

ESKAINITZA INMOBILIARIOA

1999ko 3. hiruhilekoa

Txostena

E1186

1999ko azaroa

1. kapituluu

SARRERA

2. or.

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, kasu honetan¹, etxebizitzen eskaintza egiten duten 81 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 (iraila) 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.

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
<i>Araba</i>	19	12
<i>Gipuzkoa</i>	33	51
<i>Bizkaia</i>	29	62
<i>EAE</i>	81	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

- ρ Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo*ei (blokeetakoak) 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 haztatuak² 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" osaeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, *eredu-etxebizitza* deitu den "produktu" homogeneoago baten jarraipena barne hartzen ari da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaeran izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

¹ Dena den, udako oporraldiak duen eragin negatiboa kontuan izan behar da, garai honetan zailagoa baita sustatzaileak aurkitzea eta hauek prest egotea.

² 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 Emaitzazko txostena sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia Erkidegoaren mailako prezio absolutuen arabera (Lurralde Historikoei dagokien analisia ondorengo kapituluetan egingo da).
- 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.

p Jarraian adierazitako taulan, aurreko hiruhilekoan, hiruhileko honetan eta duela urtebete etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.

1.2. taula. Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librean.

	1998	1999	
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira.....	2.034	2.925	2.074
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE	732	1.426	850
• Prezioa/m ² a.e. *-Eredu-etxebizitza** EAE.....	206	238	225
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE guztira	243	250	272
• Prezioa/m ² a.e. *-Lehen aldiz hiruhil. antzem.-EAE...	251	255	288
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz.....	373	283	291
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia.....	405	477	336
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo.....	263	303	314
<i>Eskaintzen den sustapen-kopurua:</i>			
Guztira	135	143	88
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	39	58	29
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	7.051	4.781	4.325
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE	232	302	317
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz.....	325	397	408
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia.....	358	486	482
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo.....	225	273	265
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.444	1.031	906
• Errenta/hil *-EAE	86	91	95
• Errenta/hil *-Gasteiz.....	100	106	107
• Errenta/hil *-Donostia.....	108	115	118
• Errenta/hil *-Bilbo.....	92	82	92
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***.....	55,4	60,6	66,7
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurr. hiruhil.)***	76,8	48,0	68,7
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	68,8	71,4	75,3
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.....	497	935	487

(*): Mila pezetatan.

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

2. kapitula

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 1999ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 9.400 unitatekoa da.
- ρ **Salgai dauden etxebizitzak** eskaintzaren %89 osatzen dute eta guztira 8.329 unitate dira; gainerako %11 **alokatzeko** erregimenari dagozkio eta 1.073 etxebizitza dira.
- ρ Etxebizitza **berrien** edo **erabiliaren** kategorietan antzemandako eskaintzaren banaketa ondokoa da: salgai dauden etxebizitzak %48 (4.004) berriak dira eta %52 (4.325) bigarren eskukoak; alokatzeko dauden artean etxebizitza erabiliak dira nagusi: izan ere %84 dira eta eraikuntza berrikoak %16 baino ez dira.
- ρ Eskaintzan salgai dauden etxebizitza berrien **erregimenari** erreparatzen badiogu, %52 (2.074) libreak direla eta %48 (1.930) babestuak (1.129 babes ofizialekoak eta 801 gizarte-etxebizitzak) direla ikus daiteke. Alokatzeko eskaintako etxebizitza berriei dagokienez, denak babestuak dira, gizarte-etxebizitzak hain zuzen ere.
- ρ Duela urtebete (1998ko hirugarren hiruhilekoa) antzemandako eskaintza osoaren bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, %20tik gorako murriztapena islatzen du; eskaintzan dagoen stock-ak izan duen murriztapen honen arrazoia etxebizitza erabiliaren merkatuaren portaeran aurki dezakegu berriz ere, izan ere, salgai dagoen etxebizitza-kopuruak ia %40ko jaitsiera izan baitu, salmenta-erritmoak izan duen azelerazio nabarmenaren ondorioz³; horrez gain, alokatzeko eskaintako etxebizitza erabiliek neurri beretsuko murriztapena izan dute.
- ρ Etxebizitza erabiliaren eskaintzaren beheranzko joera nabarmen honekin argi eta garbi kontrastatuz, salgai dauden etxebizitza berriek %15eko igoera izan

dute; dena den, azterketa zehatzagoa egiten badugu, etxebizitza berriaren eskaintza osatzen duten bi segmentuetan igoera-maila oso desberdina izan dela ikus daiteke: sektore babestuan salgai dauden etxebizitzaren eskaintzak %34ko igoera izan du eta erregimen librekoan igoera %2koa baino ez da izan.

- ρ Hiruhileko honetan **lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen** kopurua 850 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %41); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %16 handiagoa da.

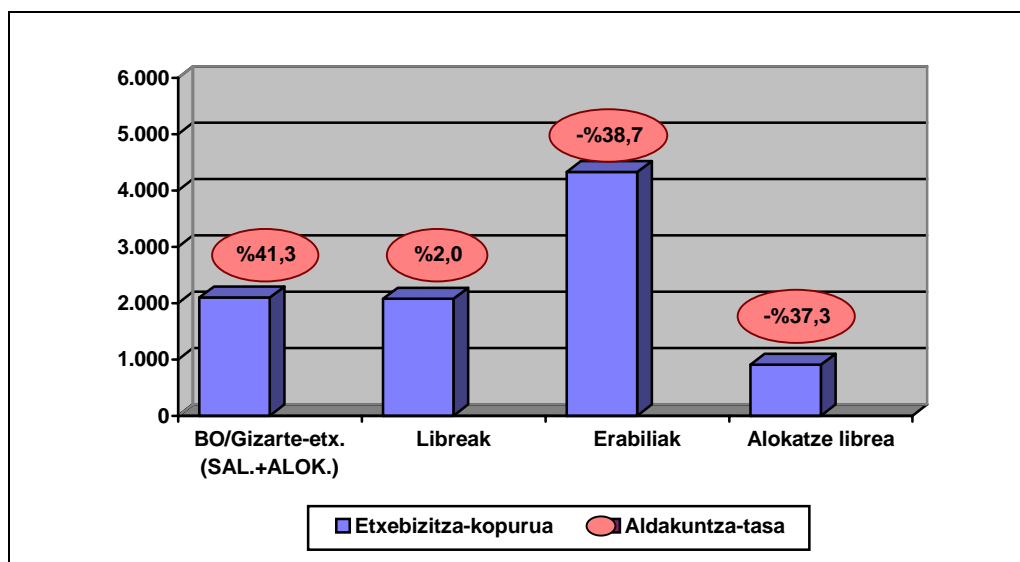
2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

	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	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
	III	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

³ Ikus 7. kapitulua.

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



2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 302.000 pezetakoa izan da 1999. urteko hirugarren hiruhilekoan. Etxebizitza libre berriak batez beste 272.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa %17 handiagoa da orokorrean, 317.000 pezeta/m² hain zuzen ere.
- ρ Eraitza hauek duela urtebete antzemandako prezioekin konparatuz gero, bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan izandako igoera ikaragarria da alderdirik azpimarragarriena, etxebizitza hauen batez besteko prezio agregatua 1998ko hiruhileko berean lortutakoa baino %37 garestiagoa da-eta. Etxebizitza berri libreen batez besteko prezioek ere nabarmenki egin dute gora, baina maila apalagoan: +%12.
- ρ Merkatuaren "berotze" hau azkenaldi honetan batez ere interes-tasen beherakadak eta lan-merkatuaren hobekuntzak bultzatuta nabarmenki ugartitu den eskariak egindako presio zorrotzaren emaitza da; izan ere, testuinguru

ekonomiko orokorraren bilakaera positiboak azalera egin ditu eskuratzeko moduko eskaintza urri eta desegokiaren ondorioz denbora luzean metatuta egon diren premiak, etxebizitza nagusiari dagozkionak batik bat. Eskariaren portaera hedakor honek bultzatuta, salmentak ikaragarri bizkortu dira, stockak murriztu egin dira eta, ondorioz, prezioek nabarmenki egin dute gora.

- ρ **Hiruhileko honetan *lehen aldiz antzemandako* etxebizitza berri libreek** (hasi berriak gehienak) azalera erabilgarriko m²-ko 288.000 pezetako batez besteko prezioa dute (duela urtebete baino %15 garestiagoa); eskaintza berri librearen agregatu osorako lortutako batez besteko balioarekin konparatzen badugu, berriki antzemandakoak (99-III hiruhilekoa) %6 garestiagoak direla ikus daiteke.
- ρ **Babestutako etxebizitzen** batez besteko prezioa 125.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 151.000 pezeta/m² da (124.000 pezeta/m² duela urtebete) eta bigarrenena 91.000 pezeta/m² (88.000 pezeta/m² 98-III hiruhilekoan). Joan den urtearekin konparatuta babes ofizialeko etxebizitzetarako lortutako batez besteko prezio altua (+%22) gaur egun eskaintza-mota hau hiriburuetan kokatuta egotearen ondorio da neurri handi batean (sustapenak moduluaren gehieneko topeetan egiten dira eta duela urtebete portzentaia hori %30ekoa besterik ez zen).
- ρ **Azken hiruhileko honetan** burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** m² erabilgarriko 163.000 pezetako batez besteko balioa dute.
- ρ **Eredu-etxebizitzari**⁴ dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 225.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %17 gutxiago; hala ere, eredu-etxebizitzarako duela urtebete lortutako prezioarekin konparatzen badugu, gaur egun bere balioa %9 handiagoa dela ikus daiteke (206.000 pezeta/m² 98-III hiruhilekoan).

⁴ Ikus "*eredu-etxebizitza*" kontzeptua azaltzen duen Sarrera.

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

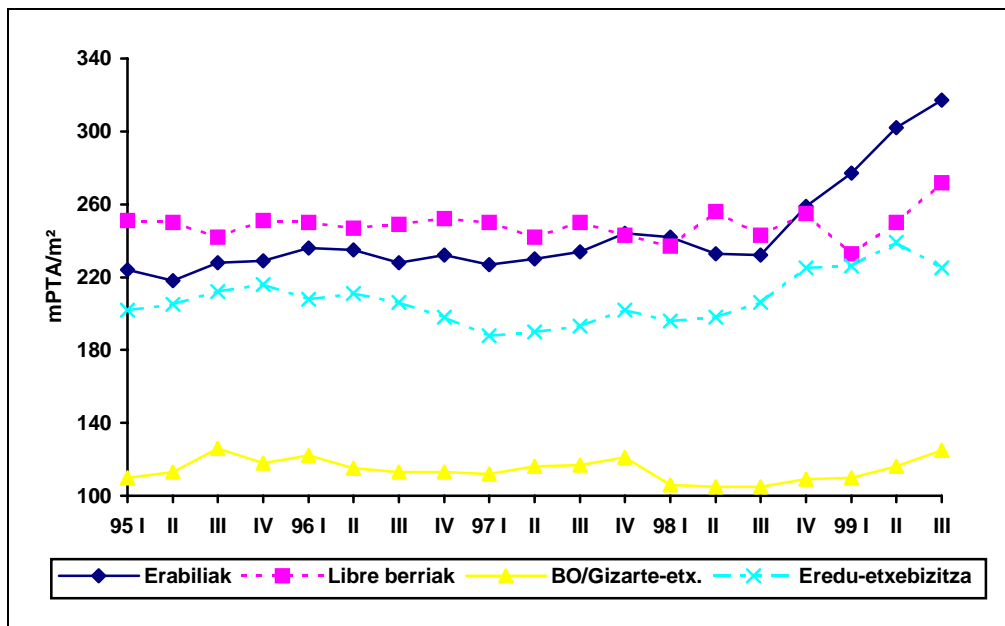
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ETXEB. ERABILIA
		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEB.		
1994	Batez b.	215	107	211	185	221
1995	Batez b.	231	117	249	209	225
1996	Batez b.	237	116	250	206	233
1997	Batez b.	237	117	246	193	234
1998	Batez b.	243	106	248	206	242
1998	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
	III	302	125	272	225	317

(*) m²-ko mila pezetatan.

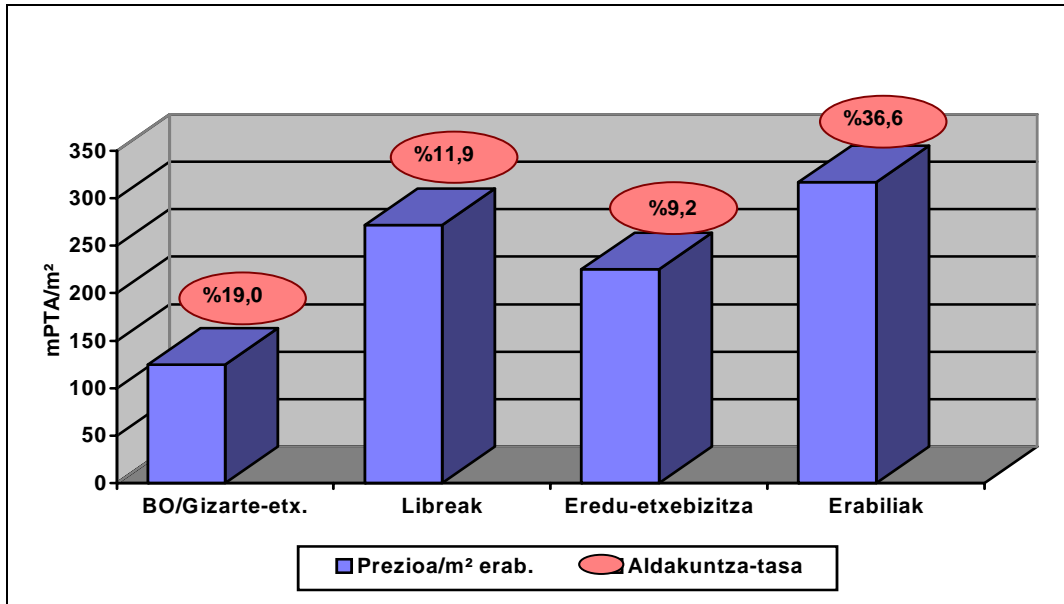
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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



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



ρ **Etxebizitzen batez besteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 26,4 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 9,6 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).

ρ Salgai dauden etxebizitza berri libreak 25,1 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoaren prezioa, aldiz, 27 milioi pezetaraino iristen da.

ρ Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze libreak** eskaintzen diren partikularren etxebizitzen **batez besteko errenta** hileko 95.000 pezetakoa da (86.000 duela urtebete).

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

	<i>ETXEBIZITZ A LIBREA GUZTIRA^(***)</i>	<i>ETXEBIZITZA BERRIA^(*)</i>		<i>ETXEBIZITZ A ERABILIA^(*)</i>	<i>ALOKATZEKO ETXEBIZITZ A LIBREA^(**)</i>	
		<i>BO/GIZ. ETX.</i>	<i>LIBREAK</i>			
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>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
	<i>III</i>	26,4	9,6	25,1	27,0	95

() Etxebizitzako milioi pezetatan.*

*(**) Hileko mila pezetatan.*

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3. kapitulua

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁵

- ρ 1999. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 127 izan dira (duela urtebete baino %19 gutxiago) eta hauetan 5.807 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 34 hiruhileko honetan antzeman dira lehenengo aldiz (duela urtebete 42) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.534 etxebizitza barne hartzen dituzte (guztizkoaren %26).
- ρ Sustapenaren erregimena kontuan hartuta, sustapenak honela banatzen dira: 88 erregimen librekoak dira (duela urtebete 135 ziren), 16 babes ofizialekoak (duela urtebete 7) eta 23 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 15).
- ρ Sustapenaren **batez besteko tamaina** 46 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza-kopurua 42koa da erregimen librekoen modalitatean eta 54koa 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 37 etxebizitza dituzte batez beste eta babestutako sustapenek 95 etxebizitza.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapen libreen pisu erlatiboa %26koa da eta duela urtebete portzentaia oso antzekoa zen (%27).

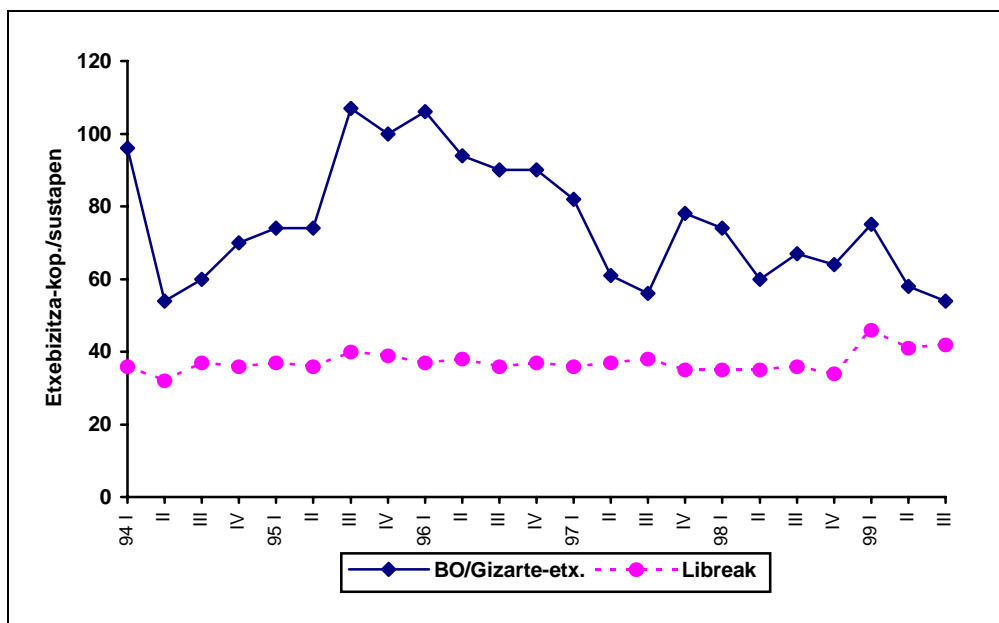
⁵ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzailen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziako unitate gisa erabiltzen du.

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

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
<i>Sustapen-kopurua</i>	127	34
<i>Libreak.....</i>	88	29
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	39	5
<i>Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop. .</i>	5.807	1.534
<i>Libreak.....</i>	3.710	1.061
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	2.097	473
<i>Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.) ..</i>	46	45
<i>Libreak.....</i>	42	37
<i>BO/Gizarte-etxebizitzak.....</i>	54	95
<i>Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza</i>	23	4
<i>16-35 etxebizitza.....</i>	33	13
<i>> 35 etxebizitza</i>	32	12
<i>Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera</i>		
<i>< 16 etxebizitza</i>	4	0
<i>16-35 etxebizitza.....</i>	18	3
<i>> 35 etxebizitza</i>	17	2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa. Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.



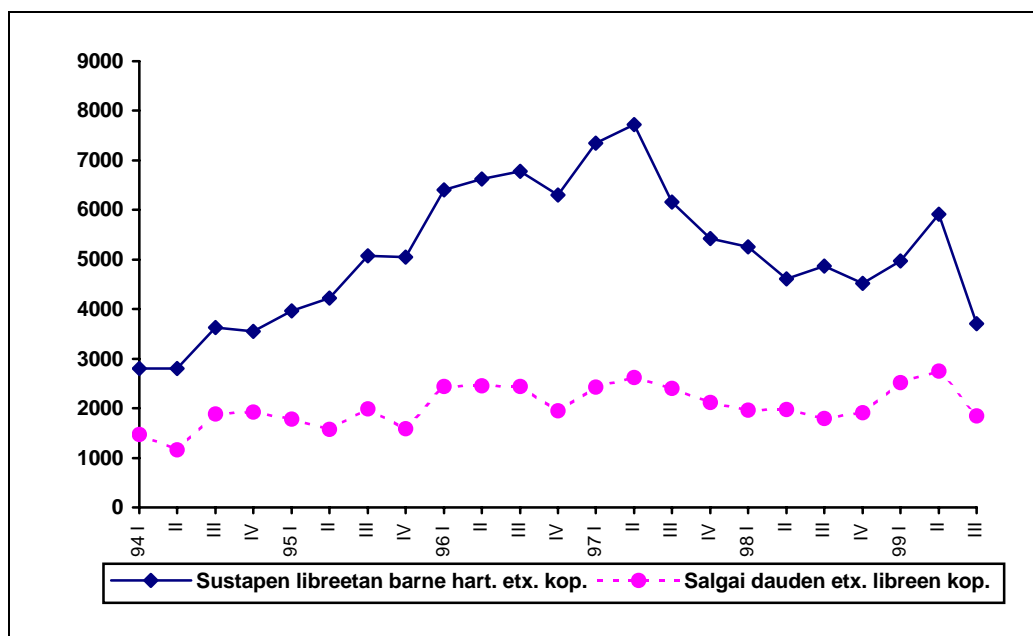
- ρ Etxebizitzen **akabera-mailari** dagokionez, *goi-mailako/luxuzko* etxebizitzaren sustapenak %42 dira (%41 duela urtebete) eta *normalak* %58. *Behe-mailako* segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimenak diferentzia adierazgarriak sartzen ditu akabera-maila desberdinen garrantzia aztertzerakoan: izan ere, babestutako sustapen guztiak estandar *normalari* dagozkio eta sustapen libreen %40k baino (98-III hiruhilekoan %52) 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 %50 (%37 duela urtebete) salgai daude, %49 salduta daude eta %1 erreserba gisa geratzen da. Kopuru absolutuei dagokionez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 1.851 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %37 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 %58 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- ρ Urteko azken hiruhilekoan balioetsitako salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %97 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren bolumena orduan antzemandakoa baino %3 handiagoa⁶.

⁶ 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 hiruhilekoko eskaintzarekiko</i>	<i>Salmenten aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko</i>	<i>Eskaintza-bolumenaren aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko</i>	<i>Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-erritmoan)</i>
1998	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
	III	58,0	97,4	3,4	4

(): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

	<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.</i>
1994 Batez b.	3.199	1.612	50,3
1995 Batez b.	4.573	1.734	38,0
1996 Batez b.	6.527	2.321	35,5
1997 Batez b.	6.679	2.393	35,8
1998 Batez b.	4.813	1.911	39,7
1998 III	4.867	1.790	36,8
IV	4.522	1.908	42,2
1999 I	4.976	2.519	50,7
II	5.909	2.755	46,6
III	3.710	1.851	49,9

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa

- ρ 1999. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuek) 4.004 unitatekoa da. Guztizko honetatik %94 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %6 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inbiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeei** dagozkien portzentaiak ondokoak dira: Arabak eskaintzaren %17 zurgatzen du, Gipuzkoak %37 eta Bizkaiak %45.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: %52 libreak, %28 babes ofizialekoak eta gainerako %20 gizarte-etxebizitzak dira.
- ρ Hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **bolumen** globala duela urtebete lortutakoarekin **konparatzen** badugu, Gipuzkoak murriztapen txiki bat izan duela ikus daiteke (-%4), Araban izandako igoerari (+%17) eta, batez ere, Bizkaian izandakoari (+%38) nabarmenki kontrajartzen zaiona.

- ρ Eskaintza berria osatzen duten bi modalitateak bereizten baditugu, eskaintza babestuak hiru lurraldeetan gora egin duela ikus daiteke, baina igoera izugarria izan da (+%70etik gorakoa) Bizkaian; erregimen libreari dagokionez, azpimarratzekoa da, alde batetik, Gipuzkoan antzemandako murriztapena (-%11), Bizkaian egiaztatu den igoera garrantzitsuarekin kontrastatuz (+%18); Araban, bestalde, egonkor jarraitzen du orain dela urtebete antzemandako eskaintzak.
- 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, %41ekoa da (portzentaia %21ekoa zen duela urtebete).

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoa.

	GUZTIRA		BO/GIZ. ETX.		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	699	17,3	484	27,0	215	0,0
Gipuzkoa	1.489	-4,2	603	6,9	886	-10,6
Bizkaia	1.816	37,7	843	71,7	973	17,5
EAE.....	4.004	15,4	1.930	34,4	2.074	2,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

- ρ **Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %73 obra-fasean daudela eta %27 oraindik proiektu-fasean daudela ikus dezakegu. 3.3. grafikoan azalduta dagoen bezalaxe, merkatuaren dinamismoak bizkortu egin du eraikuntza-prozesua eta salmentei dagokiena; honen guztiaren ondorioz, "plano gaineko" edo proiektu-faseko eskaintzak gero eta garrantzi erlatibo handiagoa du, bukatutako etxebizitzek antzemandako eskaintzan duten pisu erlatiboaren kalterako.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %8 baino ez dira familiabakarrak/familiabikoak edo adosatuak (%15 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).

- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 84 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 76 m²-koa da (71 m² duela urtebete), eta libreen kasuan batez bestekoa 92 m²-koa da (82 m² 98-III hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreek 94 m²-ko azalera dute Gipuzkoan, 91 m²-koa Bizkaian eta 83 m²-koa Araban.
- ρ Hiruhileko honetan antzemandako sustapen libreen (sustapenik berrienak) ezaugarri batzuk eta aztergai ditugun sustapen guztien osotasunak dituenak konparatzen baditugu, diferentzia nabarmenik ez dagoela egiazta daiteke; hala eta guztiz ere, hiruhileko honetan antzemandakoen artean pisu handixeagoa dute familiabakarra/familiabikoa/adosatua modalitatekoek etxebizitza kolektiboaren edota blokekoaren aurrean; halaber, apartamentuek portzentaia handixeagoa kontzentratzen dute eta, azkenik, espero zitekeen bezalaxe, oraindik proiektu-fasean dauden etxebizitzek protagonismo handiagoa dute orain.

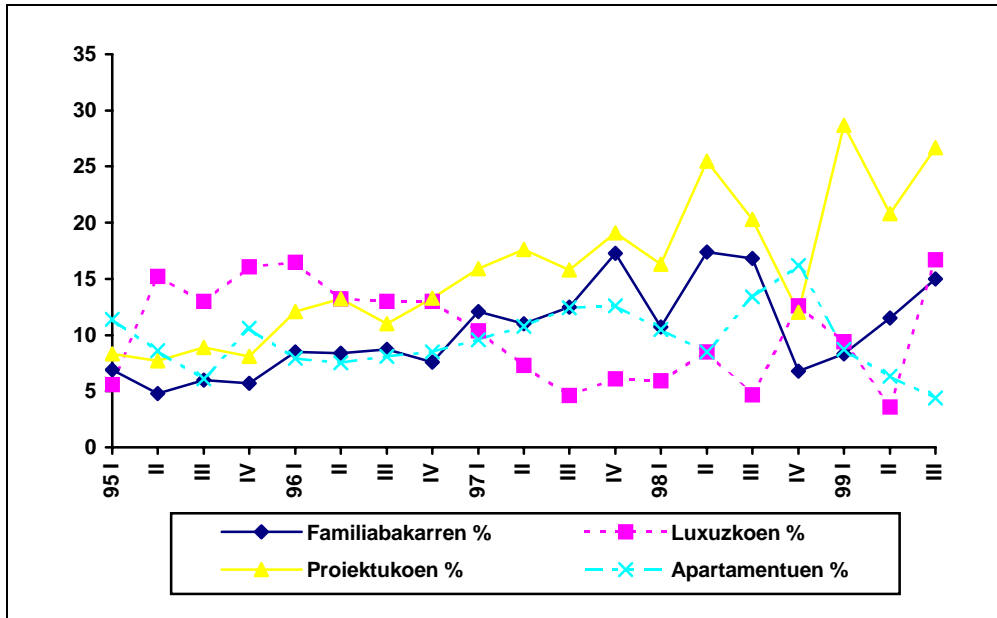
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA *					
Familiabakarra/Familiabikoa..	1,8	15,0	42,8	10,3	12,4
Kolektiboa	98,2	85,0	57,2	89,7	87,6
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	15,6	4,4	4,2	5,3	3,7
61-75 m ²	26,7	12,3	9,3	18,2	7,7
76-90 m ²	57,7	31,0	38,1	21,4	38,1
91-120 m ²	0,0	39,2	9,3	42,2	43,2
> 120 m ²	0,0	13,0	39,1	12,9	7,3
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta.....	3,0	0,6	0,0	1,4	0,0
Obran	77,5	72,7	64,2	68,2	79,3
Proiektuan	19,6	26,7	35,8	30,4	20,7

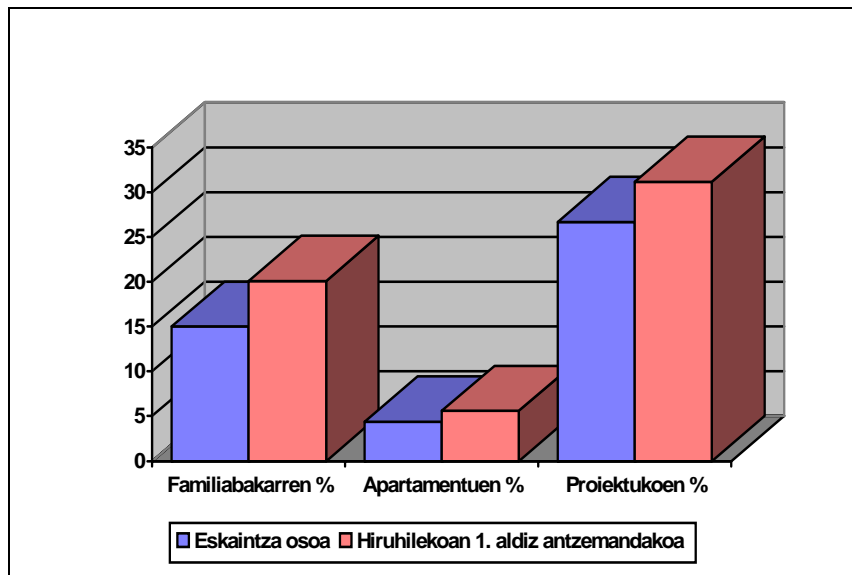
(*): Agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzei buruzko informaziorik ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko **etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 272.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete (1998ko hirugarren hiruhilekoan) lortutako balioa baino %12 handiagoa da gutxi gorabehera.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako** etxebizitza berri libreen prezioak⁷ aztergai dugun burtsa inmobiliarioan barne hartutako eskaintza globalarenak baino %6 garestiagoak dira batez beste: 288.000 pezeta/m² erabilgarri.
- ρ Lurraldeei dagokienez, azpimarratzekoa da kasu honetan Arabak baliorik txikiena lortzea (244.000 pezeta/m² erabilgarri), duela urtebete berari baitzegokion baliorik handiena. Beste bi lurraldeetako kopuruak ia berdinak dira, 270.000 pezeta/m² erabilgarri ingurukoak.
- ρ Prezioen sailkapenean joan den urtetik hona izandako aldaketa drastikoa, batez ere Arabari dagokiona, lurralde honetan egungo eskaintza 1998ko hirugarren hiruhilekoan antzemandakoa baino %28 merkeagoa izatearen ondorio da; Gipuzkoa eta Bizkaian, aldiz, joan den urtean baino garestiagoa da (+%17 eta +%13 hurrenez hurren). Dena den, Arabako lurraldean antzemandako batez besteko prezio txikiago horretan bertako eskaintzaren kokapen geografikoa aldatu izanak ere badu eragina; izan ere, duela urtebete salgai zeuden etxebizitza berri libreen %44 Gasteizen zeuden eta orain portzentaia hori %25ekoa besterik ez da. Jakina, hiriburuen protagonismo txikiago honek (etxebizitzak garestiagoak dira hiriburuan gainerako udalerrietan baino) eragin handia du lurraldeko batez besteko prezioetan. Hala eta guztiz ere, 5. kapituluan ikus daitekeen bezalaxe, Arabako hiriburuan kokatutako etxebizitza berri libreen eskaintza ez da duela urtebete antzemandakoa bezain garestia.
- ρ **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 125.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzetarako 151.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzetarako 91.000 pezeta/m²

⁷ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.

prezioaren artean haztatutako emaitza. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartea Bizkaiko 145.000 pezeta/m² eta Gipuzkoako 157.000 pezeta/m² bitartekoa da.

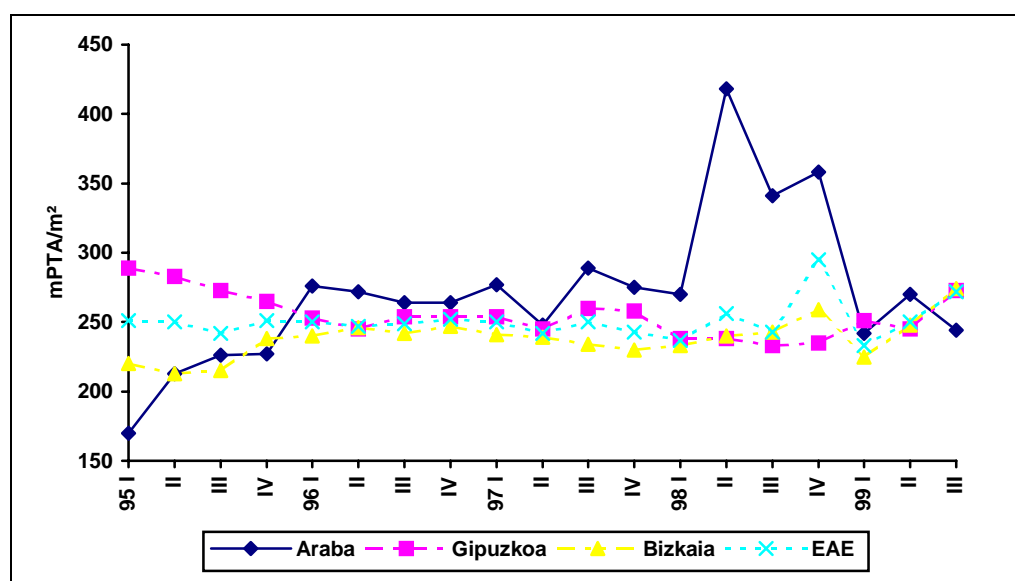
ρ **Eredu-etxebizitzaren** (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %17 merkeagoa da hiruhileko honetan.

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

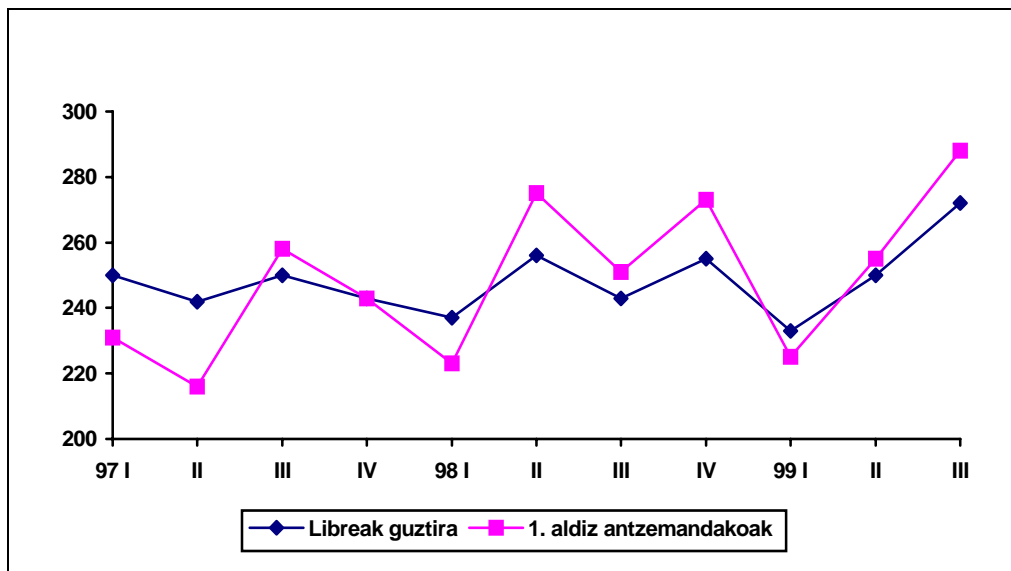
	BO/GIZARTE-ETXE BIZITZAK		LIBREAK	
	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba.....</i>	120	41,2	244	-28,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	133	26,7	273	17,2
<i>Bizkaia.....</i>	123	2,5	274	12,8
<i>EAE.....</i>	125	19,0	272	11,9

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.5. grafikoa. Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



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



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

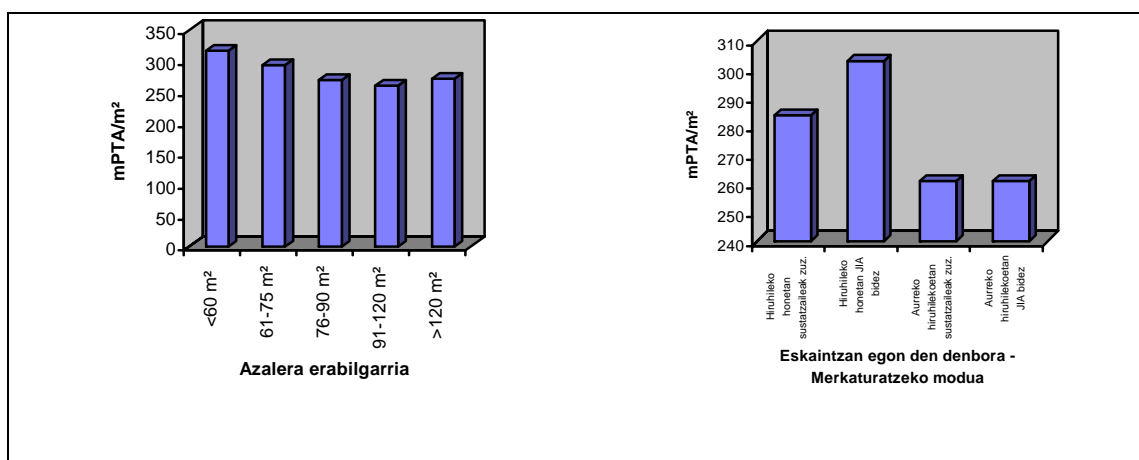
	Mila pezeta/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa	265
Kolektiboa	269
AKABERA *	
Luxuzkoa	330
Goi-mailakoa	277
Normala	232
Behe-mailakoa	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	316
61-75 m ²	293
76-90 m ²	269
91-120 m ²	260
> 120 m ²	271
ESKAINTZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean	284

Hiruhileko honetan JIA bidez	303
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean	261
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez	261
EREDU-ETXEBIZITZA	225

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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



- ρ 1999ko hirugarren hiruhilekoan **etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa** 25,1 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %24 handiagoa gutxi gorabehera. Metro karratuko prezioari buruz adierazitakoarekin bat etorriz, Arabako etxebizitza bakoitzeko prezioak %33 txikiagoak dira eta Gipuzkoan eta Bizkaian bilakaera alderantzizkoa izan da, %33 eta %27ko iguera-tasak izan baitituzte hurrenez hurren.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa** 9,6 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 10,9 milioi pezetako gehienekoaren eta Bizkaiko 8,8 milioi pezetako gutxienekoaren artean.

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	Miloi PTA	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba	9,3	55,0	20,3	-32,6
Gipuzkoa.....	10,9	39,7	25,5	32,8
Bizkaia.....	8,8	6,0	25,4	27,0
EAE.....	9,6	28,0	25,1	24,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

PREZIOA	BO/GIZARTE-ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	46,6	0,0	0,0	0,0	0,0
9 - 12 milioi pezeta	31,8	1,5	12,6	0,6	0,0
12 - 16 milioi pezeta.....	21,7	5,4	14,4	6,1	2,9
16 - 20 milioi pezeta.....	0,0	15,8	6,0	20,4	13,8
20 - 25 milioi pezeta.....	0,0	27,4	10,7	21,7	36,4
25 - 30 milioi pezeta.....	0,0	25,4	11,6	30,0	24,2
30 - 50 milioi pezeta.....	0,0	21,7	44,7	15,0	22,7
50 milioi pezetatik gora.....	0,0	2,7	0,0	6,2	0,1
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

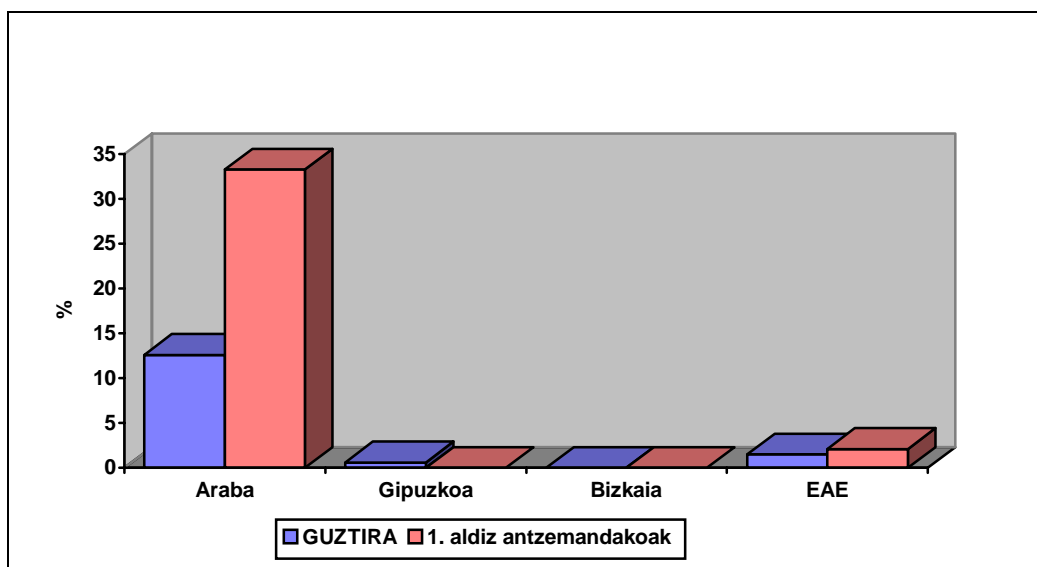
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzaren **prezioen banaketak** izan duen bilakaerari dagokionez, 1998ko hirugarren hiruhilekoan antzemandako egoerarekiko diferentzia nabarmenak daudela egiazta daiteke. Hain zuzen ere, segmentu babestuan eskaintza prezio altuagoetarantz mugitu dela ikus daiteke; izan ere, duela urtebete salgai zeuden etxebizitza babestuen %73k ez zuten 9 milioi pezetako prezioa gainditzen eta orain portzentaia hori %47koa besterik ez da; horren kontrapartida gisa, 9 eta 12 milioi pezeta bitarteko etxebizitzen pisu erlatiboak gora egin du (%23tik %32raino) eta, gainera, 12 milioi pezetatik gorako prezioa duen %22ko eskaintza babestua azaleratzen da.
- ρ Sektore librean ere aldaketa garrantzitsuak egiaztatzen dira Euskal Autonomia Erkidegoan eskaintzaren prezioen egiturari: 25 milioi pezetatik gorako

etxebizitzaren pisu erlatiboa %27koa zen 1998ko hirugarren hiruhilekoan eta orain ia %50eraino igo da.

- ρ Sektore librea arretaz aztertzen jarraitzen badugu, lurralde-mailan atentzioa ematen du Arabako prezioen "bipolarizazioak", 16 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren proportziorik handiena kontzentratzen duen aldi berean (%27, Gipuzkoak %7 eta Bizkaiak %3), 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzaren portzentaia handiena dagokion lurraldea baita (%45, Gipuzkoak %21 eta Bizkaiak %23). Halaber, prezioen araberrako eskaintzaren banaketak Bizkaiko merkatuaren "berotze" nabarmena islatzen du: duela urtebete eskaintzaren %6k bakarrik gainditzen zuen 30 milioi pezetako prezioa eta orain salgai dauden etxebizitzaren %23k gainditzen dute.

3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 1999ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 4.325 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa** hauxe da: Arabak eskaintza-mota honen %24 biltzen du, Gipuzkoak %17 eta Bizkaiak %59.
- ρ Termino absolutuetan, eskaintako bolumenak hiru lurraldeetan egin du behera duela urtebeteko datuekin konparatuz; beherakada hori bereziki nabarmena izan da Bizkaian (-%44) eta Gipuzkoan (-%41) eta dezente txikiagoa Araban (-%18). Eskariaren zabalkuntza eta honen ondoriozko salmenten bizkortzea dira eskaintzaren murriztapen zorrotz hau argi dezaketen faktore nagusiak.
- ρ Jaso dugun etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 92 m²-koa da EAE osoan. Bizkaiko batez besteko tamaina 89 m²-koa da, Arabakoaren oso antzekoa, 90 m²-koa baita batez beste; Gipuzkoari dagokio baliorik handiena: 97 m².

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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/ m ² erabilg.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kopurua	± % (*)	Mila PTA/m ²	± % (*)	Miloi PTA	± % (*)
Araba	1.033	-18,0	403	25,2	33,9	35,1
Gipuzkoa	752	-40,5	374	31,2	35,1	28,1
Bizkaia	2.540	-43,9	267	34,8	22,1	20,1
EAE.....	4.325	-38,7	317	36,6	27,0	29,2

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

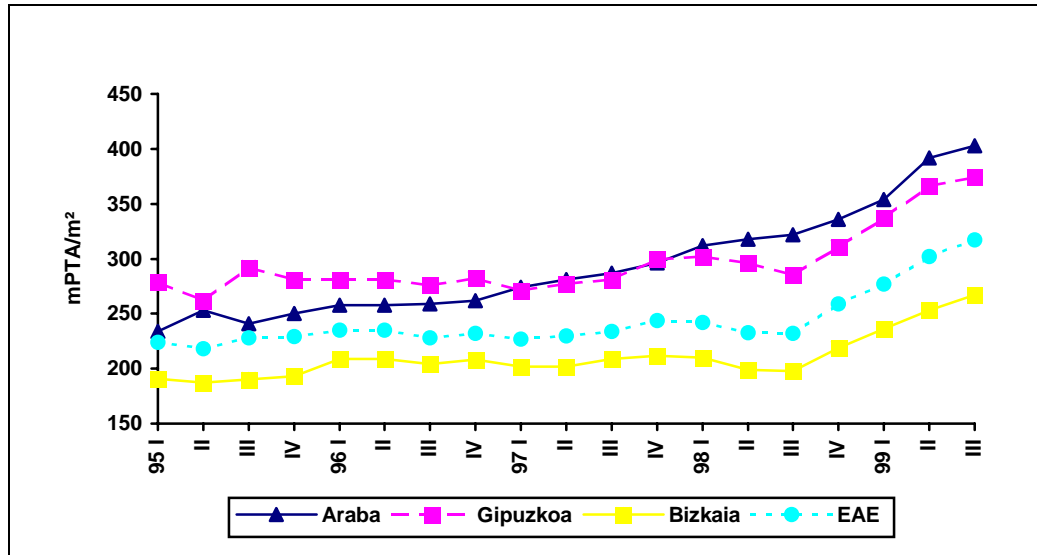
	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
<i>Familiabakarra/Familiabikoa....</i>	2,8	1,2	10,6	1,2
<i>Kolektiboa</i>	97,2	98,8	89,4	98,8
AZALERA ERABILGARRIA				
<i>< 60 m².....</i>	17,9	17,0	16,6	18,6
<i>61-75 m².....</i>	25,2	21,4	17,7	29,0
<i>76-90 m².....</i>	27,2	33,0	19,8	27,0
<i>91-120 m².....</i>	18,1	19,6	19,9	16,9
<i>> 120 m².....</i>	11,7	9,0	25,9	8,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 317.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko hirugarren hiruhilekoan lortutakoa baino %37 garestiagoa. Etxebizitza berri libreekin konparatuta, orokorrean etxebizitza erabiliak ia %17 garestiagoak dira batez beste.
- ρ **Lurraldeei dagokienez**, batez besteko prezioen diferentziak oso nabarmenak dira: Arabari dagokio baliorik handiena, izan ere kasu honetan 400.000 pezeta/m² prezioaren muga gainditzera iritsi baita, Gipuzkoa dago bigarren tokian, hau ere oso batez besteko handiarekin, 374.000 pezeta/m², eta Bizkaia oso atzean geratzen da askoz ere batez besteko txikiagoarekin: 267.000 pezeta/m² erabilgarri.
- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, hiru lurraldeek benetan igoera-tasa handiak izan dituzte duela urtebetetik hona: Arabako +%25etik Bizkaiko +%35era bitartean mugitzen dira.
- ρ **Etxebizitza bakoitzeko prezioari** dagokionez, EAE osorako lortzen dugun batez besteko balioa 27 milioi pezetakoa da. Kasu honetan Gipuzkoa da baliorik handiena duena (35,1 milioi pezeta), Araba oso hurbil dauka (33,9 milioi pezeta) eta Bizkaia, berriz, oso urrun geratzen da (22,1 milioi pezeta).

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



ρ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza erabilien **banaketak** aldaketa drastikoak erakusten ditu duela urtebete antzemandako prezioen egiturarekin konparatuta. Izan ere, gaur egun salgai dauden etxebizitza erabilien %7 baino ez dira 12 milioi pezeta baino gutxiago balio dutenak eta portzentaia hori %24koa zen 1998ko hirugarren hiruhilekoan. Lurraldeei dagokienez, Bizkaiko kasua bereziki nabarmena da, lurralde honetan 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzak duela urtebete eskaintza osoaren %32 hartzen baitzuten eta orain %8 baino ez dira.

ρ Beste muturrean, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzek eskaintza osoaren %36 hartzen dute orain eta duela urtebete beren pisu erlatiboa ez zen %17ra iristen. Arabako kasuan⁸, salgai dauden 10 etxebizitzatik 6k kopuru hori gainditzen dute; Bizkaian eta Gipuzkoan ere oso igoera adierazgarria izan du etxebizitza-mota honen pisu erlatiboak, baina Arabakoa baino askoz ere apalagoa.

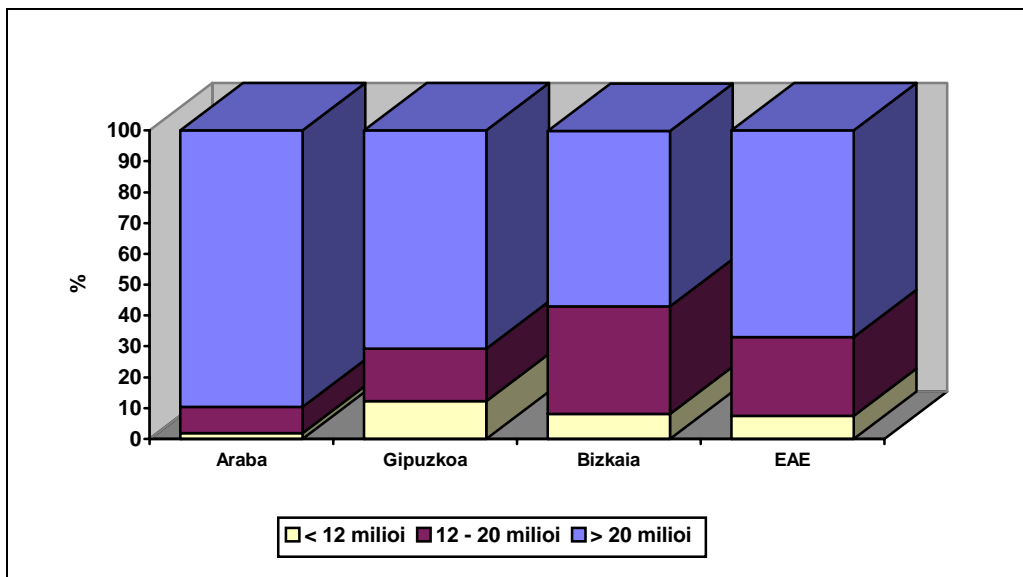
⁸ Hala eta guztiz ere, hiriburuak lurralde honetan Gipuzkoan eta Bizkaian baino gainerrepresentazio handiagoa duela kontuan izan behar da.

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

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	2,5	0,5	6,6	2,0
9 - 12 milioi pezeta.....	4,9	1,4	5,7	6,1
12 - 16 milioi pezeta.....	11,0	2,3	8,2	15,3
16 - 20 milioi pezeta.....	14,5	6,1	8,8	19,5
20 - 25 milioi pezeta.....	15,9	13,5	9,4	18,8
25 - 30 milioi pezeta.....	14,8	16,2	7,3	16,5
30 - 50 milioi pezeta.....	25,6	52,2	26,2	14,6
50 milioi pezetatik gora..	10,8	7,8	27,7	7,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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



4. kapitulua

ALOKATZEKO DAUDEN ETXE BIZITZAK

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 1999ko hirugarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 1.073 unitatekoa da. Hauetatik, 906 etxebizitza (%84) bigarren eskuko etxebizitzak (libreak) 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 (-%37), duela urtebete lortutako kopuruarekin konparatzen badugu. Dena den, joera desberdinak antzematen dira lurralde batetik bestera: Araban eta Bizkaian eskaintzak murriztapen zorrotza izan du eta Gipuzkoan, asko ez bada ere, gora egin du alokatzeko dauden etxebizitzaren bolumenak (+%6).
- ρ **Tipologiari** dagokionez, aurreko edizioetan bezalaxe, eraikin kolektiboetan, hots, blokeetan kokatuta dauden etxebizitzek alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintza osoa osatzen dute ia.
- ρ Alokatzeko libreako etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 84 m² erabilgarrikoa da, Arabako 94 m² eta Bizkaiko 82 m² artean. Alokatzeko eskainitako gizarte-etxebizitzek, bestalde, 75 m²-ko azalera erabilgarria dute batez beste.
- ρ Hiruhileko honetan lortutako merkatu libreako batez besteko **hileko errenta** 95.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %10 handiagoa gutxi gorabehera; lurraldez lurralde, Gipuzkoari dagokio igoera-tasarik handiena (+%14), Araban eta Bizkaian (+%7) lortutakoaren bikoitza.
- ρ Maila absolutuei dagokienez, hauexek dira **lurraldeetan** antzeman diren hileko **errentak**: Araban dago batez besteko errenta handiena (107.000 pezeta), Gipuzkoakoaren antzekoa (104.000 pezeta) eta Bizkaikoa hauetatik oso urrun dago (87.000 pezeta/hil).
- ρ Eskainitako **gizarte-etxebizitzaren** batez besteko errenta hileko 26.000 pezetakoa da (Gasteizko eskaintzaren hileko 27.000 pezetako batez

bestekoaren eta Gipuzkoako hiriburuko 24.000 pezetakoaren artean mugitzen da).

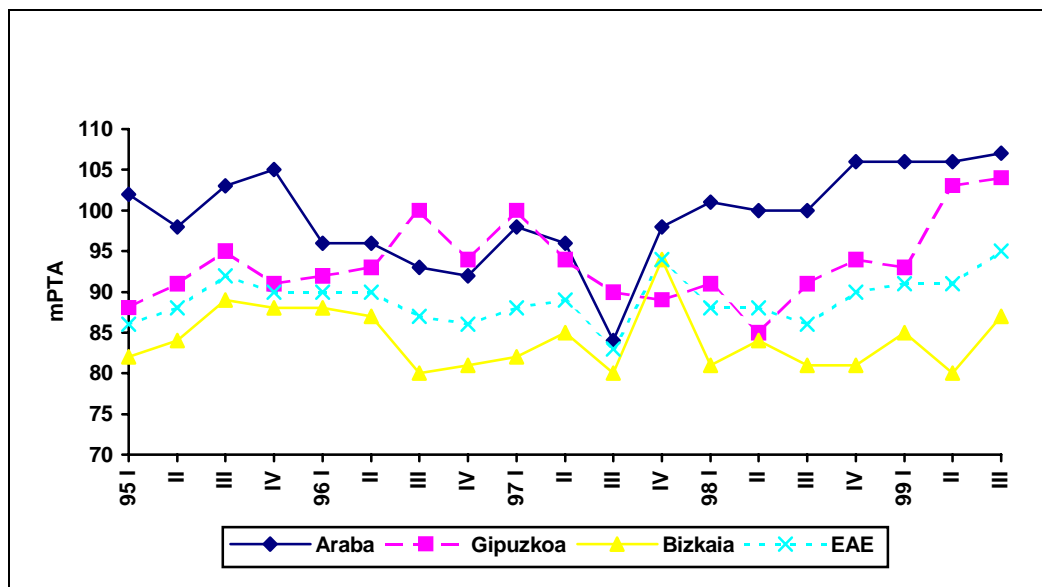
4.1. taula. Alokatzeko libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikokoak.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kop.	± % (*)	Mila PTA	± % (*)
Araba.....	142	-53,6	107	7,0
Gipuzkoa.....	275	6,2	104	14,3
Bizkaia.....	489	-44,4	87	7,4
EAE.....	906	-37,3	95	10,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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



4.2. taula. Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	9,5	7,7	10,5	9,4
61-75 m ²	28,5	17,6	27,6	32,1
76-90 m ²	30,9	35,9	29,8	30,1
91-120 m ²	21,7	26,1	25,1	18,6
> 120 m ²	9,4	12,7	6,9	9,8
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago.....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	0,2	0,0	0,7	0,0
40.001 - 75.000 PTA.....	27,5	10,6	26,9	32,7
75.001 - 100.000 PTA.....	39,4	45,8	31,3	42,1
100.000 PTA baino gehiago....	32,9	43,7	41,1	25,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

5. kapitulua

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA⁹

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) Eskaintako etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan salgai dauden etxebizitza berri libreen kopurua (277 etxebizitza) oso txikia da; duela urtebete antzemandako kopurua (468 etxebizitza) baino %41 txikiagoa da eta EAE osoan antzemandako eskaintza libre osoaren %13 biltzen du (%23 duela urtebete).
- ρ Gasteiz eta Bilbok oso murriztapen handia izan dute eskaintzan duela urtebetetik hona. Donostian, ordea, etxebizitza berri libreen eskaintzaren bolumenak ia berdin jarraitzen du.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuari (hiriburuak kanpo) dagokion eskaintzak igoera handia izan du (+%28) eta duela urtebete baino protagonismo handiagoa du orain (eskaintza osoaren %44 biltzen du orain eta portzentaia hori %35ekoa zen duela urtebete). Egia esan, igoera hori Bilboko eskualde-egiturako udalerrietako eskaintzak izan duen portaeraren ondorio da, ia bikoiztu egin baitu bere eskaintzaren bolumena (640 etxebizitza eta duela urtebete 347).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten espazio geografikoan eskaintza osoaren %34 kontzentratzen da; urteko aldakuntza-tasari dagokionez, igoera txikia izan dela egiazta daiteke (+%3).

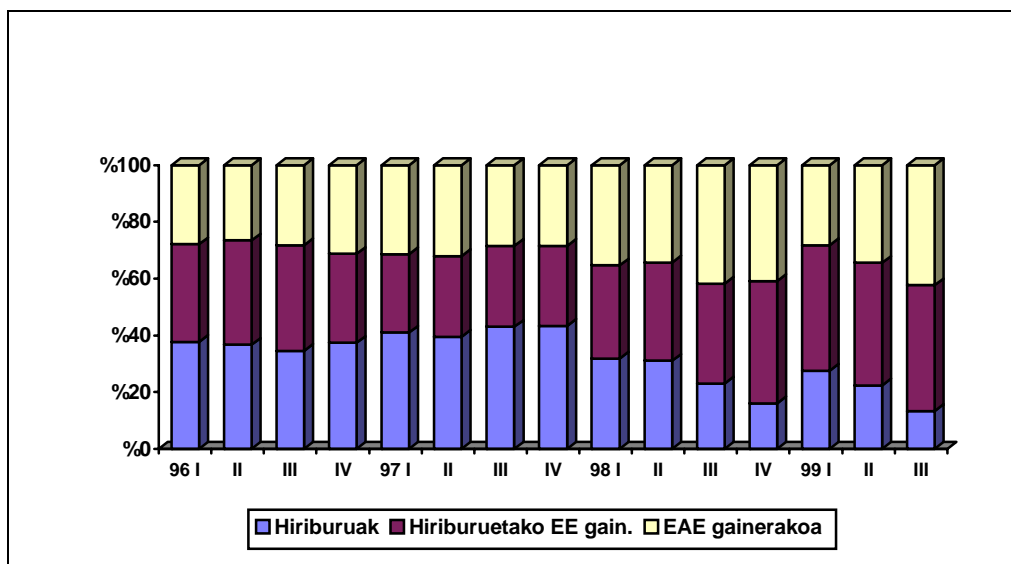
⁹ Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen arabera analisi hiru mailatan egin da: lurralde-hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hiriburuak izan ezik ("hiriburuetakoko eskualde-egituren gainerakoa") eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak izan ezik ("lurralde historikoaren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

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m ² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
Araba.....	215	244	20,3
Gipuzkoa.....	886	273	25,5
Bizkaia.....	973	274	25,4
EAE.....	2.074	272	25,1
Gasteiz.....	54	291	23,6
Donostia.....	112	336	34,1
Bilbo.....	111	314	29,0
Hiriburuak guztira.....	277	315	29,2
Gasteizko EE gainerakoa.....	58	179	13,6
Donostiako EE gainerakoa.....	221	310	24,8
Bilboko EE gainerakoa.....	640	269	26,0
Hiriburuetako EE gainer.	919	277	25,3
Araba gainerakoa.....	93	240	21,5
Gipuzkoa gainerakoa.....	563	249	24,7
Bizkaia gainerakoa.....	222	268	21,7
Gainerakoa guztira.....	878	253	23,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

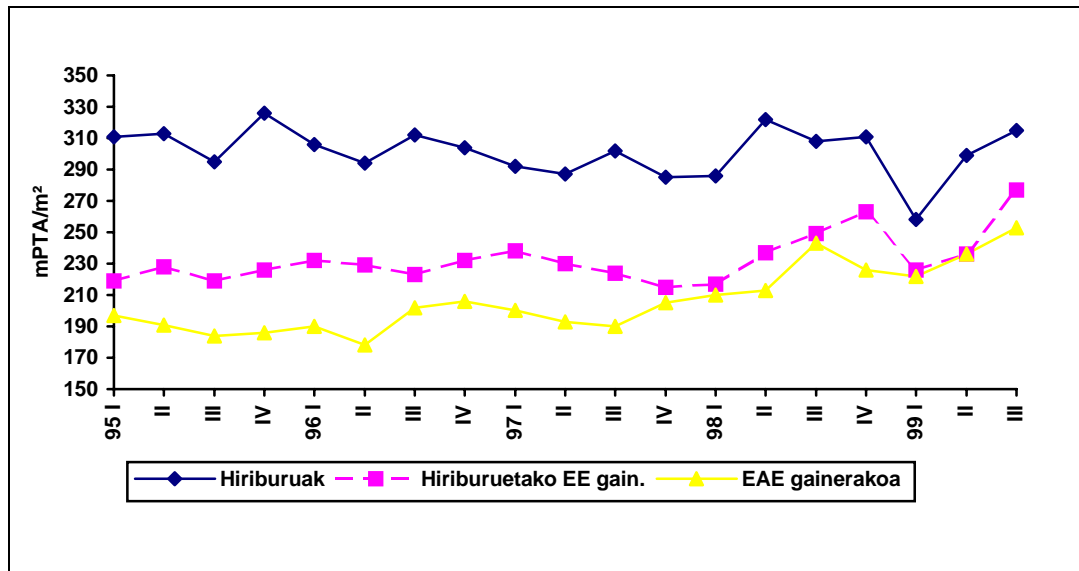
5.1. grafikoa. Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.



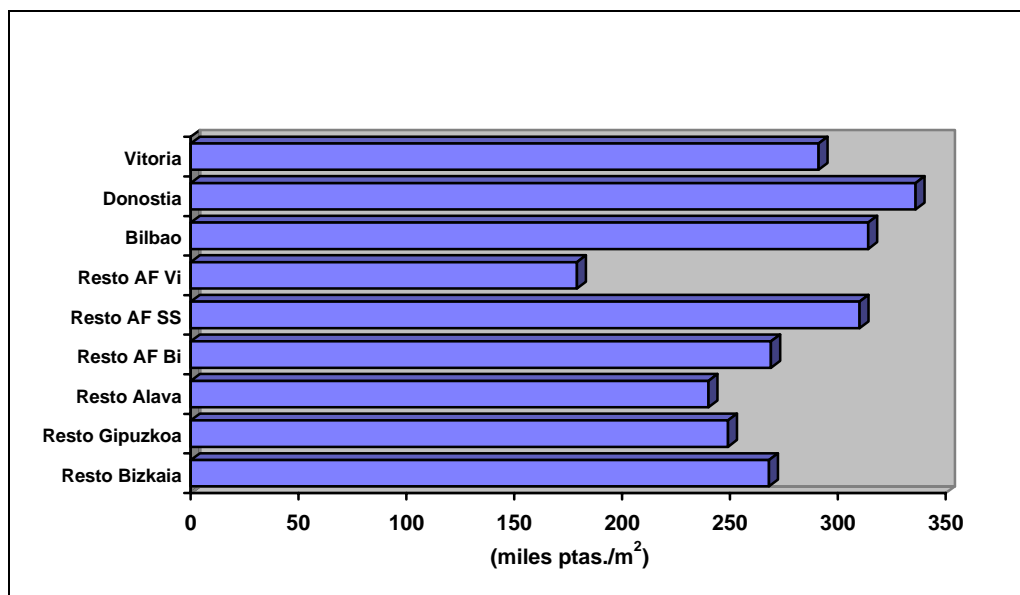
b) Metro karratuko prezioak

- 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 %2 igo dela ikus daiteke (betiere termino nominaletan); gaur egun 315.000 pezeta/m² 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 batez besteko prezioak metro karratu erabilgarriko 336.000 pezetakoak dira, Bilbokoak 314.000 pezetakoak eta Gasteizkoak 291.000 pezetakoak.
- ρ Bilakaerari dagokionez, Gasteizen eta Donostian gaur egun dagoen eskaintzaren prezioak nabarmen egin du behera; Bilbon, aitzitik, eskaintako batez besteko prezioek igoera handia izan dute (+%19).
- ρ Hiriburuak ez diren baina hauen eragin-eremuetan dauden udalerrietan kokatutako eskaintzak 277.000 pezeta/m² prezioa du batez beste, duela urtebete antzemandako balioa baino %11 gehiago beraz; igoerarik nabarmenena Donostiako eskualde-egiturako udalerrietan (hiriburua kanpo) kokatutako eskaintzari dagokio: +%20.

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



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



c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ρ Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak merkatu librean 29,2 milioi pezetako batez bestekora iristen dira, baina alde handia dago hiriburu batetik bestera: 23,6 milioi pezeta Gasteizen eta 34,1 milioi pezeta Donostian.
- ρ Hiriburuetako eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek konfiguratzeko eremu geografikoan (hiriburuak kanpo), hiruhileko honetan 25,3 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da (20,4 milioi pezeta 1998ko hirugarren hiruhilekoan).
- ρ Hiriburuetako eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 23,8 milioi pezetako batez besteko prezioa dute (16,9 milioi pezeta duela urtebete).

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Hiruhileko honetan ere, etxebizitza erabilien eskaintzak behera egin du Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan duela urtebete lortutako bolumenarekin konparatuta (-%31); Donostiak eta Bilbok izan dituzte aldakuntza-tasarik negatiboak (-%40 eta -%37 hurrenez hurren).
- ρ Hala eta guztiz ere, hiriburuetako hiru eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak kanpo) dagokien eskaintzaren beherakada nabarmenagoa izan da, joan den urtekoaren erdiraino murriztu baita (joan den urtean (joan den urtean 3.017 etxebizitza antzeman ziren eskaintzan eta orain 1.482 besterik ez dira).
- ρ 1998ko hiruhilekoarekin konparatuta eskaintzak gora egin duen eremu geografiko bakarra Bilbo Metropolitarrako eskualde-egituraz kanpoko Bizkaiko udalerriek dagokiena da.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
<i>Araba</i>	1.033	403	33,9
<i>Gipuzkoa</i>	752	374	35,1
<i>Bizkaia</i>	2.540	267	22,1
EAE	4.325	317	27,0
<i>Gasteiz</i>	1.001	408	34,3
<i>Donostia</i>	452	482	46,7
<i>Bilbo</i>	1.085	265	24,2
Hiriburuak guztira	2.538	357	31,9
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	24	223	19,4
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	137	280	23,7
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	1.321	272	20,8
Hiriburuetako EE gainerakoa	1.482	272	21,1
<i>Araba gainerakoa</i>	11	207	17,7
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	165	179	15,2
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	129	226	17,2
Gainerakoa guztira	305	199	16,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

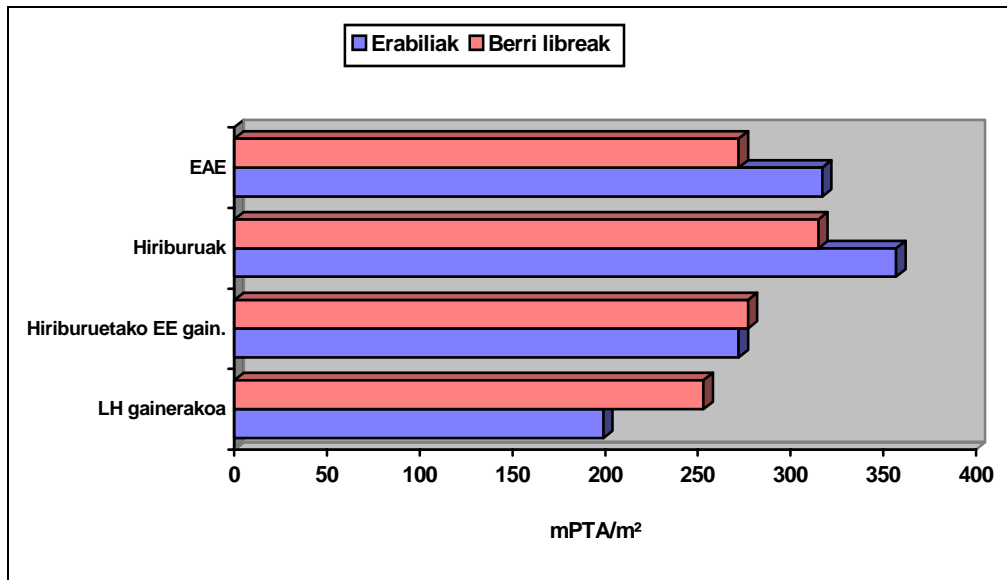
- ρ Eskainitako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 357.000 pezetako kopurura iristen dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan; orokorrean, eraikuntza berriko eskaintzaren batez besteko prezioa baino %13 garestiagoa da; dena dela, bi merkatuetako batez besteko prezioen arteko erlazio hau nabarmenki aldatzen da hiriburu batetik bestera; hain zuzen ere, Donostian bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzaren batez besteko prezioak etxebizitza berrien eskaintzarenak baino %44 garestiagoak dira; Gasteizen portzentaia hori %40koa da eta Bilbon, ordea, erlazio hori alderantzikatu egiten da: etxebizitza berrien prezioa etxebizitza erabilien prezioa baino %16 garestiagoa da.
- ρ 1999ko hirugarren hiruhileko honetan lortutako batez besteko balioak hauexek dira: m² erabilgarriko 482.000 pezeta Donostian, 408.000 Gasteizen eta 265.000 Bilbon.

- ρ Batez besteko prezio hauek duela urtebetekoekin konparatzen baditugu, orokorrean %28eko igoera izan dela ikus daiteke: Donostiari dagokio igoera handiena (+%35) eta Bilbori txikiena (+%18).
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituren gainerakoan kokatutako etxebizitza erabiliaren eskaintzak, halaber, duela urtebete lortutakoak baino askoz ere prezio handiagoak ditu (+%47). Eraitza hau Bilboko eskualde-egiturako udalerrietan antzemandako igoeraren (+%50) ondorio da batik bat.
- ρ Eremu horietaz kanpoko udalerrietan, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 199.000 pezetakoa da (179.000 pezeta/m² duela urtebete, hots, +%11).

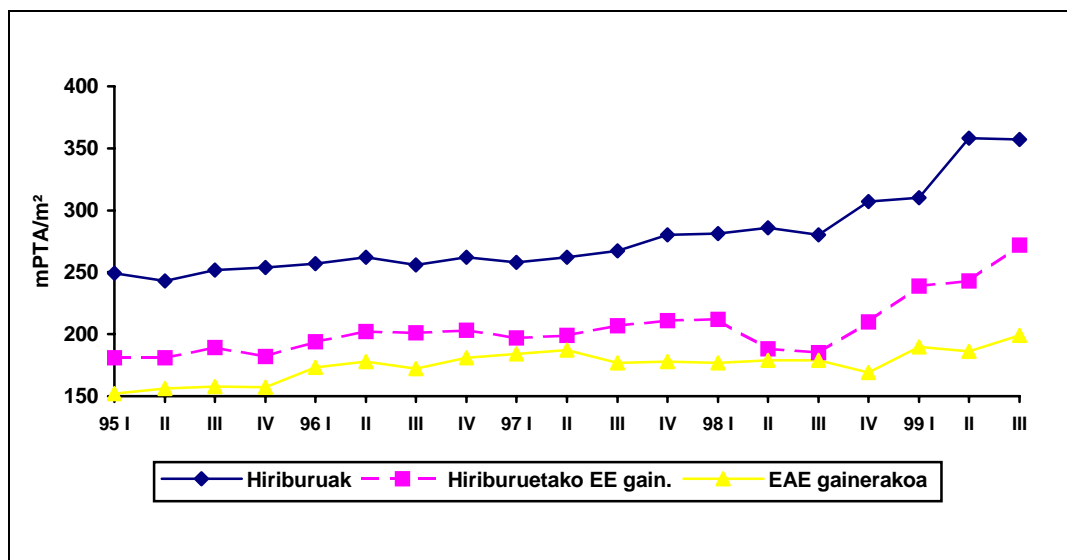
c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioa 31,9 milioi pezetakoak da. Donostiako kasuan prezio hau 46,7 milioi pezetako kopururaino igotzen da, Gasteizen 34,3 milioi pezetakoa da eta Bilbon ez da 25 milioi pezetako kopurura iristen.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 21,1 milioikoa da eta 16,1 milioikoa EAEko gainerakoan.

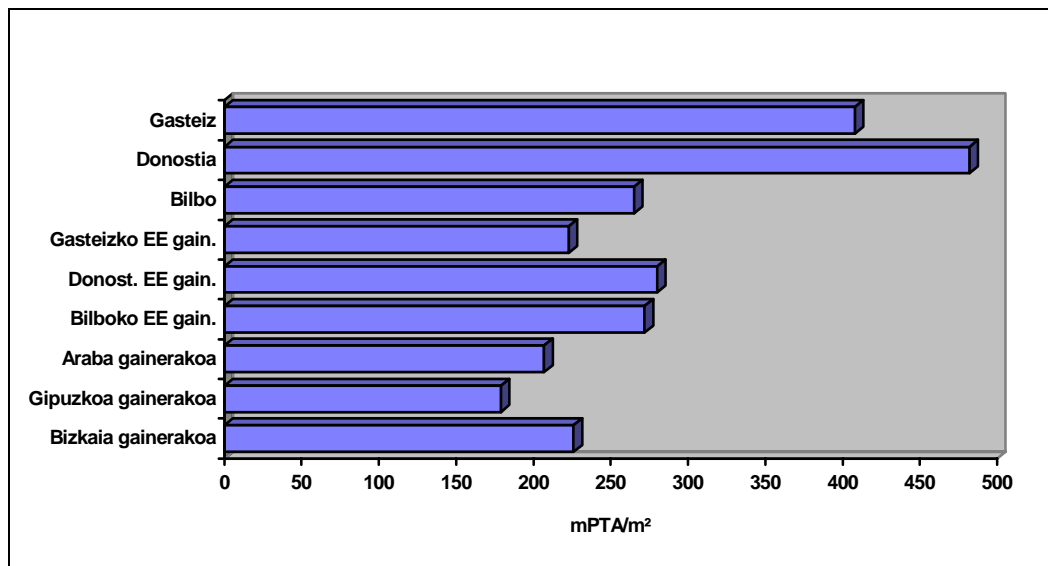
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzien m²-ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.



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



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



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Hiriburuek 1999ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestan antzemandako alokatzeko etxebizitza libreen %58 biltzen dituzte. Bilakaerari dagokionez, eskainitako bolumena nabarmen jaitsi da duela urtebetetik hona (-%31); murriztapen honen salbuespena Donostia da, hemen antzemandako eskaintza duela urtebete baino %19 handiagoa da-eta.
- ρ Dena den, azpimarratzekoa da, era berean, alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzak Bilbo Metropolitarrako eskualde-egiturako udalerrietan izan duen beherakada (-%50).

b) Hileko errentak

- ρ Hileko errentak, batez beste, 106.000 pezetakoak dira Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan; Donostia dago, oraindik ere, prezioen sailkapeneko lehen postuan (118.000 pezeta/hil) eta bere errenta Bilbokoa baino %28 handiagoa da (92.000 pezeta/hil).
- ρ Bilakaeraren ikuspuntutik, arreta hiriburuetan jartzen badugu, batez besteko errentek Gasteizen eta Donostian gora egin dutela (+%7 eta +%9 hurrenez hurren) eta Bilbon errentak egonkor daudela ikus dezakegu.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan lortutako batez besteko errenta hileko 83.000 pezetakoa da eta eskualde-egitura horietaz kanpoko eremu geografikoan hileko 66.000 pezetakoa.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL (Mila PTA)
<i>Araba</i>	142	107
<i>Gipuzkoa</i>	275	104
<i>Bizkaia</i>	489	87
EAE	906	95
<i>Gasteiz</i>	138	107
<i>Donostia</i>	199	118
<i>Bilbo</i>	187	92
Hiriburuak guztira	524	106
<i>Gasteizko EE gainerakoa</i>	9	75
<i>Donostiako EE gainerakoa</i>	30	73
<i>Bilboko EE gainerakoa</i>	286	84
Hiriburuetak EE gainerakoa ...	325	83
<i>Araba gainerakoa</i>	1	70
<i>Gipuzkoa gainerakoa</i>	48	66
<i>Bizkaia gainerakoa</i>	8	69
Gainerakoa guztira	57	66

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

6. kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan 1999ko hirugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 5.800 plaza ingurukoa da (plazen %5 bakarrik daude alokatuta); beraz, %22ko murriztapena izan du duela urtebete eskaintako bolumenarekin (7.460) konparatzen badugu. Eskaintzak hiru lurraldeetan egin du behera, baina modu desberdinean: Bizkaian murriztapena %9koa izan da eta Araba eta Gipuzkoan %30ekoa.
- ρ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,8 milioi pezetakoak dira batez beste, orokorrean aurreko urteko hiruhileko berean antzemandakoa baino %5 txikiagoak beraz. Dena den, prezioen bilakaera ere desberdina da lurralde batetik bestera: Gipuzkoako kasuan prezioek egonkor jarraitzen dute eta Araban eta Bizkaian %11 eta %6 jaitsi dira hurrenez hurren.
- ρ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batez besteko errenta** 11.000 pezetakoa da; beraz, %10 igo da duela urtebete antzemandako batez besteko mailarekin konparatuta.

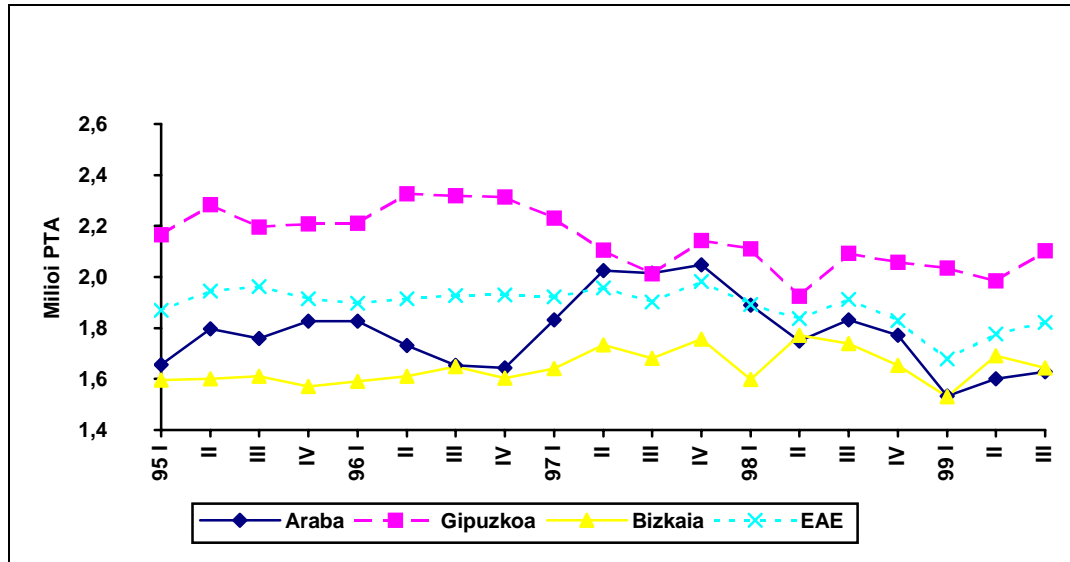
6.1. taula. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±% *		Mila PTA	±% *
Araba.....	914	1.628	-11,2	66	8	-11,1
Gipuzkoa.....	2.157	2.103	0,5	133	11	0,0
Bizkaia.....	2.429	1.644	-5,5	104	11	10,0
EAE.....	5.500	1.821	-4,7	303	11	10,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. 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** 6.620 unitate ingurukoa da EAE osoan (%57 salgai); beraz, oso murriztapen nabarmena izan da (-%26, ia 2.400 lokal gutxiago) 1998ko hirugarren hiruhilekoan lortutako kopuruarekin konparatuta. Eskaintzaren murriztapenak salmentan zein alokatzean izan du eragina, baina lehenengo kasuan nabarmenagoa da (-%31 eta -%19 hurrenez hurren). Lurraldeei dagokienez, eskaintzaren murriztapena gogorragoa izan da Araban (aldakuntza-tasa -%46koa da salgai dauden lokalen bolumenaren kasuan eta -%33koa alokatzeko eskaintzaren kasuan). Gipuzkoa beste muturrean dago, murriztapenak askoz ere txikiagoak izan baitira, eta Bizkaia erdibidean geratzen da.

ρ Lokalen **salmenta-prezioak** 251.000 pezeta/m² dira batez beste; Arabak eta Gipuzkoak gainditu egiten dute batez besteko hori (261.000 eta 278.000 pezeta/m², hurrenez hurren) eta Bizkaiak baliorik txikiena du berriz ere, alde handiarekin gainera (227.000 pezeta/m²). Duela urtebetetik hona izan den

prezioen aldakuntza-tasa positiboa da hiru lurraldeetan: igoerarik handiena Bizkaiari dagokio (+%23) eta txikiena Arabari (+%5).

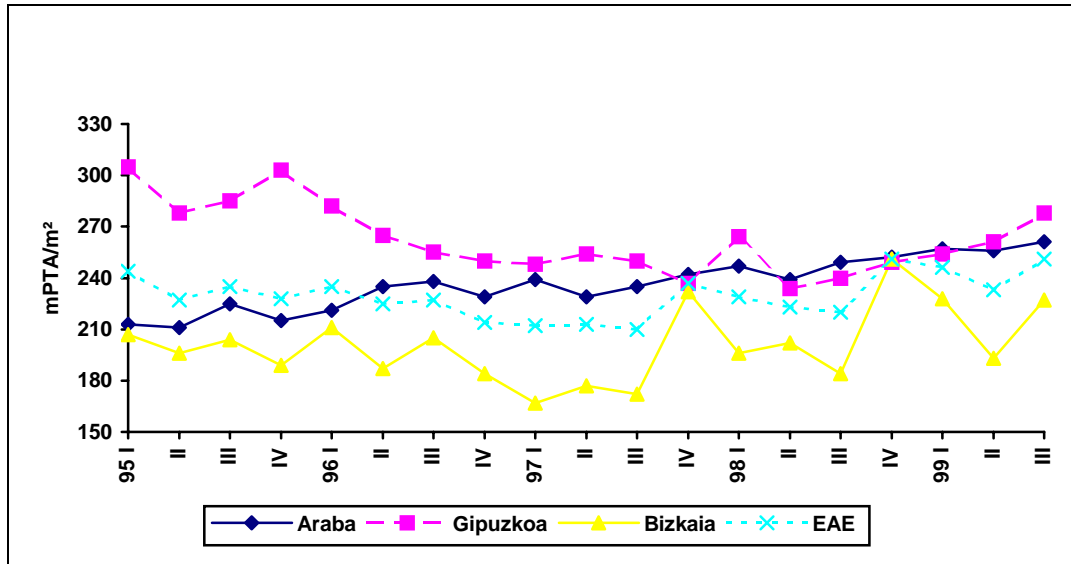
- ρ Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 153.000 pezetako batez bestekora iristen dira. Lurralde-mailako sailkapena salmenta-prezioen kasuan ikusi dugun berbera da: Gipuzkoa da lehenengoa, baliorik handienarekin (187.000 pezeta/hil), Araba hurbil samar dauka (172.000 pezeta/hil) eta Bizkaia oso urrun geratzen da (122.000 pezeta/hil). Dena den, azken lurralde hau da goranzko bilakaerarik nabarmenena izan duena (joan den urtean baino %34 gehiago).

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

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±% *		Mila PTA	±% *
Araba.....	1.126	261	4,8	964	172	13,9
Gipuzkoa.....	988	278	15,8	620	187	14,7
Bizkaia.....	1.636	227	23,4	1.289	122	34,1
EAE.....	3.750	251	14,1	2.873	153	19,5

(*): *Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.*

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



7. kapitulu

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

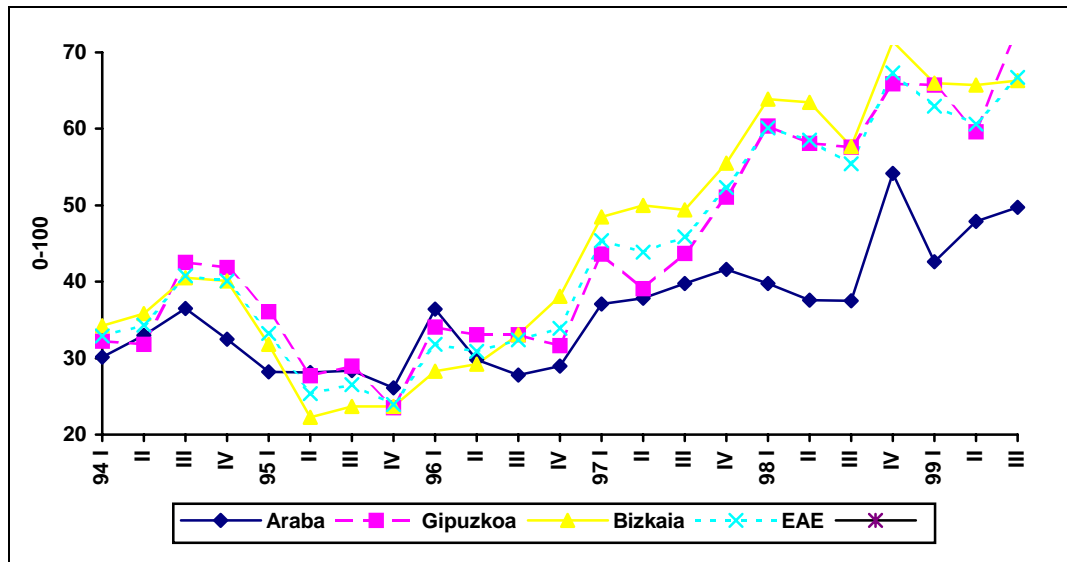
7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merktuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Merkatu inmobiliarioaren eragileek merktuaren dinamismo-mailari buruz adierazitako iritziak laburbiltzen dituen indizeak estatistika-serie hau hasi zenetik¹⁰ erregistratu den mailarik altuenean kokatzen da berriz ere (%67), duela urtebete lortutako mailaren oso gaineratik (%55).
- ρ Seriea hasi zenetik gertatu ohi den bezalaxe, oraingoan ere merktua aktiboa delako pertzepzioa batez ere sustatzaileek adierazten dute eta bereziki Bizkaikoek (%73ko indizea), baina egonkortasuna antzematen da aurreko hiruhilekotik hona. Beste bi lurraldeetan, berriz, sustatzaileei dagokien indizea nabarmen hobetu da eta Bizkaiko indizeari hurbiltzen zaio.
- ρ JIAen kasuan (%64ko indizea EAEko mailan), azpimarratzekoa da Gipuzkoakoek egin duten balorazioa (%77), hauek ere mailarik altuena ezarri baitute, beste bi kasuen oso goitik; izan ere, hauek egonkorrago azaltzen dira, bai joan den urtearekin bai azken hiruhilekoarekin konparatuta.
- ρ Beraz, orokorrean euskal merkatu inmobiliarioan dinamismo-maila eta aktibitate handia dagoela antzematen dute eragileek, azken bost urteotan ezagutu ez diren mailetan gainera.

¹⁰ 1994. urtea.

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



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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batez bestekoa	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batez bestekoa	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Urteko batez bestekoa	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Urteko batez bestekoa	66,5	56,0	64,6	72,7
1998	III	58,5	50,0	58,9	61,0
	IV	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
	II	64,8	52,0	61,4	73,6
	III	69,1	61,8	69,7	73,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batez bestekoa	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Urteko batez bestekoa	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Urteko batez bestekoa	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Urteko batez bestekoa	59,4	29,2	66,7	59,3
1998	III	52,4	25,0	56,4	54,4
	IV	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
	II	56,4	43,8	57,8	57,7
	III	64,2	37,5	76,5	59,3
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batez bestekoa	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batez bestekoa	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Urteko batez bestekoa	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Urteko batez bestekoa	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Urteko batez bestekoa	63,0	42,6	65,7	66,0
1998	III	55,4	37,5	57,6	57,7
	IV	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0
	II	60,6	47,9	59,6	65,7
	III	66,7	49,7	73,1	66,3

(*): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

ρ Aurreko urteetan gertatu den bezalaxe, udako hilabeteen eragina dela-eta, joan den hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeek ez dute behar adina islatzen goian aipatu dugun dinamismoa (%40ko indizea sustatzaileen eta JIAen artean), batez ere joan den hiruhilekoarekin

konparatuta (orduan adierazitako aurreikuspenetan ematen zen arazo honen berri).

- ρ Hala eta guztiz ere, 1998ko hirugarren hiruhilekoarekin konparatuta, JIAek adierazitako salmentei buruzko indizeetan hobekuntza nabari da, Araban eta Gipuzkoan batik bat.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batez bestekoa	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Urteko batez bestekoa	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Urteko batez bestekoa	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Urteko batez bestekoa	53,7	50,0	53,8	54,8
1998	III	47,7	55,0	48,9	43,9
	IV	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	I	53,7	50,0	53,8	54,8
	II	52,3	47,1	53,6	52,9
	III	40,3	54,5	40,6	34,5
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batez bestekoa	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Urteko batez bestekoa	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Urteko batez bestekoa	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Urteko batez bestekoa	47,6	45,8	52,9	43,5
1998	III	34,4	33,3	36,3	33,1
	IV	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	I	47,6	45,8	52,9	43,5
	II	42,0	41,7	42,2	41,9
	III	39,6	41,7	48,0	32,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

- ρ Hobekuntza hau, halaber, eragile inbentarioek adierazi dituzten epeak eta salmenta-erritmoak kontuan hartzerakoan antzematen da. 1999ko bigarren hiruhilekoarekin konparatzerakoan udaren eragina antzematen bada ere, sustatzaileek adierazitakoaren arabera hilean saldutako etxebizitza berrien kopurua (4 etxebizitza) duela urtebetekoa baino handiagoa da eta aurreko urteko batez bestekoaren gainetik dago.

- ρ Honek bereziki nabaria dirudi Arabako kasuan, konparatiboki oso ratio altuari eusten baitio (7,5 etxebizitza).
- ρ JIAen kasuan, eman dituzten erantzunek etxebizitzaren salmenta (bigarren eskukoena batik bat) materializatzeko behar den epea laburtu egin da azken urte honetan hiru lurraldeetan. Epe hauek, oro har, aurreko lau urteetako batez bestekoak baino laburragoak dira.

7.3. taula. Etxebizitzaren salmenta-epaek eta -erritmoak.

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
<i>Salmentak/hil (etxebizitzak)</i>				
1994 Urteko batez bestekoa	--	--	--	--
1995 Urteko batez bestekoa	1,9	3,1	2,0	1,5
1996 Urteko batez bestekoa	2,2	1,9	2,4	2,1
1997 Urteko batez bestekoa	2,4	3,1	2,4	2,3
1998 Urteko batez bestekoa	5,1	7,2	3,9	5,3
1998	III	3,3	3,4	3,1
	IV	4,1	4,7	3,6
1999	I	5,1	7,2	3,9
	II	5,8	7,5	4,7
	III	4,0	7,5	2,6
AGENTE INMOBILIARIOAK				
<i>Batez besteko salmenta-epa (hilabeteak)</i>				
1994 Urteko batez bestekoa	3,8	3,5	4,1	3,8
1995 Urteko batez bestekoa	3,5	2,3	3,4	3,8
1996 Urteko batez bestekoa	3,6	2,2	3,7	3,8
1997 Urteko batez bestekoa	2,9	1,4	2,9	3,2
1998 Urteko batez bestekoa	2,0	2,0	1,8	2,1
1998	III	2,3	1,8	2,3
	IV	2,2	1,8	2,0
1999	I	2,0	2,0	1,8
	II	2,0	1,5	1,9
	III	2,1	1,7	2,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Interes-tasen maila baxua eta egoera ekonomiko orokor oparoa merkatu inmobiliarioaren dinamika positiboa zehazten duten bi faktore erabakigarriak dira oraindik ere euskal eragile inmobiliarioen iritziz (84 eta 76 puntu hurrenez hurren -100etik +100erainoko eskalan).

ρ Aitzitik, azpimarratzekoa da lurzoruaren prezio eta erabilgarritasuna bezalako faktoreek okerrera egin izana (aurrekoen antzeko magnitudeetako maila negatiboetan daude), etxebizitzaren prezioaren faktorea izanik nabarmenena (garestitu egin dira).

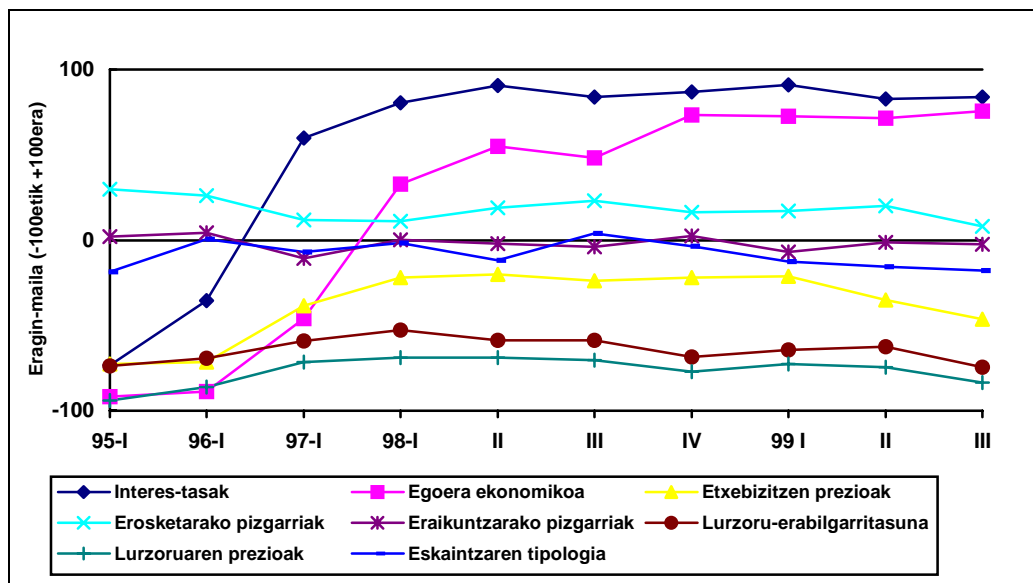
7.4. taula. Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	1999-II	1999-III
Hipoteka-kostua	83	84
Egoera ekonomikoa.....	71	76
Etxebizitzaren prezioak.....	-35	-47
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	20	8
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak.....	-1	-2
Lurzoru-erabilgarritasuna.....	-63	-75
Lurzoruaren prezioak.....	-74	-84
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-16	-18

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Sustatzaileek eta JIAek salmenten bilakaerari buruz adierazi dituzten aurreikuspenek (%69 eta %68ko indizeak) hobekuntza nabarmena islatzen dute duela hiru hilabetetik hona eta oraindik ere “igoera dezenteko” mailan kokatzen dira. Hala eta guztiz ere, ahitze-sintomak susma daitezke, maila handia izan arren kopuruak 1998ko hirugarren hiruhilekoan egindako aurreikuspenen azpitik daudela pentsatzen badugu (nahiz eta indizeak oraindik 1998. urteko batez besteko orokorraren gainetik egon).
- ρ Adierazi beharra dago hiruhileko perspektiban itxaropen hauek hobetu egiten direla, JIAen artean batik bat. Hobekuntza berdintsua da hiru lurraldeetan, baina Bizkaian handiena. Sustatzaileen kasuan, Gipuzkoarrak dira, berriz ere, salmenta-aurreikuspenik onenak adierazten dituztenak.

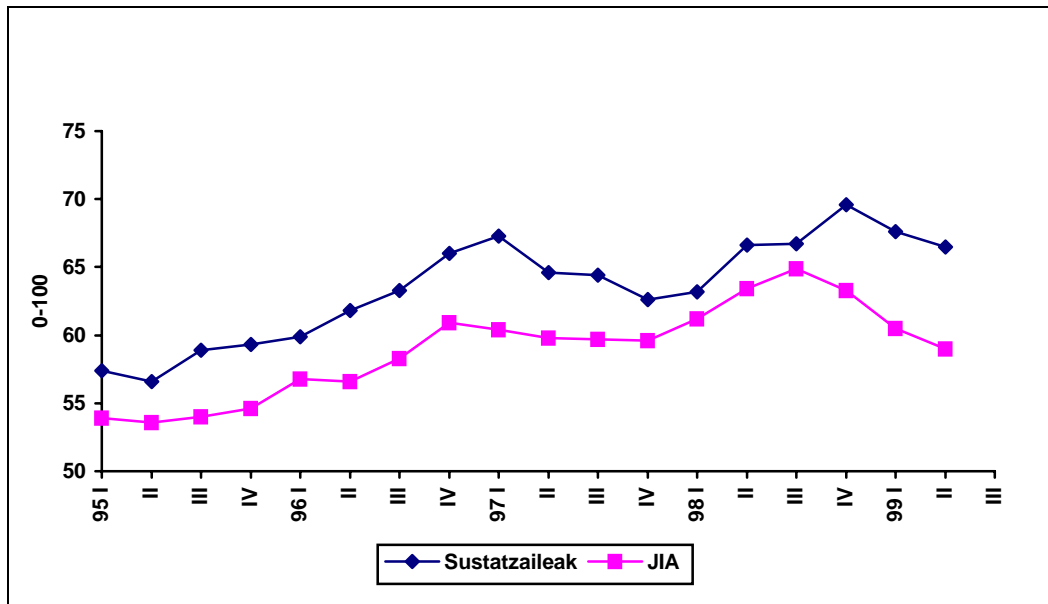
7.5. taula. Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batez bestekoa	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batez bestekoa	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Urteko batez bestekoa	62,0	50,0	69,2	60,6
1998	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
	III	69,4	59,1	75,0	67,2
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batez bestekoa	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batez bestekoa	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Urteko batez bestekoa	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Urteko batez bestekoa	60,8	62,5	56,9	63,7
1998	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
	III	68,0	62,5	66,7	70,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Prezioen igoerari buruzko aurreikuspenak nabarmenki goranzkoak dira oraindik ere, bai hurrengo sei hilabeteetara bai urtebetera begira, eta ia ez dago diferentziarik bi denboraldien artean (%70etik gorako indizeak), ezta orokorrean JIA eta sustatzaileen artean ere.
- ρ Aurreikuspen hauek duela urtebetekoen eta duela hiru hilabetekoen mailaz gainerik kokatzen dira.
- ρ Bestalde, garestitze-perspektibei buruzko adostasuna bereziki nabaria da Arabako kasuan; Bizkaia erdibidean kokatzen da eta Gipuzkoa maila apalagoan.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batez bestekoa	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Urteko batez bestekoa	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Urteko batez bestekoa	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Urteko batez bestekoa	74,1	94,1	61,5	76,9
1998	III	63,2	75,0	62,5	60,6
	IV	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
	II	70,3	97,1	60,7	69,2
	III	72,2	100,0	64,1	70,7
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batez bestekoa	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Urteko batez bestekoa	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Urteko batez bestekoa	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Urteko batez bestekoa	78,8	87,5	78,4	77,4
1998	III	74,4	79,2	70,6	76,6
	IV	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4
	II	72,4	79,2	66,7	75,8
	III	78,4	83,3	69,6	84,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batez bestekoa	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Urteko batez bestekoa	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Urteko batez bestekoa	76,9	100,0	64,1	78,8
1998	III	70,7	85,0	62,5	77,3
	IV	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	I	76,9	100,0	64,1	78,8
	II	74,3	97,1	63,1	76,0
	III	76,4	100,0	65,6	79,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	Urteko batez bestekoa	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batez bestekoa	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Urteko batez bestekoa	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Urteko batez bestekoa	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Urteko batez bestekoa	80,0	87,5	79,4	79,0
1998	III	76,8	79,2	72,5	79,8
	IV	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	I	80,0	87,5	79,4	79,0
	II	67,6	83,3	61,8	69,4
	III	76,4	83,3	70,6	79,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- ρ Gutxi gorabehera, inkesta egin zaien bost sustatzailetatik batek (%21) hurrengo hiruhilekoan erregimen libreko etxebizitzen *sustapen berriak* eskaintzan jartzeko asmoa duela adierazi du; gainera, ia ez dago diferentziarik lurralde batetik bestera. Portzentaia hau joan den hiruhilekoa eta duela urtebetekoa baino txikixeagoa da (%25 eta %23), baina aurreko bi urteetako batez bestekoak baino handiagoa.
- ρ Inkestari erantzun dioten sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 487 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan lehen aldiz; kopuru hau orain dela urtebetekoaren oso antzekoa da (497 etxebizitza). Etxebizitza hauen erdiak baino gehiago Gipuzkoari dagozkio: eraikuntza-erritmoa neurri handi batean berreskuratzen ari dela dirudi. Aurki eskainiko diren etxebizitza

babestuen kopuruak maila altuetan jarraitzen du (1.621 etxebizitza), baina duela urtebeteko kopurua baino txikiagoa da (2.478 etxebizitza). Kasu honetan, aurreikusitako etxebizitzaren erdiak baino gehiago Bizkaian kokatuta daude.

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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
1998	<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
	<i>III</i>	21,0	21,1	21,2	20,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

1. eranskina

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

A ERANSKINA. ESTATISTIKA-TAULAK ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzioak</i>	74	234	18,0
<i>Goierri</i>	262	240	24,7
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	751	276	26,4
<i>Donostia-Beterrri</i>	333	316	26,8
<i>Durungaldea</i>	96	280	22,6
<i>Deba Behea</i>	85	231	23,4
<i>Busturialdea-Artibai</i>	36	368	34,6
<i>Arratia</i>	--	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	74	146	12,6
<i>Aiara</i>	19	368	33,7
<i>Deba Garaia</i>	10	183	14,2
<i>Mungia</i>	16	282	25,0
<i>Toloserria</i>	87	231	19,4
<i>Araba Erdialdea</i>	112	255	20,4
<i>Urola-Kosta</i>	119	300	29,8
GUZTIRA	2.074	272	25,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>Enkartzioak</i>	8	194	13,3
<i>Goierri</i>	71	150	11,5
<i>Bilbo Metropolitarrak</i>	2.406	269	22,3
<i>Donostia-Beterrri</i>	589	433	41,1
<i>Durungaldea</i>	20	180	19,5
<i>Deba Behea</i>	19	183	13,4
<i>Busturialdea-Artibai</i>	78	242	16,4
<i>Arratia</i>	--	--	--
<i>Arabako Errioxa</i>	3	246	16,5
<i>Aiara</i>	8	190	18,2
<i>Deba Garaia</i>	10	231	20,0
<i>Mungia</i>	23	225	24,0
<i>Toloserria</i>	29	167	13,6
<i>Araba Erdialdea</i>	1.025	404	34,0
<i>Urola-Kosta</i>	36	230	23,2
GUZTIRA	4.325	317	27,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXE BIZITZAK	
	Kopurua	Batez besteko errenta (mila PTA)
<i>Enkartzioak</i>	--	--
<i>Goierri</i>	10	62
<i>Bilbo Metropolitarra</i>	473	87
<i>Donostia-Beterrri</i>	229	112
<i>Durangaldea</i>	--	--
<i>Deba Behea</i>	4	62
<i>Busturialdea-Artibai</i>	3	80
<i>Arratia</i>	1	55
<i>Arabako Errioxa</i>	--	--
<i>Aiara</i>	1	70
<i>Deba Garaia</i>	4	89
<i>Mungia</i>	4	65
<i>Toloserria</i>	13	57
<i>Araba Erdialdea</i>	147	106
<i>Urola-Kosta</i>	17	70
GUZTIRA	906	95

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	--	--	--
2. Zabaldura	8	--	--
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	46	291	23,6
6. Ali-Gobeo	--	--	--
GUZTIRA	54	291	23,6
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	--	--	--
2. Erdialdea	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antigua	16	450	39,7
5. Gros	6	--	--
6. Besteak	90	294	32,0
GUZTIRA	112	336	34,1
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S.Inazio	--	--	--
2. Uribarri	--	--	--
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	--	--	--
5. Alde Zaharra	--	--	--
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	43	325	32,9
8. Basurto	68	308	26,5
GUZTIRA	111	314	29,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	59	348	22,7
2. Zabaldura	160	463	49,2
3. Lovaina	252	417	34,9
4. Zaramaga	289	393	30,7
5. Lakua	186	420	33,2
6. Ali-Gobeo	55	305	24,6
GUZTIRA	1.001	408	34,3
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	32	466	40,5
2. Erdialdea	112	604	57,5
3. Amara	70	427	41,1
4. Antigua	107	514	57,3
5. Gros	92	443	42,0
6. Besteak	39	292	23,0
GUZTIRA	452	482	46,7
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S.Inazio	84	265	22,6
2. Uribarri	112	200	17,9
3. Otxarkoaga	18	241	21,5
4. Bolueta	235	239	20,5
5. Alde Zaharra	156	206	18,2
6. Abando	324	346	34,2
7. Rekalde	104	221	19,0
8. Basurto	52	294	24,7
GUZTIRA	1.085	265	24,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	5	89
2. Zabaldura	45	122
3. Lovaina	38	102
4. Zaramaga	36	103
5. Lakua	11	88
6. Ali-Gobeo	3	119
GUZTIRA	138	107
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	9	142
2. Erdialdea	45	128
3. Amara	35	100
4. Antigua	75	123
5. Gros	31	112
6. Besteak	4	64
GUZTIRA	199	118
<i>BILBO</i>		
1. Deustua - S. Inazio	21	88
2. Uribarri	4	71
3. Otxarkoaga	4	85
4. Bolueta	31	74
5. Alde Zaharra	15	78
6. Abando	100	103
7. Rekalde	6	68
8. Basurto	6	77
GUZTIRA	187	92

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	93	347	29,0
2. Errenteria	--	--	--
3. Barakaldo	42	295	25,6
4. Basauri	18	385	30,0
5. Getxo	8	538	29,5
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	25	241	24,4
GUZTIRA	186	333	27,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	44	242	22,3
2. Errenteria	13	335	23,1
3. Barakaldo	272	250	13,3
4. Basauri	30	256	15,2
5. Getxo	375	344	29,8
6. Portugalete	181	223	17,7
7. Santurtzi	197	259	18,1
GUZTIRA	1.112	279	20,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. Irun	6	90
2. Errenteria	1	65
3. Barakaldo	23	59
4. Basauri	20	55
5. Getxo	170	98
6. Portugalete	10	56
7. Santurtzi	11	57
GUZTIRA	241	87

() Erregimen libreko etxebizitzak.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 3. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	3
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK.....	8
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	8
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA.....	16
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	16
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.....	16
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	18
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta koantifikazioa	20
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera	24
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	30
3.2.1. Koantifikazioa eta ezaugarriak	30
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak.....	31
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	35
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	39
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK.....	39
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	43
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	47
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	50
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA.....	50
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA	51
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK.....	55
7.1. EGUNGO DINAMIKA	55
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	55

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	57
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	59
7.2. PERSPEKTIBAK	61
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena	61
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena	63
7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena	65
A ERANSKINA. ESTATISTIKA-TAULAK	ESKUALDE-EGITUREN,
HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN	
ARABERA.....	68

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	3
1.2. taula.	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	6
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.	9
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*.....	12
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzaren prezioaren eta errentaren bilakaera.	14
3.1. taula.	Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzaren sustapenaren ezaugarri orokorrak.	17
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzaren stockaren iraupena.**	19
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera.*.....	20
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	21
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	22
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.....	25
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	26
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.	28
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	28
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.....	30
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	31
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	33
4.1. taula.	Alokatze libreak eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	36
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.	37
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	40
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	44
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.....	48
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	50
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.	52
7.1. taula.	Merkatu inbentarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	57
7.2. taula.	Aurreko hiru hilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	58

7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak.	59
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.....	60
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.....	62
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	64
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	65
7.8. taula.	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena.....	66
A.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.	68
A.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera.	68
A.3. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eskualde-egituren arabera.....	69
A.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.	70
A.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.	71
A.6. taula.	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.	72
A.7. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrin nagusietan.....	72
A.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrin nagusietan.....	73
A.9. taula.	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrin nagusietan.	73

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urtearekiko aldakuntza-tasak.	10
2.2. grafikoa.	Etxebizitzaren m^2 -ko prezioen bilakaera, moten arabera.	12
2.3. grafikoa.	m^2 erabilgarriko prezioak eta aurreko urtekoekiko urteko aldakuntza-tasak etxebizitzaren arabera.	13
3.1. grafikoa.	Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.	17
3.2. grafikoa.	Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.	19
3.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.	23
3.4. grafikoa.	Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.	23
3.5. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m^2 -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	25
3.6. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m^2 -ko prezioaren bilakaera.	26
3.7. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m^2 erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	27
3.8. grafikoa.	12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.	29
3.9. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien m^2 -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	32
3.10. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.	33
4.1. grafikoa.	Alokatze libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.	36
5.1. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.	40
5.2. grafikoa.	Etxebizitzaren berri libreen m^2 -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.	42
5.3. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m^2 -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.	42
5.4. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren m^2 -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoaren arabera.	46
5.5. grafikoa.	Etxebizitzaren erabilien m^2 -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.	46
5.6. grafikoa.	Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m^2 -ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.	47
6.1. grafikoa.	Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.	51
6.2. grafikoa.	Lokalen m^2 -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.	53
7.1. grafikoa.	Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.	56
7.2. grafikoa.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.	60
7.3. grafikoa.	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrek-4).	63