditzen eta orain portzentaia ez da %30era iristen; Gipuzkoan, 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu erlatiboak izan duen beherakada da alderdirik azpimarragarriena; beherakada hori 25 eta 30 milioi pezeta bitarteko prezioa duten etxebizitzaren mesederako izan da batik bat.

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

- ρ 1999ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 4.781 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %21 biltzen du, Gipuzkoak %19 eta Bizkaia %60.
- ρ Termino absolutuetan, eskaintako bolumenak hiru lurraldeetan egin du behera duela urtebeteko datuekin konparatuz; beherakada hori bereziki garrantzitsua izan da Bizkaian (-%44) eta Gipuzkoan (-%30) eta dezente txikiagoa Araban (-%12).
- ρ Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 91 m<sup>2</sup>-koa da EAE osoan. Bizkaian jasotzen da batez besteko azalerarik txikiena, hau da, 87 m<sup>2</sup>, Arabako 92 m<sup>2</sup> eta Gipuzkoako 95 m<sup>2</sup>-ko batez bestekoen aurrean.

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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m <sup>2</sup> erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	Mila PTA/m <sup>2</sup>	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba.....	992	-11,6	392	23,3	32,4	18,7
Gipuzkoa.....	913	-30,5	366	23,6	34,1	4,9
Bizkaia.....	2.876	-43,8	253	27,1	22,1	24,2
EAE.....	4.781	-36,7	302	29,6	26,3	21,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

**3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.**

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
<b>GUZTIRA</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA</b>				
Familiabakarra/Familiabikoa .....	3,9	6,5	8,4	1,6
Kolektiboa .....	96,4	93,5	91,6	98,4
<b>AZALERA ERABILGARRIA</b>				
< 60 m <sup>2</sup> .....	22,5	18,9	17,2	25,5
61-75 m <sup>2</sup> .....	23,9	23,2	19,5	25,6
76-90 m <sup>2</sup> .....	22,8	24,3	22,3	22,5
91-120 m <sup>2</sup> .....	16,9	19,5	19,0	15,3
> 120 m <sup>2</sup> .....	13,8	14,1	22,0	11,1

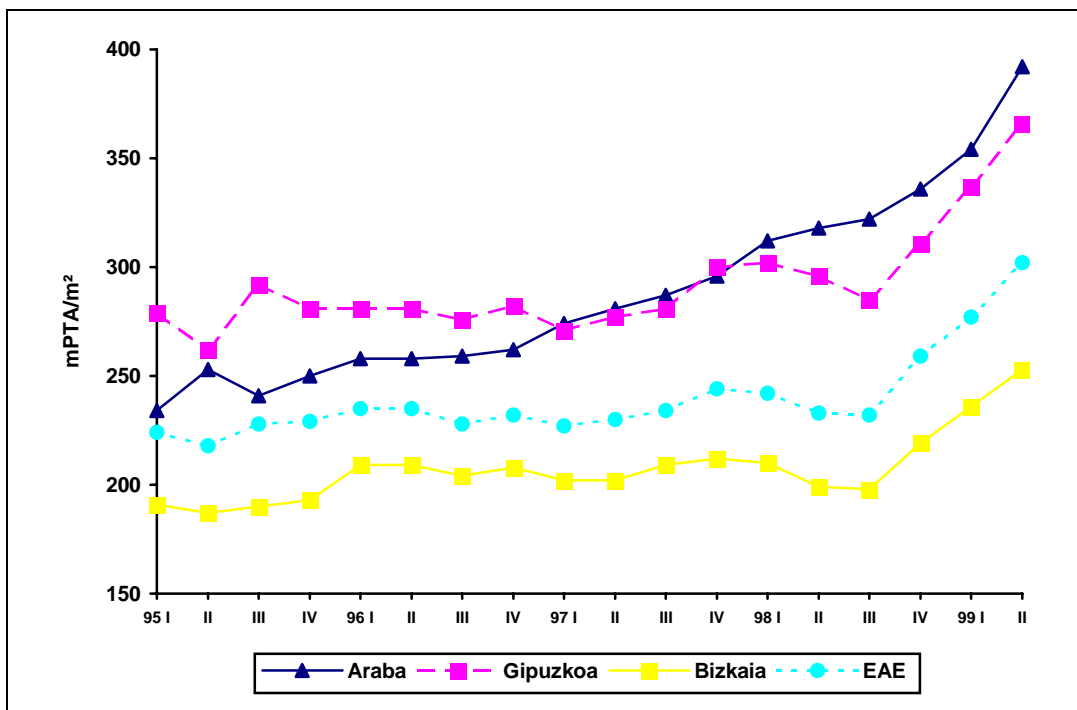
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

**3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak**

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 302.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko bigarren hiruhilekoan jasotakoa baino %30 garestiagoa ia. Etxebizitza berri libreekin konparatuta, orokorrean etxebizitza erabiliak %21 garestiagoak dira batez beste.
- ρ **Lurraldeei dagokienez**, batez besteko prezioen diferentziak oso nabarmenak dira: Arabari dagokio baliorik handiena, 392.000 pezeta/m<sup>2</sup>, Gipuzkoa dago bigarren tokian, hau ere batez besteko handiarekin, 366.000 pezeta/m<sup>2</sup>, eta Bizkaiak gutxigatik gainditzen du m<sup>2</sup> erabilgarriko 250.000 pezetako prezioa.

- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, hiru lurraldeek oso antzeko prezio-igoerak izan dituzte duela urtebetetik hona, +%23 eta +%27 bitartekoak.
- ρ **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 26,3 milioi pezetakoa da. Kasu honetan Gipuzkoa da baliorik handiena duena (34,1 milioi pezeta), eta Araba da sailkapen honetan hurrengoa (32,4 milioi pezeta); espero zitekeen bezala, Bizkaia beste prezio-maila batean dago, apenas gainditzen baitu 22 milioi pezetako prezioa.

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



- ρ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** mota honetako eskaintza garestitu egin dela erakusten du. Izan ere, salgai dauden hamar etxebizitzetatik batek bakarrik ez du gainditzen 12 milioi pezetako prezioa (proportzio hau %23koa zen duela urtebete); Arabako lurraldean zeharo kezagarria da prezio-segmentu honetako etxebizitzaren urritasuna (eskaintza osoaren %3).

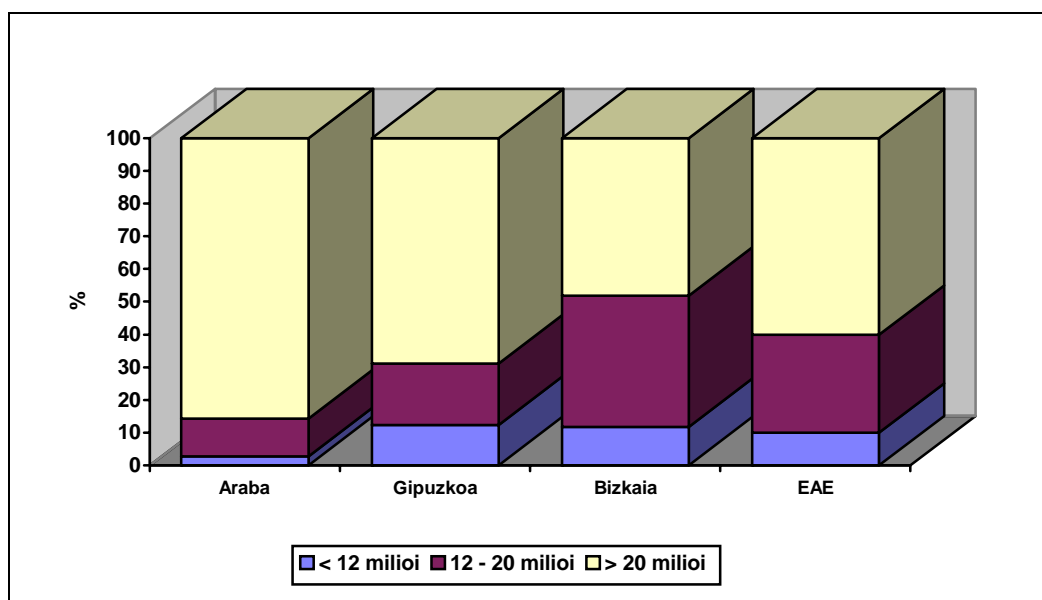
- ρ Beste muturrean, 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu erlatiboak gora egin du hiru lurraldeetan, baina bereziki garrantzitsua izan da Araban izandako igoera: duela urtebete pisu erlatiboa %29koa zen eta gaur egun bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzaren %50 baino gehiago hartzen du. Gipuzkoan ere, prezio-tarte horren portzentaiak %50 gainditzen du; Bizkaian, aldiz, %20 kontzentratzen du gutxi gorabehera (%9 duela urtebete).

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	3,6	1,6	6,8	3,3
9 - 12 milioi pezeta.....	6,4	1,2	5,5	8,5
12 - 16 milioi pezeta.....	15,7	3,5	9,8	21,9
16 - 20 milioi pezeta.....	14,3	8,0	9,1	18,2
20 - 25 milioi pezeta.....	14,5	16,5	9,7	15,4
25 - 30 milioi pezeta.....	12,9	16,1	8,4	13,2
30 - 50 milioi pezeta.....	21,5	42,4	25,6	12,9
50 milioi pezetatik gora .....	10,9	10,7	25,1	6,5
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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





## **4. kapitula**

**ALOKATZEKO DAUDEN**

**ETXEBIZITZAK**

#### 4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 1999ko bigarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatze** **dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitz** **kopurua** 1.198 unitatekoa da. Hauetatik, 1.031 etxebizitza (%86) erregimen libreko etxebizitza erabiliak dira eta gainerako 167 etxebizitzak eraikuntza berriko gizarte-etxebizitzak dira (119 Gasteizen daude eta 48 Donostian).
- ρ Alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzak murriztapen handia izan du orokorrean (-%32). Murriztapena hiru lurraldeetan izan da, baina Bizkaian beste bietan baino handiagoa: murriztapena %37koa izan da Bizkaian eta %25ekoa Araban eta Gipuzkoan.
- ρ Orain arte bezala, eraikin kolektiboetan kokatutako etxebizitzena da ia erabat nagusitzen den **tipologia** (eskaintzaren %99).
- ρ Alokatzeko libreko etxebizitz **batez besteko tamaina** 83 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa da, Arabako 94 m<sup>2</sup> eta Bizkaiko 80 m<sup>2</sup> artean. Alokatzeko eskainitako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria dute batez beste.
- ρ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreko batez besteko **hileko errenta** 91.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %3,4 handiagoa; dena den, bilakaera desberdina izan da lurralde batetik bestera: Bizkaian alokatze-errenta duela urtebetekoa baino %5 txikiagoa da eta Gipuzkoan, ordea, duela urtebete baino %20 handiagoa.
- ρ Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira **lurraldeetan** antzeman diren hileko **errentak**: Araban daude errenta handienak (106.000 pezeta), Gipuzkoakoen antzekoak (103.000 pezeta) eta Bizkaiko errentak oso bestelakoak dira (80.000 pezeta).
- ρ Eskainitako **gizarte-etxebizitz** **en** batez besteko errenta hileko 26.000 pezetakoa da.

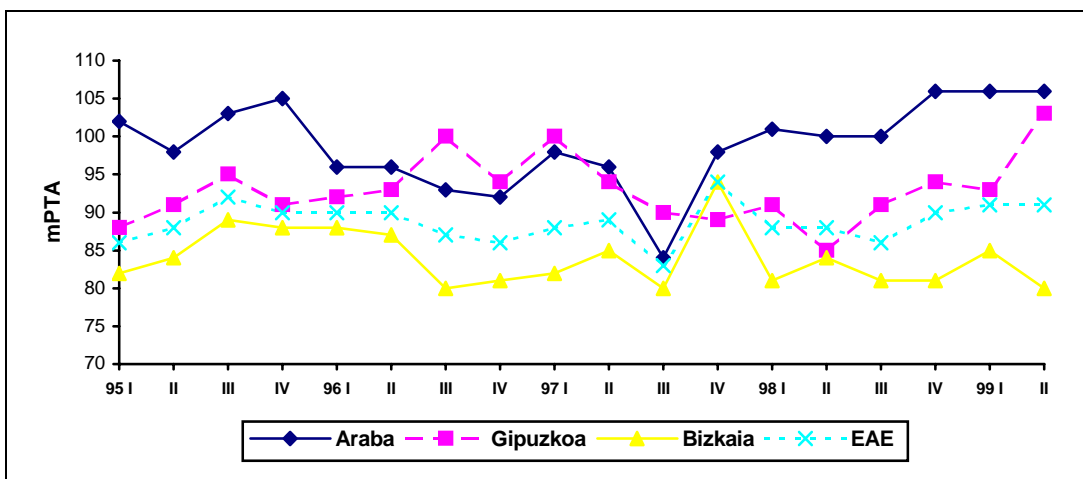
**4.1. taula. Alokatzetza libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.**

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	<i>Etxebizitza-kopurua</i>	$\pm \% (*)$	<i>Mila PTA</i>	$\pm \% (*)$
<i>Araba.....</i>	227	-25,1	106	6,0
<i>Gipuzkoa.....</i>	242	-25,5	103	21,2
<i>Bizkaia.....</i>	562	-36,5	80	-4,8
<i>EAE.....</i>	1.031	-31,9	91	3,4

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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



**4.2. taula. Alokatzeko eskaintako etxebizitza librean ezaugarriak.**

	<i>EAE (%)</i>	<i>ARABA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
<b>GUZTIRA</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>AZALERA</b> .....				
< 60 m <sup>2</sup> .....	16,3	10,6	15,7	18,9
61-75 m <sup>2</sup> .....	22,3	19,8	27,7	21,0
76-90 m <sup>2</sup> .....	28,6	30,4	26,0	29,0
91-120 m <sup>2</sup> .....	20,3	22,5	21,9	18,7
> 120 m <sup>2</sup> .....	12,5	16,7	8,7	12,5
<b>HILEKO ERRENTA</b> .....				
25.000 PTA edo gutxiago .....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	1,0	0,9	1,2	0,9
40.001 - 75.000 PTA.....	28,0	9,7	29,8	34,7
75.001 - 100.000 PTA.....	39,8	48,9	32,6	39,1
100.000 PTA baino gehiago....	31,2	40,5	36,4	25,3

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

## **5. kapitula**

# **ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

## 5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA<sup>7</sup>

### 5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

#### a) *Eskaintako etxebizitza-kopurua*

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza berri libreen kopurua (655 etxebizitza) duela urtebete antzemandako kopurua (737 etxebizitza) baino %11 txikiagoa da eta EAE osoan antzemandako eskaintza libre osoaren %22 biltzen du (%31 duela urtebete).
- ρ Hiru hiriburuak bereizita, Gasteizen salgai dauden etxebizitzen bolumenak oso igoera handia izan duela ikus daiteke (antzemandako eskaintzak 100 etxebizitza gehiago biltzen ditu gutxi gorabehera); Donostian egoera guztiz bestelakoa da, murriztapen ikaragarria antzeman baita (-%67); Bilboko eskaintzak, halaber, behera egin du, baina murriztapena askoz ere txikiagoa izan da (-%12).
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuari (hiriburuak kanpo) dagokion eskaintzak igoera handia izan du (+%54) eta duela urtebete baino protagonismo handiagoa du orain. Egia esan, igoera hori Bilboko eskualde-egiturako udalerrietako eskaintzak izan duen portaeraren ondorio da (1.000 etxebizitza inguru eta duela urtebete 440); hiriburuetakako beste bi eskualde-egituretan eskaintzak behera egin du, batez ere Donostialdean.
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten espazio geografikoan eskaintza osoaren %34 kontzentratzen da; urteko aldakuntza-tasari dagokionez, salgai

---

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

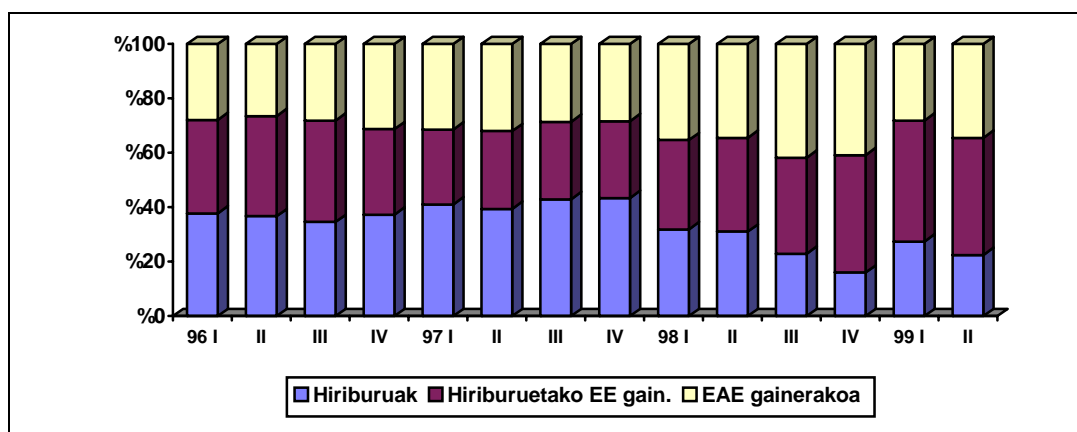
dauden etxebizitza libreen kopurua duela urtebetetik hona nabarmen igo dela egiazta daiteke (batez ere Araban), Bizkaia izanik salbuespena (-%9).

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

	<b>ETXEBIZITZA-KOPURUA</b>	<b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> erab. (mila PTA)</b>	<b>ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)</b>
Araba.....	485	270	22,0
Gipuzkoa.....	908	245	22,6
Bizkaia.....	1.532	248	23,8
<b>EAE .....</b>	<b>2.925</b>	<b>250</b>	<b>23,1</b>
Gasteiz.....	285	283	22,9
Donostia.....	69	477	38,5
Bilbo.....	301	303	24,6
<b>Hiriburuak guztira.....</b>	<b>655</b>	<b>299</b>	<b>24,2</b>
Gasteizko EE gainerakoa.....	66	182	13,3
Donostiako EE gainerakoa.....	187	263	22,2
Bilboko EE gainerakoa.....	1.012	231	24,2
<b>Hiriburuetako EE gainer. ....</b>	<b>1.265</b>	<b>236</b>	<b>23,6</b>
Araba gainerakoa.....	124	252	21,8
Gipuzkoa gainerakoa.....	662	232	22,1
Bizkaia gainerakoa.....	219	241	20,6
<b>Gainerakoa guztira .....</b>	<b>1.005</b>	<b>236</b>	<b>21,8</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

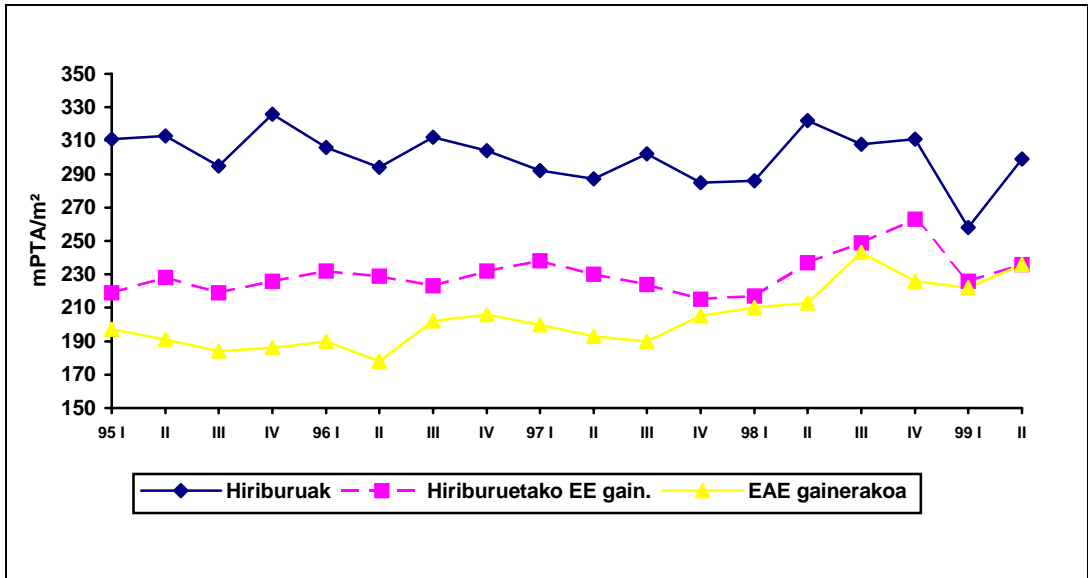


**b) Metro karratuko prezioak**

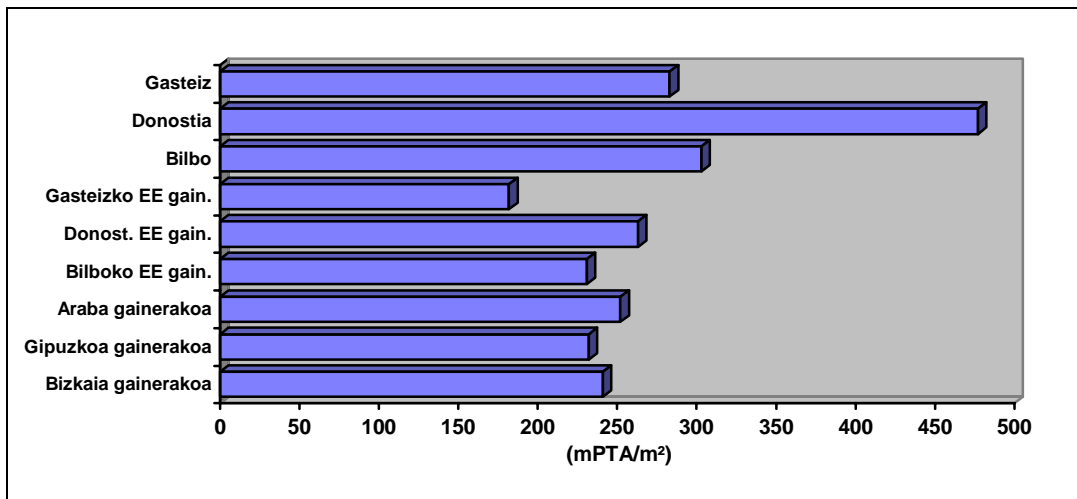
- ρ Egungo prezio-mailak duela urtebete antzemandako prezio-mailekin konparatuta, salgai dauden etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan %7 jaitsi dela ikus daiteke (betiere termino nominaletan); gaur egun 299.000 pezeta/m<sup>2</sup> da.
- ρ Hala ere, aldakortasuna oso nabarmena da bai hiru hiriburuetan antzemandako prezio-mailetan bai hurrenez hurreneko urteko aldakuntza-tasetan; izan ere, Donostian antzemandako eskaintzaren (oso txikia, bestalde) batez besteko prezioak metro karratu erabilgarriko 477.000 pezetakoak dira, Gasteizkoak 283.000 pezetakoak eta Bilbokoak 303.000 pezetakoak.
- ρ Bilakaerari dagokionez, emaitzazko batez besteko prezioaren murriztapena Arabako hiriburuko prezioek izan duten portaeraren ondorio da, egungo eskaintzak 1998ko bigarren hiruhilekoan antzemandakoak baino askoz ere maila txikiagoa baitu; Donostian eta Bilbon, aitzitik, guztiz kontrakoa gertatzen da, izan ere bertan erregistratutako eskaintza duela urtebetekoa baino askoz ere garestiagoa baita batez beste, bereziki lehenengo kasuan (+%43 eta +%20 hurrenez hurren).
- ρ Hiriburuez bestelako udalerrietan kokatutako eskaintzak 236.000 pezeta/m<sup>2</sup> prezioa du batez beste eta ez da diferentziarik antzematzen hiriburuetak eskualde-egiturei dagokien eremuaren eta lurraldeen gainerakoaren artean; hala ere, lehenengo kasuan (hiriburuetak eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik) batez besteko prezioa duela urtebete antzemandako mailetan mantentzen da, baina bigarrenean (lurraldeen gainerakoa) %11ko igoera izan da 1998ko bigarren hiruhilekotik hona.



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



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



*c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- ρ Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 24,2 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina alde handia dago hiriburu batetik bestera: 22,9 milioi pezeta Gasteizen eta 38,5 milioi pezeta Donostian.
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek konfiguratzeko eremu geografikoan (hiriburuak kanpo), hiruhileko honetan 23,6 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da (20 milioi pezeta 1998ko bigarren hiruhilekoan).
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 21,8 milioi pezetako batez besteko prezioa dute (18,8 milioi pezeta duela urtebete).

## **5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK**

*a) Etxebizitza-kopurua*

- ρ Hiruhileko honetan ere, etxebizitza erabilien eskaintzak oso beherakada handia izan du Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan duela urtebete lortutako bolumenarekin konparatuta (-%26), batez ere Donostian (-%36) eta Bilbon (-%30).
- ρ Dena den, beherakada aztertutako eremu geografiko guztietan gertatu da, Arabako udalerrien kasuan izan ezik (hiriburua alde batera utzita), izan ere termino absolutuetan eskaintza txikia kontzentratzen duten arren, bilakaera positiboa izan baitute.
- ρ Eskaintzaren beherakada bereziki nabarmena izan da Bilboko eskualde-egituran (hiriburua alde batera utzita), eskaintzako bolumena %52 murriztu da-eta.

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

	<i>ETXEBIZITZA-KOPURUA</i>	<i>PREZIOA/ m<sup>2</sup> erabil. (Mila PTA)</i>	<i>ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Milioi PTA)</i>
<i>Araba.....</i>	992	392	32,4
<i>Gipuzkoa .....</i>	913	366	34,1
<i>Bizkaia.....</i>	2.876	253	22,1
<b><i>EAE.....</i></b>	<b>4.781</b>	<b>302</b>	<b>26,3</b>
<i>Gasteiz.....</i>	931	397	32,8
<i>Donostia .....</i>	522	486	46,5
<i>Bilbo .....</i>	1.135	273	24,9
<b><i>Hiriburuak guztira .....</i></b>	<b>2.588</b>	<b>358</b>	<b>31,8</b>
<i>Gasteizko EE gainerakoa.....</i>	51	177	15,3
<i>Donostiako EE gainerakoa.....</i>	203	248	21,5
<i>Bilboko EE gainerakoa.....</i>	1.608	243	20,2
<b><i>Hiriburuetako EE gainer.....</i></b>	<b>1.862</b>	<b>243</b>	<b>20,3</b>
<i>Araba gainerakoa .....</i>	13	202	15,8
<i>Gipuzkoa gainerakoa.....</i>	193	176	14,5
<i>Bizkaia gainerakoa .....</i>	125	201	20,3
<b><i>Gainerakoa guztira .....</i></b>	<b>331</b>	<b>186</b>	<b>16,6</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

**b) Metro karratuko prezioak**

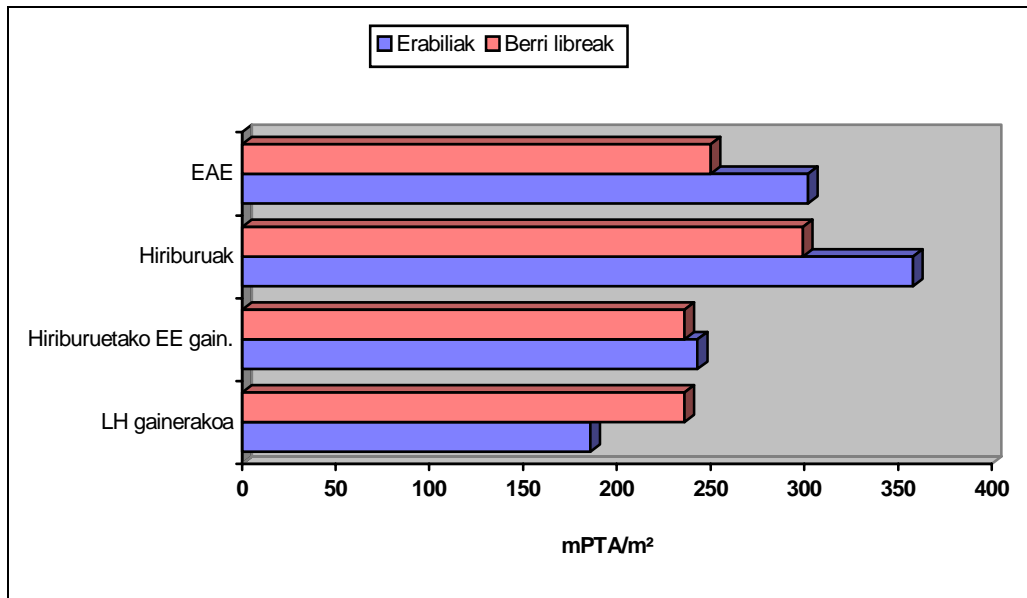
- ρ Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 358.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan; orokorrean, eraikuntza berriko eskaintzaren batez besteko prezioa baino %20 garestiagoa da; dena dela, bi merkatuetako batez besteko prezioen arteko erlazio hau nabarmenki aldatzen da hiriburu batetik bestera; izan ere, Gasteizen bigarren eskuko etxebizitzak salgai dauden etxebizitza berriak baino %40 garestiagoak dira, Donostian ia ez dago diferentziarik bi segmentuetako batez besteko prezioen artean eta Bilbon, aldiz, etxebizitza erabilien batez besteko prezioa berriena baino %10 merkeagoa da.
- ρ 1999ko bigarren hiruhileko honetan lortutako batez besteko balioak hauexek dira: m<sup>2</sup> erabilgarriko 486.000 pezeta Donostian, 397.000 Gasteizen eta 273.000 Bilbon.

- ρ Batez besteko prezio hauek duela urtebetekoekin konparatzen baditugu, orokorrean %25eko igoera izan dela ikus daiteke: Donostiari dagokio igoera handiena (+%34) eta Bilbori txikiena (+%19).
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egituren gainerakoan kokatutako etxebizitza erabiliaren eskaintzak, halaber, duela urtebete lortutakoak baino askoz ere prezio handiagoak ditu (+%29). Eraitza hau Bilboko eskualde-egiturako udalerrietan antzemandako igoeraren (+%31) ondorio da batik bat.
- ρ Eremu horietaz kanpoko udalerrietan, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 186.000 pezetakoa da (179.000 pezeta/m<sup>2</sup> duela urtebete, hots, +%4).

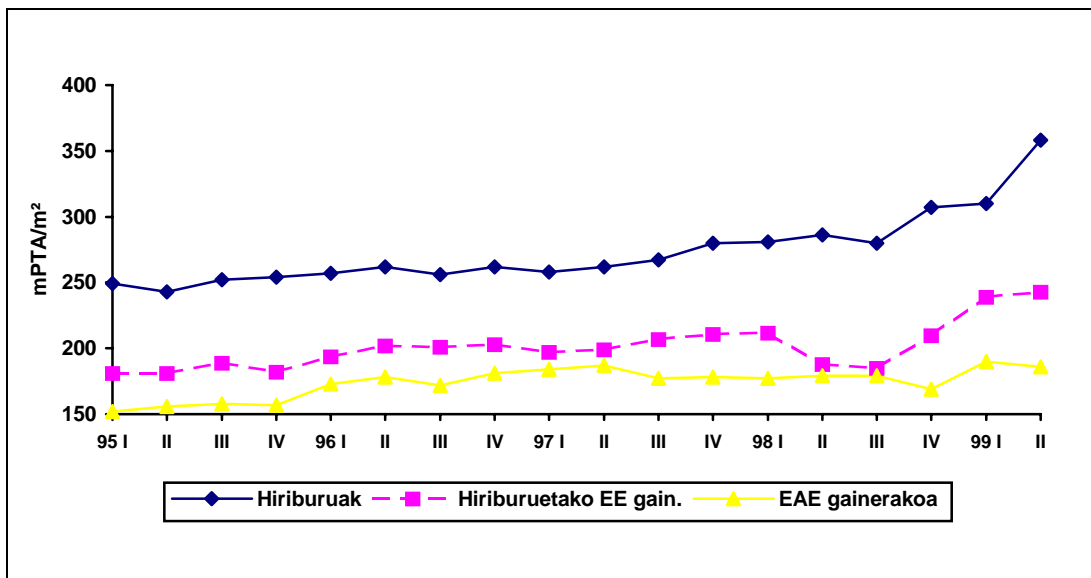
***c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko***

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioak 31,8 milioi pezetakoak dira. Donostiako kasuan prezio hau 46,5 milioi pezetako kopururaino igotzen da, Gasteizen 32,8 milioi pezetakoa da eta Bilbon ez da 25 milioi pezetako kopurura iristen.
- ρ Hiriburuetakako eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 20,3 milioikoa da eta 16,6 milioikoa EAeko gainerakoan.

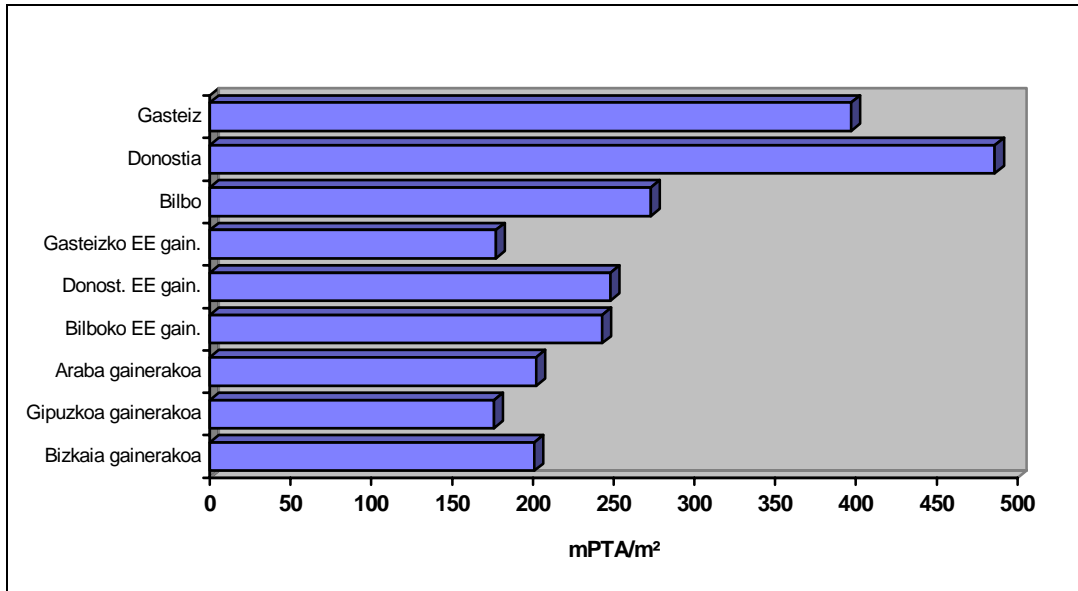
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup>-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



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



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



**5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK**

**a) Etxebizitza-kopurua**

ρ Hiriburuek 1999ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko etxebizitza libreen %57 biltzen dituzte. Bilakaerari dagokionez, eskaintako bolumena nabarmen jaitsi da duela urtebetetik hona (-%19); murriztapen hau hiru hiriburuetan gertatu da, baina nabarmenagoa da Gasteizen (-%28) eta askoz ere txikiagoa Donostian (-%8).

ρ Dena den, alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzaren murriztapena askoz ere handiagoa izan da hiriburuetatik kanpo (Bilboko eskualde-egiturako udalerriek kontzentratzen dute hiriburuez kanpoko eskaintzaren zatirik handiena): aldakuntza-tasa -%44koa izan da.

**b) Hileko errentak**

- ρ Hileko errentak, batez beste, 100.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan; dena den, adierazle honen aldakuntza-tartea ikaragarria da Donostiako 115.000 pezetako batez bestekoaren eta Bilboko 82.000 pezetakoaren artean mugitzen dela kontuan hartzen badugu.
- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, arreta hiriburuetan jartzen badugu, batez besteko errentek Gasteizen eta Donostian gora egin dutela (+%6) eta Bilbon batez besteko errentek behera egin dutela (-%11) ikus dezakegu.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan lortutako batez besteko errenta hileko 81.000 pezetakoa da eta eskualde-egitura horietaz kanpoko eremu geografikoan hileko 65.000 pezetakoa.

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

	<b>ETXEBIZITZA- KOPURUA</b>	<b>ERRENTA/HIL (Mila PTA)</b>
<i>Araba</i> .....	227	106
<i>Gipuzkoa</i> .....	242	103
<i>Bizkaia</i> .....	562	80
<b>EAE</b> .....	1.031	91
<i>Gasteiz</i> .....	219	106
<i>Donostia</i> .....	158	115
<i>Bilbo</i> .....	211	82
<b>Hiriburuak guztira</b> .....	588	100
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i> .....	7	90
<i>Donostiako EE gainerakoa</i> .....	51	91
<i>Bilboko EE gainerakoa</i> .....	337	80
<b>Hiriburuetak EE gainerakoa</b> .....	395	81
<i>Araba gainerakoa</i> .....	1	70
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i> .....	33	68
<i>Bizkaia gainerakoa</i> .....	14	56
<b>Gainerakoa guztira</b> .....	48	65

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

## **6. kapitula**

### **GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA**



## 6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

### 6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan 1999ko bigarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 9.040 plaza ingurukoa da (plazen %4 bakarrik daude alokatuta); beraz, %12ko igoera izan du duela urtebete eskaintako bolumenarekin konparatzen badugu. Lurralde-mailako bilakaera, ordea, oso desberdina da; izan ere, Bizkaian igoera ikaragarria izan da (duela urtebete baino 2.000 garaje daude gutxi gorabehera) eta Araban, berriz, eskaintzak murriztapen handia izan du (-%27); Gipuzkoan ere eskaintzak behera egin du, baina beherakada askoz ere apalagoa izan da (-%14).
- ρ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,8 milioi pezeta baino gutxixeagokoak dira batez beste, aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %3 txikiagoak beraz. Lurraldeei dagokienez, prezioen batez besteko mailaren jaitsierak badu salbuespenik, Gipuzkoan %3 egin baitu gora.
- ρ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batez besteko errenta** 10.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete antzemandako mailari eutsi egin zaio.

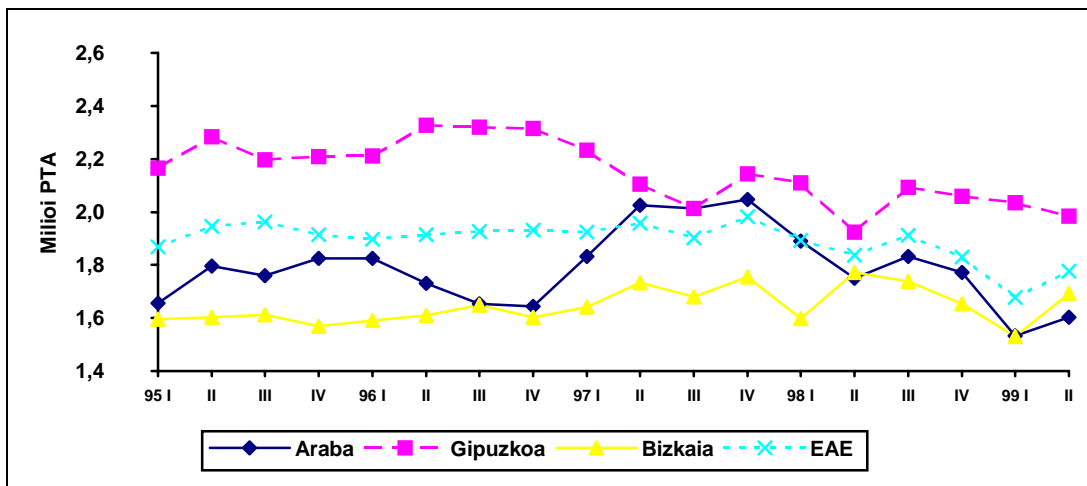
#### 6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.330	1.602	-8,5	70	8	0,0
Gipuzkoa .....	2.932	1.984	3,1	147	10	-16,7
Bizkaia.....	4.445	1.692	-4,5	119	12	20,0
EAE .....	8.707	1.777	-3,3	336	10	0,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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



### 6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ρ Inkestan erregistratutako eskaintzan dauden **merkataritza-lokalen kopurua** 6.750 unitate ingurukoa da EAE osoan (%59 salgai); beraz, oso murriztapen nabarmena izan da (-%32) 1998ko bigarren hiruhilekoan lortutako kopuruarekin konparatuta. Eskaintzaren murriztapena hiru lurraldeetan kokatzen da eta, gainera, saltzeko zein alokatzeko segmentuei dagokie, lehenengo kasuan zorrotzagoa izan bada ere.
- ρ Lokalen **salmenta-prezioak** 233.000 pezeta/m<sup>2</sup> dira batez beste; Arabak eta Gipuzkoak gainditu egiten dute batez besteko hori, 260.000 pezeta/m<sup>2</sup> inguruko balioak lortzen baitituzte biek; Bizkaiaren kasua oso bestelakoa da, bere batez besteko prezioak ez baitu 200.000 pezeta/m<sup>2</sup> kopurua gainditzen. Duela urtebetetik hona izan den prezioen aldakuntza-tasa positiboa da Gipuzkoan (%11) eta Araban (%7) eta negatiboa Bizkaiaren (-%4).
- ρ Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 149.000 pezetako batez bestekora iristen dira. Gipuzkoari dagokio batez besteko baliorik handiena (192.000 pezeta), Araba eta Bizkaiaren oso gaintetik (141.000 eta 135.000 pezeta hurrenez hurren).

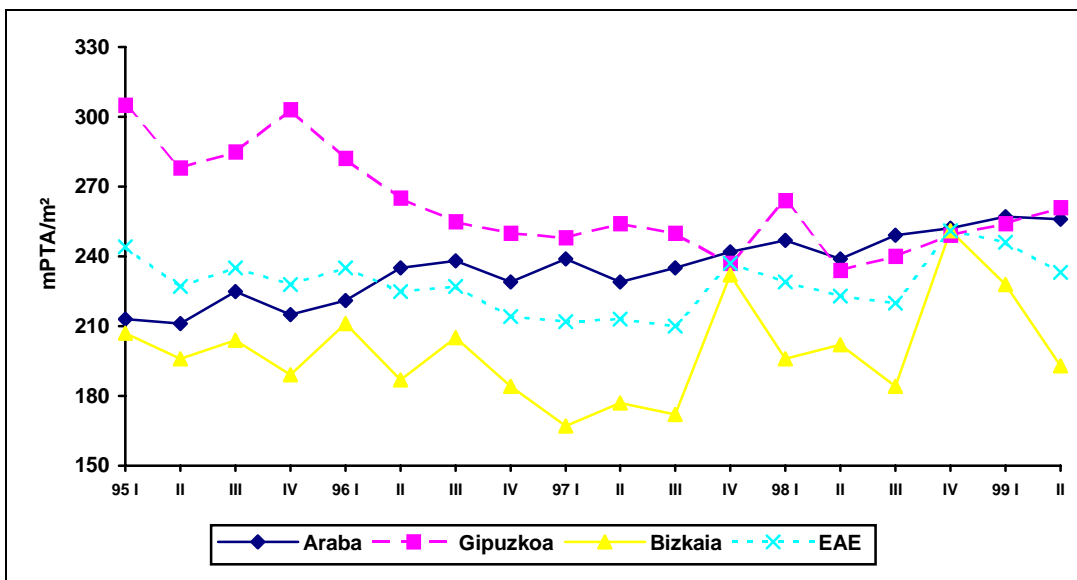
6.2. taula. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.

	SALMENTA			ALOKATZEA		
	Kopurua	PREZIOA/m <sup>2</sup>		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±%*		Mila PTA	±%*
Araba.....	1.444	256	7,1	1.131	141	-10,2
Gipuzkoa .....	1.018	261	11,5	576	192	3,8
Bizkaia.....	1.503	193	-4,5	1.076	135	50,0
EAE .....	3.965	233	4,5	2.783	149	11,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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



## **7. kapitula**

# **MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

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

### **7.1. EGUNGO DINAMIKA**

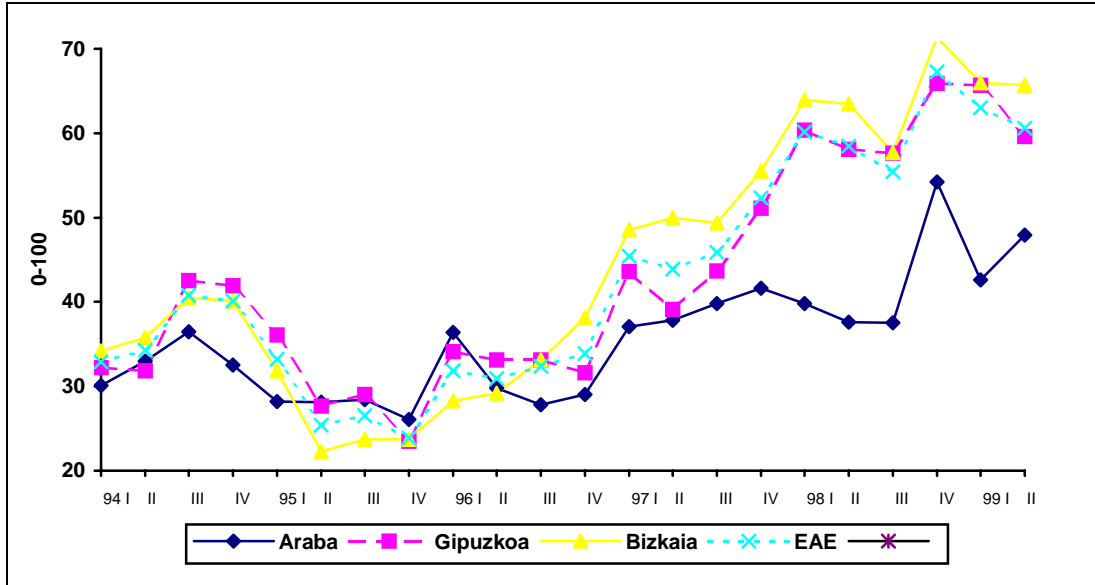
#### **7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa**

- ρ Merkatu inmobiliarioaren eragileek dinamismo-mailari buruz adierazitako iritziak laburbiltzen dituen indizeak estatistika-serie hau hasi zenetik<sup>8</sup> erregistratu diren mailarik altuenetan kokatuta jarraitzen du oraindik ere (%61); merkatua aktiboa delako pertzepzioa batez ere sustatzaileen artean antzematen da eta bereziki zorrotza da Bizkaikoen artean (%74ko indizea).
- ρ JIAen kasuan (sustatzaileak baino zuhurragoak dira merkatuaren dinamismoa kalifikatzerakoan hiru lurraldeetan), azpimarra daitekeen alderdi garrantzitsua ondokoa da: Arabako JIAek askoz ere balorazio positiboa egin dute duela urtebete antzemandakoarekin konparatuta (baita aurreko hiruhilekoan egindakoarekin konparatuta ere); dena den, batez besteko puntuazioan izandako hobekuntza gorabehera (98-II hiruhilekoan %23 eta 99-II hiruhilekoan %44), merkatu inmobiliarioaren portaerari buruzko iritzia ematerakoan sektore “neurritsua” da oraindik ere.
- ρ Gipuzkoan eta Bizkaian ez da azpimarratzeko moduko diferentziarik antzematen duela urtebete ikusitakotik hona.

---

<sup>8</sup> 1994. urtea.

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>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,5	56,0	64,6	72,7
1998	<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
1999	<i>I</i>	66,5	56,0	64,6	72,7
	<i>II</i>	64,8	52,0	61,4	73,6
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	59,4	29,2	66,7	59,3
1998	<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
1999	<i>I</i>	59,4	29,2	66,7	59,3
	<i>II</i>	56,4	43,8	57,8	57,7
<b>MERKATUA GUZTIRA</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	63,0	42,6	65,7	66,0
1998	<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
1999	<i>I</i>	63,0	42,6	65,7	66,0
	<i>II</i>	60,6	47,9	59,6	65,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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

- ρ Salmentek joan den hiruhilekotik hona izandako portaerak 1998ko bigarren hiruhilekoan baino kalifikazio negatiboagoa jasotzen du; egindako balorazioa duela urtebete baino txarragoa da hiru lurreldeetan eta sustatzaileen zein JIAen artean. Kontsultatutako

eragileen multzorako lortutako indize orokorra %47koa da (%56koa izan zen 98-II hiru hilekoan).

- ρ Lurralde batetik bestera ez dago aldaketa handirik, baina bilakaerari dagokionez, Gipuzkoako sustatzaile eta JIAen artean eta Arabako sustatzaileen artean izan da indizearen murriztapenik handiena.

**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>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
1998	<i>II</i>	61,0	62,5	65,6	55,3
	<i>III</i>	47,7	55,0	48,9	43,9
	<i>IV</i>	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	<i>I</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
	<i>II</i>	52,3	47,1	53,6	52,9
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
1998	<i>II</i>	51,2	45,8	54,9	49,2
	<i>III</i>	34,4	33,3	36,3	33,1
	<i>IV</i>	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	<i>I</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
	<i>II</i>	42,0	41,7	42,2	41,9

(\*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.  
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiru hilekoa.

- ρ Sustatzaileek emandako erantzunen emaitzazko etxebizitza berrien hileko salmenten ratioaren bilakaerak orokorrean egonkor jarraitzen du joan den urteko hiruhileko berean lortutako emaitzarekin konparatzen badugu, baina hobetu egin da joan den hiruhilekotik hona.



- ρ Hala eta guztiz ere, azterketa geografiko zehatza eginez gero, diferentzia nabarmenak antzematen dira: Arabako sustatzaileek salmenta-erritmoa gelditzen ari dela adierazten dute eta Bizkaian kontrakoa gertatzen da.
- ρ JIAek etxebizitzaren salmenta materializatzeko behar den batez besteko epeari buruz eman dituzten erantzunek merkatuak oso aktibo jarraitzen duela adierazten du hiru lurraldeetan; emaitzarik onena Arabari dagokio.

### 7.3. taula. Etxebizitzaren salmenta-erpeak eta -erritmoak.

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>					
1994	<i>Urteko 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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
1998	<i>II</i>	5,8	15,1	4,7	4,5
	<i>III</i>	3,3	3,4	3,1	3,6
	<i>IV</i>	4,1	4,7	3,6	4,4
1999	<i>I</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
	<i>II</i>	5,8	7,5	4,7	6,2
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
<i>Batez besteko salmenta-erpea (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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
1998	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5
	<i>III</i>	2,3	1,8	2,3	2,4
	<i>IV</i>	2,2	1,8	2,0	2,3
1999	<i>I</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
	<i>II</i>	2,0	1,5	1,9	2,2

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

#### 7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Elkarrizketa egin zaien eragileen iritziz merkatuaren egungo dinamikan eragin handiena duten faktore positiboak bi dira: (1) interes-tasen beherakada, etxebizitza bat eskuratu ahal

izateko finantza-ahalegina murrizten jarraitzen baitu, eta (2) egoera ekonomiko onuragarria, epe luzera zorpetzeko aukera handiagoak eskaintzen baititu.

- ρ Beste muturrean, lurzoruaren prezio eta erabilgarritasunari ematen zaio, oraindik ere, eraginik negatiboena; JIAk dira (lotura handiagoa dute etxebizitza erabiliarekin) lurzoru merkatuaren eta bere bilakaeraren elementu baldintzatzaile gisa negatiboki baloratzerakoan adostasunik handiena azaltzen dutenak.
- ρ Urrunago, hau ere faktore negatibo gisa eta gorako ibilbideari jarraituz, hau da, gero eta garrantzi handiagoa hartuz, prezioen bilakaerari berari buruzko alderdia azaltzen da; zehazki, JIAk dira (etxebizitza erabiliararen prezioen goranzko bilakaera garrantzitsua) elementu honi eginkizun penalizatzaile garrantzitsua ematen diotenak.

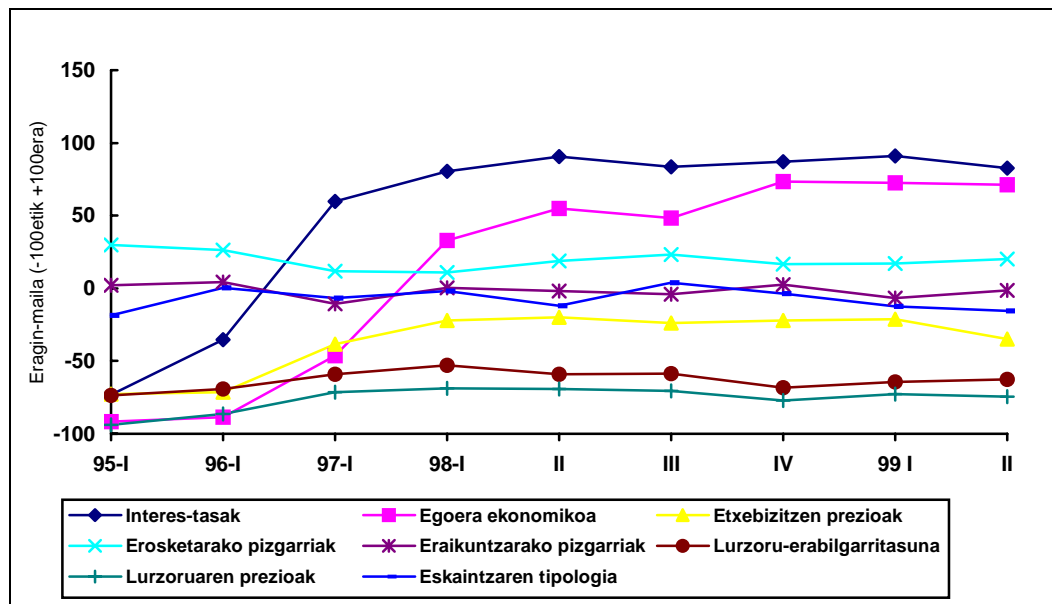
**7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.**

	<i>1999-I</i>	<i>1999-II</i>
<i>Hipoteka-kostua.....</i>	91,1	82,6
<i>Egoera ekonomikoa.....</i>	72,5	71,3
<i>Etxebizitzaren prezioak.....</i>	-21,1	-34,9
<i>Erosketarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	16,9	20,1
<i>Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....</i>	-6,9	-1,2
<i>Lurzoru-erabilgarritasuna.....</i>	-64,5	-62,6
<i>Lurzoruaren prezioak.....</i>	-72,6	-74,4
<i>Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....</i>	-12,6	-15,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

## 7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



## 7.2. PERSPEKTIBAK

### 7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

ρ Aurreko hiruhilekoarekin konparatuta, salmentek hurrengo hiruhilekoan izango duten bilakaerari buruzko itxaropenak garai honetan izan ohi duten murriztapena erakusten du, batez ere JIAen artean, udak salmentetan duen eragina dela-eta. Dena dela, duela urtebete lortutako emaitzarekin konparatuz gero, perspektibak 1998an antzemandakoak baino zertxobait apalagoak direla egiazta daiteke, Gipuzkoako jabetza inbentarioaren agenteen kasuan batik bat.

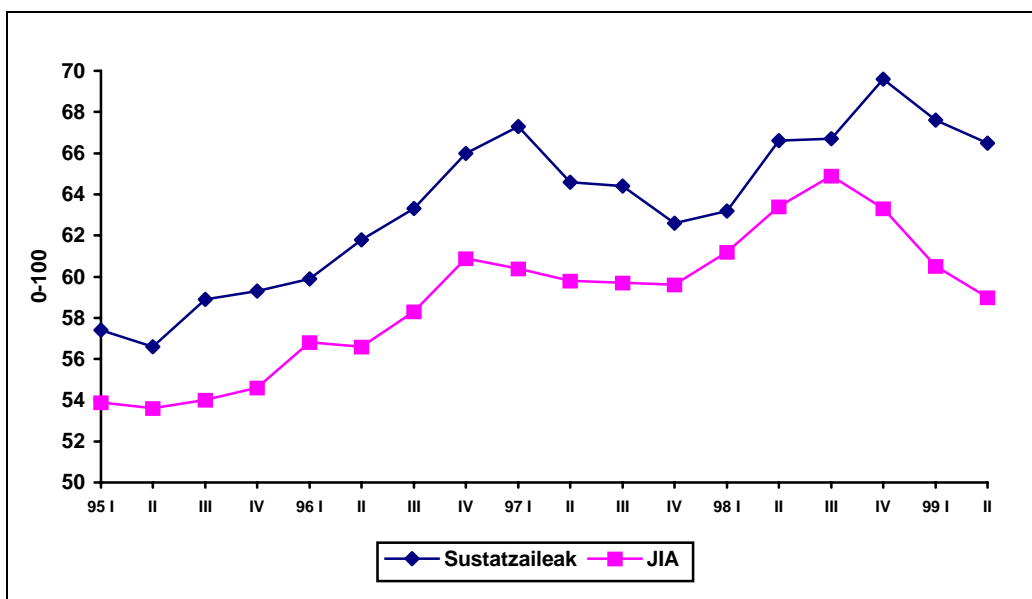
ρ Sustatzaileen artean, Arabakoak dira puntuaziorik txikiena lortu dutenak eta, gainera, beren salmenta-itxaropenek nabarmen atzera egin dute duela urtebetetik hona (%56ko puntuaziotik %44ra pasatu dira).

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	Urteko batez bestekoa	62,0	50,0	69,2	60,6
1998	II	60,4	56,3	70,0	50,0
	III	73,6	70,0	65,9	84,8
	IV	74,2	66,7	77,4	73,1
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
	II	56,3	44,1	66,7	51,9
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
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
1998	Urteko batez bestekoa	60,8	62,5	56,9	63,7
1998	II	45,6	45,8	56,9	36,3
	III	80,0	87,5	67,6	88,7
	IV	55,6	58,3	52,9	57,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7
	II	39,6	37,5	40,2	39,5

(\*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitartean mugitzen dira.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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



### 7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Sei hilabetera prezioek gora egiteko joera izango dutelako iritziarekin bat datoz kontsulta egin zaien eragile gehienak, batez ere Arabako sustatzaileak (%97ko indizea).
- ρ Gipuzkoako sustatzaileak eta JIAk dira prezioek gora egiteko joera izango dutelako iritzi orokorrarekin neurri handienez bat ez datozenak (%60tik goraxeagoko indizeak).
- ρ Urtebeterako bilakaerari dagokionez, emaitzak oso antzekoak dira eta ez da azpimarratzeko moduko aldakuntzarik antzematen.

**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>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	74,1	94,1	61,5	76,9
1998	<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
1999	<i>I</i>	74,1	94,1	61,5	76,9
	<i>II</i>	70,3	97,1	60,7	69,2
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	78,8	87,5	78,4	77,4
1998	<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
1999	<i>I</i>	78,8	87,5	78,4	77,4
	<i>II</i>	72,4	79,2	66,7	75,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
1998	<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
1999	<i>I</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
	<i>II</i>	74,3	97,1	63,1	76,0
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
1998	<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
1999	<i>I</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
	<i>II</i>	67,6	83,3	61,8	69,4

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

Iurria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.

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

- ρ Inkesta egin zaien sustatzaileen %25ek hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzen *sustapen berriak* eskaintzan jartzeko asmoa dutela adierazi dute; portzentaia hau duela urtebete lortutakoaren oso antzekoa da (%27); Bizkaian erregistratu da portzentaiarik handiena (%39) eta, gainera, estatistika-serie hau hasi zenetik lurralde honetan antzemandako handiena da.
- ρ Sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 935 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan (496 duela urtebete) lehen aldiz, hauetatik %71 baino gehiago Bizkaian. Aurki eskainiko diren etxebizitza babestuak 1.777 izango dira (1.417 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>
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
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
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
1998	<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
1999	<i>I</i>	22,4	8,0	22,0	29,1
	<i>II</i>	25,4	24,0	20,5	30,2

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

## **1. eranskina**

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



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

<b>ESKUALDE-EGITURAK</b>	<b>ETXEBIZITZAK</b>	<b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> (mila PTA)</b>	<b>PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)</b>
<i>Enkartazioak</i>	57	228	17,5
<i>Goierni</i>	349	228	23,0
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	1.313	249	24,3
<i>Donostia-Beterri</i>	256	282	23,6
<i>Durungaldea</i>	59	255	21,8
<i>Deba Behea</i>	54	191	17,0
<i>Busturialdea-Artibai</i>	75	223	20,6
<i>Arratia</i>	--	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	66	147	13,2
<i>Aiara</i>	58	291	25,0
<i>Deba Garaia</i>	112	194	16,6
<i>Mungia</i>	28	305	25,1
<i>Toloserria</i>	46	232	19,5
<i>Araba Erdialdea</i>	351	277	22,3
<i>Urola-Kosta</i>	101	312	29,2
<b>GUZTIRA</b>	2.925	250	23,1

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

<b>ESKUALDE-EGITURAK</b>	<b>ETXEBIZITZAK</b>	<b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> (mila PTA)</b>	<b>PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)</b>
<i>Enkartazioak</i>	30	192	19,3
<i>Goierni</i>	87	143	10,5
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	2.743	256	22,2
<i>Donostia-Beterri</i>	725	420	39,6
<i>Durungaldea</i>	37	174	18,9
<i>Deba Behea</i>	26	173	15,1
<i>Busturialdea-Artibai</i>	12	188	15,0
<i>Arratia</i>	--	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	6	184	14,4
<i>Aiara</i>	7	214	16,7
<i>Deba Garaia</i>	10	197	16,7
<i>Mungia</i>	46	246	24,6
<i>Toloserria</i>	35	185	14,7
<i>Araba Erdialdea</i>	982	394	32,6
<i>Urola-Kosta</i>	35	246	23,3
<b>GUZTIRA</b>	4.781	302	26,3

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

<i>ESKUALDE-EGITURAK</i>	<i>ETXEBIZITZAK</i>	
	<i>Kopurua</i>	<i>Batez besteko errenta (mila PTA)</i>
<i>Enkartzioak</i>	5	60
<i>Goierri</i>	6	67
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	548	80
<i>Donostia-Beterri</i>	209	109
<i>Durangaldea</i>	5	50
<i>Deba Behea</i>	3	62
<i>Busturialdea-Artibai</i>	--	--
<i>Arratia</i>	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	--	--
<i>Aiara</i>	1	70
<i>Deba Garaia</i>	--	--
<i>Mungia</i>	4	60
<i>Toloserria</i>	9	66
<i>Araba Erdialdea</i>	226	106
<i>Urola-Kosta</i>	15	71
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.031</b>	<b>91</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m <sup>2</sup> (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	--	--	--
2. Zabaldura	24	266	24,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	261	284	22,9
6. Ali-Gobeo	--	--	--
<b>GUZTIRA</b>	<b>285</b>	<b>283</b>	<b>22,9</b>
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	--	--	--
2. Erdialdea	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antigua	10	624	51,1
5. Gros	14	500	30,5
6. Besteak	45	265	21,8
<b>GUZTIRA</b>	<b>69</b>	<b>477</b>	<b>38,5</b>
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S.Inazio	3	262	26,7
2. Uribarri	14	400	31,1
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	17	292	19,2
5. Alde Zaharra	28	183	16,6
6. Abando	7	250	19,0
7. Rekalde	172	335	27,1
8. Basurto	60	257	21,4
<b>GUZTIRA</b>	<b>301</b>	<b>303</b>	<b>24,6</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m <sup>2</sup> (Mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (Milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	102	319	19,9
2. Zabaldura	171	450	48,3
3. Lovaina	268	425	32,8
4. Zaramaga	253	384	30,2
5. Lakua	71	396	30,9
6. Ali-Gobeo	66	330	26,6
<i>GUZTIRA</i>	931	397	32,8
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	24	484	43,1
2. Erdialdea	154	601	59,9
3. Amara	92	434	40,8
4. Antigua	81	488	53,2
5. Gros	131	459	39,4
6. Besteak	40	278	24,6
<i>GUZTIRA</i>	522	486	46,5
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S.Inazio	42	284	22,0
2. Uribarri	100	250	16,1
3. Otxarkoaga	12	247	20,8
4. Bolueta	193	268	20,3
5. Alde Zaharra	164	217	16,8
6. Abando	405	325	37,2
7. Rekalde	122	181	14,5
8. Basurto	97	297	20,0
<i>GUZTIRA</i>	1.135	273	24,9

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	5	107
2. Zabaldura	80	117
3. Lovaina	65	99
4. Zaramaga	41	109
5. Lakua	17	82
6. Ali-Gobeo	11	96
<b>GUZTIRA</b>	<b>219</b>	<b>106</b>
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	4	168
2. Erdialdea	42	127
3. Amara	22	92
4. Antigua	42	125
5. Gros	39	107
6. Besteak	9	77
<b>GUZTIRA</b>	<b>158</b>	<b>115</b>
<i>BILBO</i>		
1. Deustua - S.Inazio	19	73
2. Uribarri	7	75
3. Otxarkoaga	1	78
4. Bolueta	42	68
5. Alde Zaharra	20	63
6. Abando	101	97
7. Rekalde	19	64
8. Basurto	2	70
<b>GUZTIRA</b>	<b>211</b>	<b>82</b>

*Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

<b>UDALERRIAK</b>	<b>ETXEBIZITZAK</b>	<b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> (mila PTA)</b>	<b>PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)</b>
1. Irun	50	259	22,8
2. Errenteria	--	--	--
3. Barakaldo	92	237	20,7
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	32	295	23,9
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	68	233	21,3
<b>GUZTIRA</b>	<b>242</b>	<b>248</b>	<b>21,7</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

<b>UDALERRIAK</b>	<b>ETXEBIZITZAK</b>	<b>PREZIOA/ m<sup>2</sup> (mila PTA)</b>	<b>PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)</b>
1. Irun	66	220	17,8
2. Errenteria	20	254	16,7
3. Barakaldo	386	227	13,9
4. Basauri	91	177	16,0
5. Getxo	433	306	29,0
6. Portugalete	133	251	20,9
7. Santurtzi	211	202	17,2
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.340</b>	<b>247</b>	<b>20,2</b>

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

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

<b>UDALERRIAK</b>	<b>ETXEBIZITZAK</b>	<b>ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)</b>
1. Irun	14	64
2. Errenteria	3	62
3. Barakaldo	13	62
4. Basauri	--	--
5. Getxo	206	91
6. Portugalete	37	52
7. Santurtzi	30	57
<b>GUZTIRA</b>	<b>303</b>	<b>80</b>

(\*) Erregimen libreko etxebizitzak.

*Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 2. hiruhilekoa.*

## AURKIBIDEA

### Orrialdea

<b>1. SARRERA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK .....</b>	<b>9</b>
<b>3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....</b>	<b>15</b>
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren 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 .....	22
<b>3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK .....</b>	<b>29</b>
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak.....	29
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak .....	30
<b>4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK .....</b>	<b>34</b>
<b>5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA .....</b>	<b>38</b>
<b>5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK .....</b>	<b>38</b>
<b>5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK.....</b>	<b>42</b>
<b>5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....</b>	<b>46</b>
<b>6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA .....</b>	<b>49</b>
<b>6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....</b>	<b>49</b>
<b>6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....</b>	<b>50</b>
<b>7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK .....</b>	<b>53</b>
<b>7.1. EGUNGO DINAMIKA.....</b>	<b>53</b>
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

<b>7.2. PERSPEKTIBAK.....</b>	<b>59</b>
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	59
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	61
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena .....	62
<b>1. ERANSKINA: Estatistika-taulak eskualde-egituren, hiriburuetakozonen eta udalerrri nagusien arabera.....</b>	<b>64</b>



## TAULEN AURKIBIDEA

	<u>Orrialdea</u>
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 <sup>2</sup> 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.* 19
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 <sup>2</sup> erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera. .... 24
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m <sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera... 25
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. .... 30
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak. .... 30
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera..... 32
4.1. taula.	Alokatze libreak 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. .... 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.	Etxebizitzen salmenta-epaiek 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..... 60
7.6. taula.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera..... 61

7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetara, sustatzaileen eta JIAen arabera. ....	62
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	63
A.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera. ....	65
A.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera. ....	65
A.3. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera. ....	66
A.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera. ....	67
A.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera. ....	68
A.6. taula.	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.	69
A.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrri nagusietan.	70
A.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusietan. ....	70
A.9. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusietan. ....	70

## **GRAFIKOEN AURKIBIDEA**

### **Orrialdea**

2.1. grafikoa. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak. ....	9
2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m <sup>2</sup> -ko prezioen bilakaera, moten arabera. ....	11
2.3. grafikoa. m <sup>2</sup> 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.....	18
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 berri libreen m <sup>2</sup> -ko prezioa, lurralde historikoen arabera. ....	24
3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m <sup>2</sup> -ko prezioaren bilakaera. ....	25
3.7. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m <sup>2</sup> erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera....	26
3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	29
3.9. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	31
3.10. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera. ....	32
4.1. grafikoa. Alokatzeko 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 <sup>2</sup> -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	41
5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m <sup>2</sup> -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	41
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m <sup>2</sup> -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoen arabera.....	45
5.5. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoen arabera. ....	45
5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m <sup>2</sup> -ko prezioa, eremu geografikoen arabera. ....	46
6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera. ....	50
6.2. grafikoa. Lokalen m <sup>2</sup> -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. ....	59
7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrek-4). ....	60