



1. kapitulua

SARRERA



1. SARRERA

- ρ Ondoren aurkezten dena, 1999. urteko laugarren 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 honetan, etxebizitzen eskaintza egiten duten 79 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 agente inmobiliariori egin zaie kontsulta. 1.1. taulak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.
- ρ Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (abendua) duen eskaintza kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatzen zaio. 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 dira.

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

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
<i>Araba</i>	14	12
<i>Gipuzkoa</i>	33	51
<i>Bizkaia</i>	32	62
EAE	79	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. 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.

- p Etxebizitzen prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak¹ direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.
- p 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.
- p Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen "saskiaren" osaeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, *eredu-etxebizitza* deitu den "produktu" homogeenago baten jarraipena barne hartzen ari da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaeran izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena ginez kalkulatzeko dira.



- ρ Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari 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 orokorra azaltzen 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 etxebizitzen salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzen eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak aztertzen ditu.
- ρ 4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzen eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.
- ρ 5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzen eskaintza eta prezioak zehazten dira: hiriburuetan, hiriburuetako eskualde-egituretan, hauek kanpo, eta lurralde historikoetan, hiriburuetako 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 adierazlearen laburpena. Merkatu librea.

	1998	1999	
	4. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa	4. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - EAE guztira.....	2.154	2.074	1.745
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua - Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa - EAE	1.167	850	710
• Prezioa/m ² a.e. *-Eredu-etxebizitza** EAE.....	225	225	259
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE guztira	255	272	287
• Prezioa/m ² a.e. *-Lehen aldiz hiruhil. antzem.-EAE.....	273	288	283
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz.....	418	291	481
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia.....	477	336	403
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo.....	252	314	320
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
Guztira	133	88	91
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	46	29	39
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua	5.815	4.325	4.495
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE	259	317	355
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz.....	340	408	425
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia.....	384	482	525
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbo	236	265	313
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	1.190	906	862
• Errenta/hil *-EAE	90	95	97
• Errenta/hil *-Gasteiz	106	107	109
• Errenta/hil *-Donostia.....	111	118	117
• Errenta/hil *-Bilbo.....	83	92	97
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea ***.....	67,3	66,7	61,5
• Salmenten aurreikuspen-indizea. (hurr. hiruhil.)***	64,9	68,7	53,8
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	78,9	75,3	69,7
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.....	552	487	902

(*): 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 4. hiruhilekoa.



2. kapitulua

ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZEN ESKAINITZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** guztizko kopurua 8.774 unitatekoa da.
- ρ Salgai eta alokatzeko dauden etxebizitzak eskaintzaren banaketak oso egonkortasun handia erakusten jarraitzen du: **salgai** dauden etxebizitzak eskaintzaren %89 osatzen dute eta guztira 7.793 unitate dira; gainerako %11 **alokatzeko** erregimenari dagozkio eta 981 etxebizitza dira.
- ρ Salgai dauden etxebizitza **berrien** edo **erabilien** banaketa ondokoa da hiruhileko honetan: etxebizitzak %42 (3.300 etxebizitza inguru) eraikuntza berrikoak dira eta gainerako %58 (4.500 etxebizitza inguru) bigarren eskukoak; alokatzeko dauden eskaintzan, etxebizitza berrien urritasuna da, berriz ere, daturik azpimarragarriena, izan ere etxebizitza guztien %12 baino ez baitira.
- ρ Eskaintzan salgai dauden etxebizitza berrien **erregimenari** erreparatzen badiogu, %53 (1.745) libreak direla eta %47 (1.553) babestuak (752 babes ofizialekoak eta 801 gizarte-etxebizitzak) direla ikus daiteke. Alokatzeko eskaintako etxebizitza berriei dagokienez, ia denak gizarte-etxebizitzak dira.
- ρ Duela urtebete (1998ko laugarren hiruhilekoa) antzemandako eskaintza osoaren bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, %20ko murriztapena islatzen du; aztertutako diren merkatu-segmentu guztietan antzematen da eskaintza erabilgarriaren murriztapen hau, baina askoz ere nabarmenagoa da sektore librean (-%20 ingurukoa etxebizitza berrian zein erabilian) babestutakoan baino (-%10). Azterketa sakonagoa eginez gero, 5. kapituluaren ikus daitekeen bezalaxe, aurreko urteko emaitzekin konparatuta hiriburuetako eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremu geografikoa (hiriburuak kanpo) eskaintako bolumenaren beherakadarik handiena izan duena dela ikus daiteke.



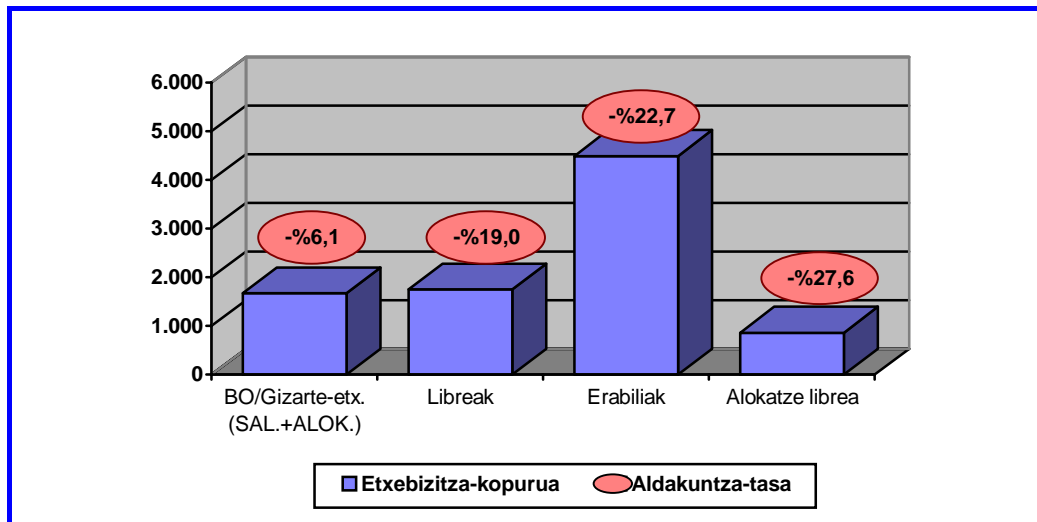
- p Hiruhileko honetan **lehen aldiz antzemandako salgai dauden etxebizitza libreen** kopurua 710 unitatekoa da (eskaintza berri libre osoaren %41); kopuru hau duela urtebete lortutakoa baino %40 txikiagoa da.

2.1. taula. Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.

	GUZTIRA	SALGAI					ERABILIA	ALOKATZEKO
		SALGAI GUZTIRA	BERRIA					
			Guztira	BO/Giz. etx.	Librea			
1994	Batez b.	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batez b.	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Batez b.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Batez b.	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	Batez b.	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	Batez b.	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
1998	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
	IV	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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





2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ EAEko **etxebizitzen merkatu librean** (berriak eta erabiliak batera) **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 336.000 pezetakoa izan da 1999. urteko laugarren hiruhilekoan. Etxebizitza libre berriak batez beste 287.000 pezeta/m² baliora iristen dira. Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko prezioa %24 handiagoa da orokorrean, 355.000 pezeta/m² hain zuzen ere.
- ρ Egindako azken txostenetan adierazi bezala, prezioen bilakaerari buruzko daturik azpimarragarriena etxebizitza erabilien segmentuan izandako igoera handia da; izan ere, etxebizitza hauen prezioa duela urtebete baino %37 garestiagoa da. Etxebizitza berri librean modalitatean antzemandako igoera askoz ere apalagoa da, baina hau ere garrantzitsua izan da (+%13).
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza berri libreek** (hasi berriak gehienak) azalera erabilgarriko m²-ko 283.000 pezetako batez besteko prezioa dute (duela urtebete baino %4 garestiagoa); eskaintza berri librearen agregatu osorako lortutako batez besteko balioarekin konparatzen badugu, berriki antzemandakoak (99-IV hiruhilekoa) %1 merkeagoak direla ikus daiteke.
- ρ **Babestutako etxebizitzen** batez besteko prezioa 115.000 pezeta/m² da, baina babes ofizialekoak eta gizarte-etxebizitzak bereiziz gero, lehenengoen prezioa 142.000 pezeta/m² da (128.000 pezeta/m² duela urtebete) eta bigarrenena 91.000 pezeta/m² (89.000 pezeta/m² 98-IV hiruhilekoan).
- ρ **Azken hiruhileko honetan** burtsa inmobiliarioan **barne hartutako etxebizitza babestuek** m² erabilgarriko 126.000 pezetako batez besteko balioa dute; Araban (120.000 pezeta/m² erabilgarri) eta Bizkaian (156.000 pezeta/m² erabilgarri) kokatuta daude.
- ρ **Eredu-etxebizitzari**² dagokionez, hiruhileko honetan metro karratuko 259.000 pezetako preziora iristen da, hau da, erregimen libreko eskaintza berriaren

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



osotasunerako lortutako batez bestekoa baino %10 gutxiago; hala ere, eredu-etxebizitzarako duela urtebete lortutako prezioarekin konparatzen badugu, gaur egun bere balioa %15 handiagoa dela ikus daiteke (225.000 pezeta/m² 98-IV hiruhilekoan).

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

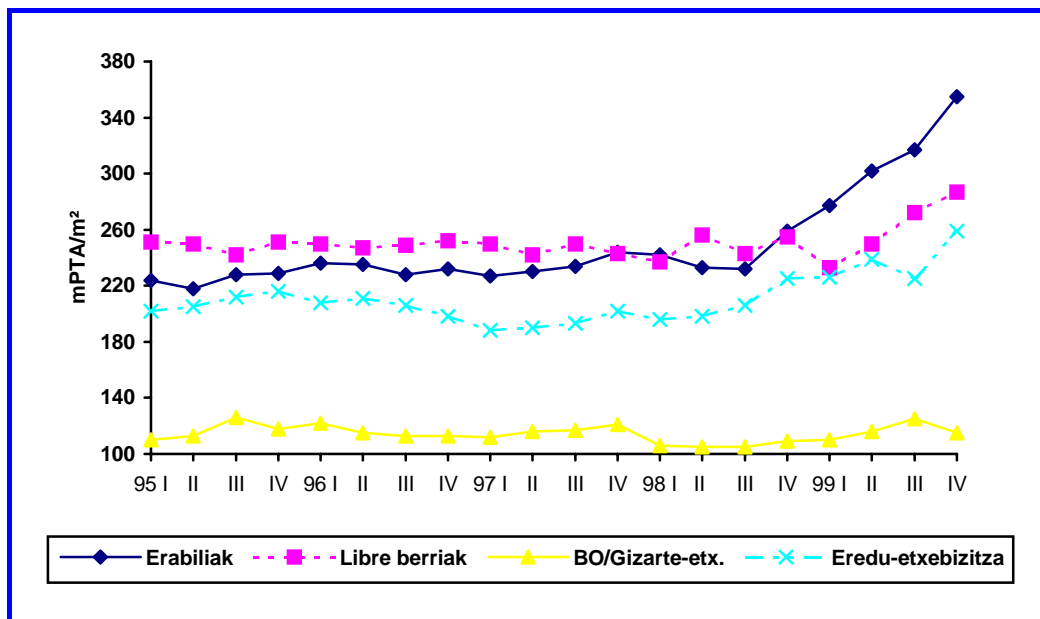
	ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA				ETXEBIZITZA ERABILIA
		BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK	LIBREAK			
			GUZTIRA	EREDU-ETXEBIZITZA		
1994 Batez b.	215	107	211	185	221	
1995 Batez b.	231	117	249	209	225	
1996 Batez b.	237	116	250	206	233	
1997 Batez b.	237	117	246	193	234	
1998 Batez b.	243	106	248	206	242	
1999 Batez b.	295	117	261	237	313	
1998 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	
IV	336	115	287	259	355	

(*): m²-ko mila pezetatan.

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

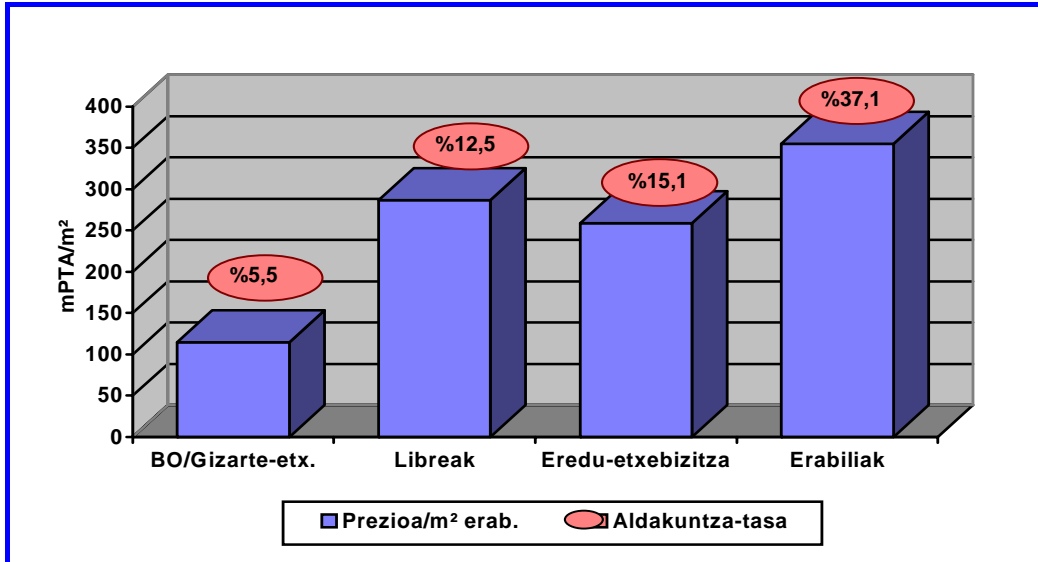
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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





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



- ρ **Etxebizitzen batez besteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 29,1 milioi pezetako kopurua lortzen da (etxebizitza berriak eta erabiliak batera) eta 8,3 milioi pezetakoa babestutako merkatuan (BO eta gizarte-etxebizitzak).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berri libreak 25,9 milioi pezetako batez besteko prezioa dute eta bigarren eskukoak 30,3 milioi pezetaraino iristen da.
- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan **alokatze libreak** eskaintzen diren partikularren etxebizitzaren **batez besteko errenta** hileko 97.000 pezetakoa da (90.000 duela urtebete).



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

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA ^(***)	ETXEBIZITZA BERRIA ^(*)		ETXEBIZITZA ERABILIA ^(*)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREA ^(**)
			BO/GIZ. ETX.	LIBREAK		
1994	Batez b.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batez b.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Batez b.	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Batez b.	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1998	Batez b.	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999	Batez b.	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1998	IV	24,3	7,8	21,1	25,5	90
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91
	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91
	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95
	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97

(*) Etxebizitzako milioi pezetatan.

(**) Hileko mila pezetatan.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



3. kapitulua

SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAITZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak³

- ρ 1999. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 131 izan dira (duela urtebete baino %19 gutxiago) eta hauetan 5.689 etxebizitza barne hartzen dira. Sustapen hauetatik 49 hiruhileko honetan antzeman dira lehenengo aldiz (duela urtebete 53) eta, era berean (salgai daudenen eta saldu direnen artean), 1.529 etxebizitza barne hartzen dituzte (gutzizkoaren %27).
- ρ Sustapenaren **erregimena** kontuan hartuta, 91 erregimen librekoak dira (duela urtebete 133 ziren), 18 babes ofizialekoak (duela urtebete 12) eta 22 gizarte-sustapenekoak (duela urtebete 16).
- ρ Sustapenaren **batez besteko tamaina** 43 etxebizitzakoa da. Hiruhileko honetan adierazle honek oso antzeko balioak lortzen ditu erregimen libreko sustapenetan eta babestutakoetan (eta hauen barruan, gizarte-etxebizitzetan eta babes ofizialekoetan): sustapen bakoitzeko 44 eta 42 etxebizitza hurrenez hurren; *hiruhileko honetan lehen aldiz antzeman diren* sustapenak txikiagoak dira, batez ere babestutakoak: sustapen bakoitzeko 10 etxebizitza batez beste.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapen libreen pisu erlatiboa %21ekoa da eta duela urtebete portzentajea %31koa zen.

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

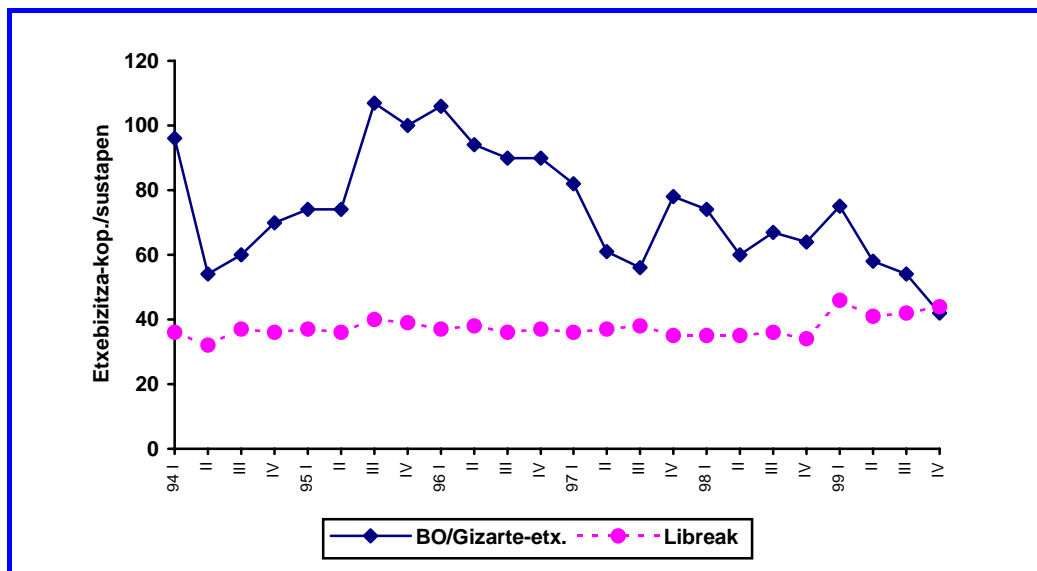


3.1. taula. Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapeneren ezaugarri orokorrak.

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	131	49
Libreak	91	39
BO/Gizarte-etxebizitzak	40	10
Sustapenetan barne hartutako etxebizitza-kop. .	5.689	1.529
Libreak	4.017	1.425
BO/Gizarte-etxebizitzak	1.672	104
Sustapeneren batez besteko tamaina (etx. kop.) ..	43	31
Libreak	44	37
BO/Gizarte-etxebizitzak	42	10
Sustapen librearen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	19	10
16-35 etxebizitza	32	12
> 35 etxebizitza	40	17
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	11	8
16-35 etxebizitza	15	1
> 35 etxebizitza	14	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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



p Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, *goi-mailako/luxuzko* etxebizitzaren sustapenak %39 dira (proportzioa duela urtebetekoaren berdina da ia) eta



normalak %61. *Behe-mailako* segmentuan barne hartutako sustapenik ez da erregistratu. Dena den, sustapenaren erregimena faktore bereizle nabarmena da akabera-maila desberdinei dagokienez: izan ere, sustapen libreek baino ez dituzte eskaintzen *goi-mailako/luxuzko* akaberak (kasu honetan etxebizitza guztien %56 biltzen dituzte).

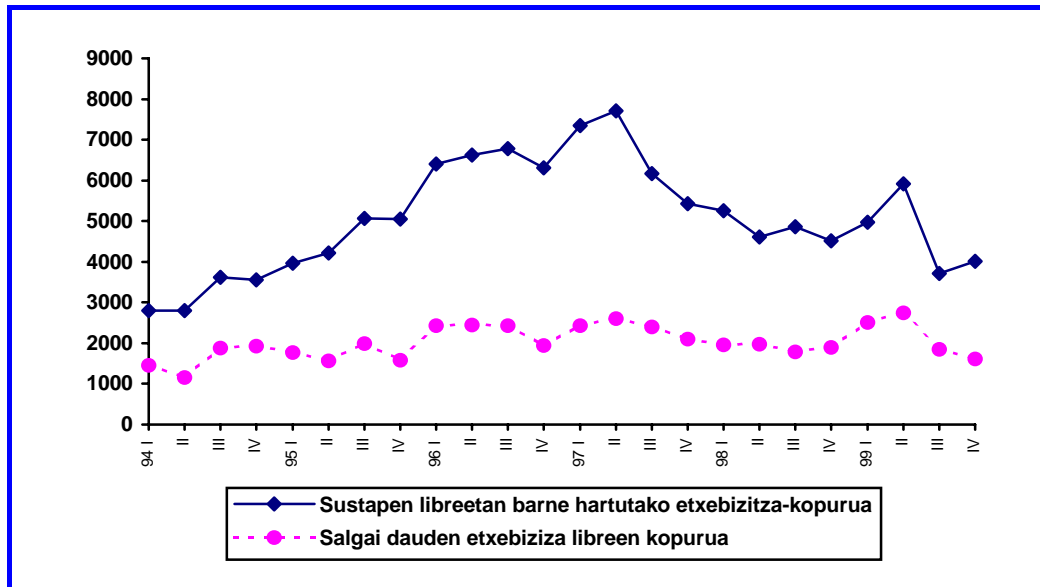
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ Arreta **sustapen libreetan** jartzen badugu, **merkataritza-egoeraren** araberako etxebizitzaren banaketak ondokoa azaltzen digu: hauetan barne hartzen diren etxebizitzaren %41 (portzentajea duela urtebetekoaren berdina da ia) salgai daude eta gainerako %59 salduta daude. Kopuru absolutuei dagokienez, *sustatzaileek zuzenean merkaturatutako salgai dauden* etxebizitza berrien guztizko kopurua 1.628 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %41 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 %48 saldu dira (sustatzaileen bitartez).
- ρ Urteko azken hiruhilekoan balioetsitako salmenta eraginkorren kopurua aurreko urteko hiruhileko berean kalkulaturakoa baino %2 handiagoa izan da, eta sustatzaileek eskainitako etxebizitzaren bolumena orduan antzemandakoa baino %15 txikiagoa⁴.

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



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



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

		Azken hiru hilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiru hileko eskaintzarekiko	Salmenten aldakuntzaren %, aurreko urteko hiru hileko berarekiko	Eskaintza-bolumenaren aldakuntzaren %, aurreko urteko hiru hileko berarekiko	Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-eritmoan)
1998	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
	IV	48,4	1,8	-14,7	4

(): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiru hilekoa.



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

	ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN /G.
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
1999 Batez b.	4.653	2.188	46,9
1998 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
IV	4.017	1.628	40,5

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- ρ 1999. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 3.298 unitatekoa da. Guztizko honetatik %96 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %4 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeei** dagozkien portzentajeak ondokoak dira: Arabak eskaintzaren %17 zurgatzen du, Gipuzkoak %32 eta Bizkaiak %51.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %53 libreak, %23 babes ofizialekoak eta gainerako %24 gizarte-etxebizitzak dira.
- ρ Hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **bolumen** globalaren **bilakaera** duela urtebete lortutako emaitzekin konparatzen badugu, Araban eta Gipuzkoan murriztapen nabarmena izan dela ikus daiteke (-%30 ingurukoa); Bizkaian, ordea, gora egin du eskaintzak (+%7). Azterketa zehatzagoa eginez gero, Bizkaian salgai dauden etxebizitzaren kopuruak izan



duen igoera babestutako segmentuari zor zaiola ikus daiteke (+%37), erregimen libreko eskaintzak behera egin baitu (-%12). Hala eta guztiz ere, Gipuzkoan eta Araban izan da eskaintza librearen beherakadarik handiena (-%26 eta -%20 hurrenez hurren).

- Bestalde, **salgai dauden etxebizitza librean eskaintzaren berrikuntza-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo JIAen bitartez) gainean duten portzentajea, %41ekoa da (portzentajea %54koa zen duela urtebete).

3.4. taula. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.

	GUZTIRA		BO/GIZ. ETX.		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba	576	-26,1	354	-30,0	222	-19,6
Gipuzkoa	1.048	-32,3	347	-42,9	701	-25,5
Bizkaia	1.674	7,4	852	37,2	822	-12,3
EAE.....	3.298	-15,1	1.553	-10,3	1.745	-19,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

- Eraikuntza-faseari** dagokionez, berriz ere arreta sustapen *libreetan* jartzen badugu, salgai dauden etxebizitza gehienak, %88 hain zuzen ere, *eraikitzen ari direla* eta %11 oraindik *proiektu-fasean* daudela ikus dezakegu; beraz, oso gutxi dira egungo eskaintzan *bukatuta* dauden etxebizitzak.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %6 baino ez dira familiabakarrak/familiabikoak edo adosatua (%11 etxebizitza libreak bakarrik kontuan hartzen baditugu).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** 82 m²-ko azalera erabilgarrikoa da; babestutakoen batez bestekoa, berriz, 73 m²-koa da (71 m² duela urtebete), eta librean kasuan batez bestekoa 90 m²-koa da (83 m² 98-IV hiruhilekoan). Lurraldeka, etxebizitza berri libreak 89 m²-ko azalera dute Gipuzkoan, 90 m²-koa Bizkaian eta 95 m²-koa Araban.
- Burtsa inmobiliarioa osatzen duten etxebizitzak duela gutxi antzemandakoekin konparatzen baditugu, ez da alde nabarmenik antzematen; dena den,



antzemandako azken sustapenetan familiabakarra/familiabikoa/adosatua modalitatekoen presentzia txikiagoa da.

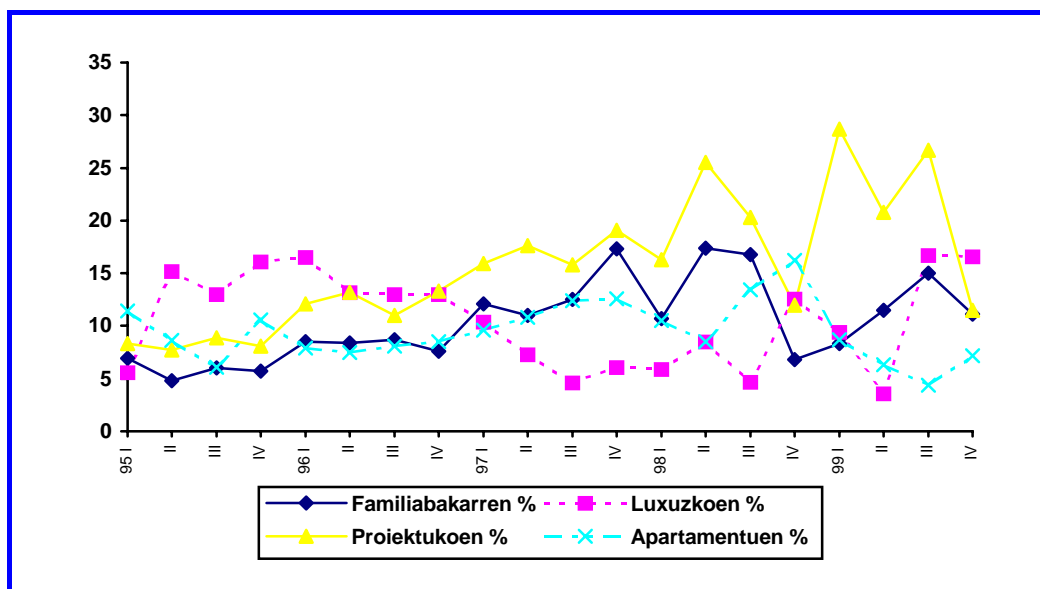
3.5. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/GIZARTE- ETXEBIZITZAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA *					
Familiabakarra/Familiabikoa..	0,0	11,1	34,4	9,5	5,9
Kolektiboa	100,0	88,9	65,6	90,5	94,1
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	20,3	7,2	4,1	11,8	4,0
61-75 m ²	34,6	12,3	6,3	16,3	10,6
76-90 m ²	45,0	34,0	22,5	25,8	44,2
91-120 m ²	0,0	32,8	26,1	32,8	34,7
> 120 m ²	0,0	13,6	41,0	13,3	6,6
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta	3,7	0,6	0,0	1,3	0,0
Obran	82,0	88,0	81,6	93,0	85,2
Projektuan	14,4	11,5	18,4	5,6	14,8

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

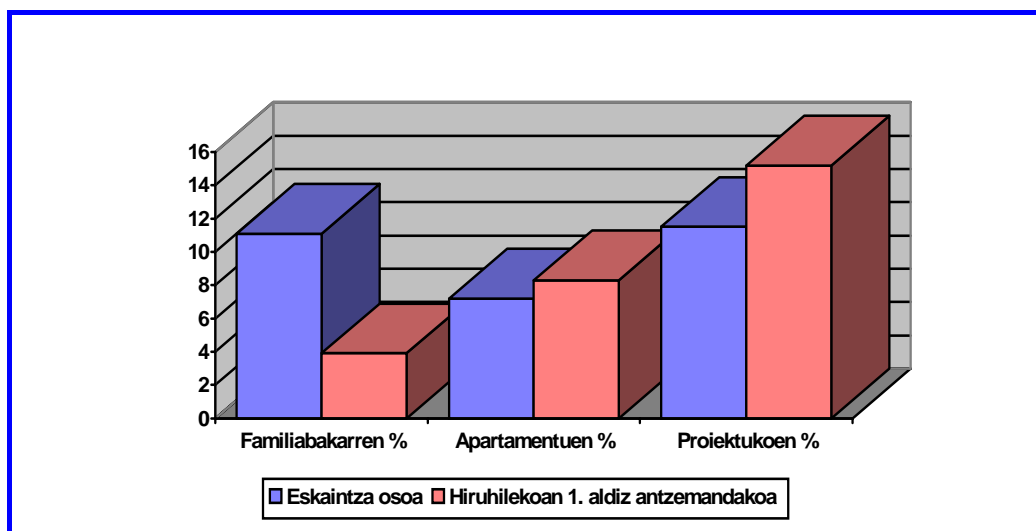
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.





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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko **etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 287.000 pezetakoa da; beraz, duela urtebete (1998ko laugarren hiruhilekoan) lortutako batez bestekoa baino %13 handiagoa da gutxi gorabehera.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz jaso edo antzemandako** etxebizitza berri libreen prezioak⁵ multzo osorako antzemandako prezioen berdinak dira ia, metro karratu erabilgarriko 283.000 pezetakoak baitira batez beste.
- ρ Eremu geografikoei dagokienez, hiru lurraldeak maila aski homogeenetan daudela esan daiteke, batez ere duela urtebete antzemandako desberdintasunekin konparatuta; izan ere, hiruhileko honetan baliorik handiena Gipuzkoari dagokio (294.000 pezeta) baina Arabari dagokion baliorik txikiena (253.000 pezeta) baino %16 handiagoa besterik ez da; duela urtebete erlazioa

⁵ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.



alderantzizkoa zen eta Arabako prezioak Gipuzkoako batez bestekoak baino %50 handiagoak ziren.

- p Lurraldeetako batez besteko prezioen hurbiltasun hori oso bilakaera desberdinen ondorio da: Arabako egungo eskaintzaren batez besteko prezio globalak duela urtebeteko eskaintzan antzemandakoak baino askoz ere txikiagoak dira (ia %30 merkeagoak), salgai dauden etxebizitzaren banaketa geografikoa duela urtebetekoaren zeharo desberdina baita: batez ere hiriburuak, baina bere eragin-eremuak ere, askoz ere pisu espezifiko txikiagoa dute gaur egun; hain zuzen ere, erabilgarri dagoen eskaintzaren zatirik handiena hiriburuko eremuaz kanpo kokatuta dago (%68 orain eta %36 98-IV hiruhilekoan) eta bertan nagusi diren prezioak hiriburukoak eta bere eragin-eremukoak baino askoz ere txikiagoak dira.
- p Gipuzkoan, egungo eskaintzaren prezioak duela urtebete lortutakoak baino %25 garestiagoak dira batez beste; hala eta guztiz ere, lurralde honetan hiriburuan kokatutako eskaintza duela urtebetekoa baino garrantzitsuagoa dela ikus daiteke. Bizkaiko kasuan, bestalde, prezioak 1998ko laugarren hiruhilekoan antzemandakoak baino %10 garestiagoak dira. Bizkaiko eskaintzaren lurralde-banaketak Bilboko eremuaz kanpo kokatutako udalerrien pisu erlatiboak duela urtebetetik hona gora egin duela azaltzen du.
- p **Etxebizitza babestuari** dagokionez, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 115.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzari dagokien 142.000 pezeta/m² prezioaren eta gizarte-etxebizitzaren 91.000 pezeta/m² prezioaren artean haztatutako emaitza. Lurraldeka, babes ofizialekoek osatzen duten tartea Bizkaiko 146.000 pezeta/m² eta Arabako 120.000 pezeta/m² bitartekoa da.
- p **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 %10 merkeagoa da hiruhileko honetan.



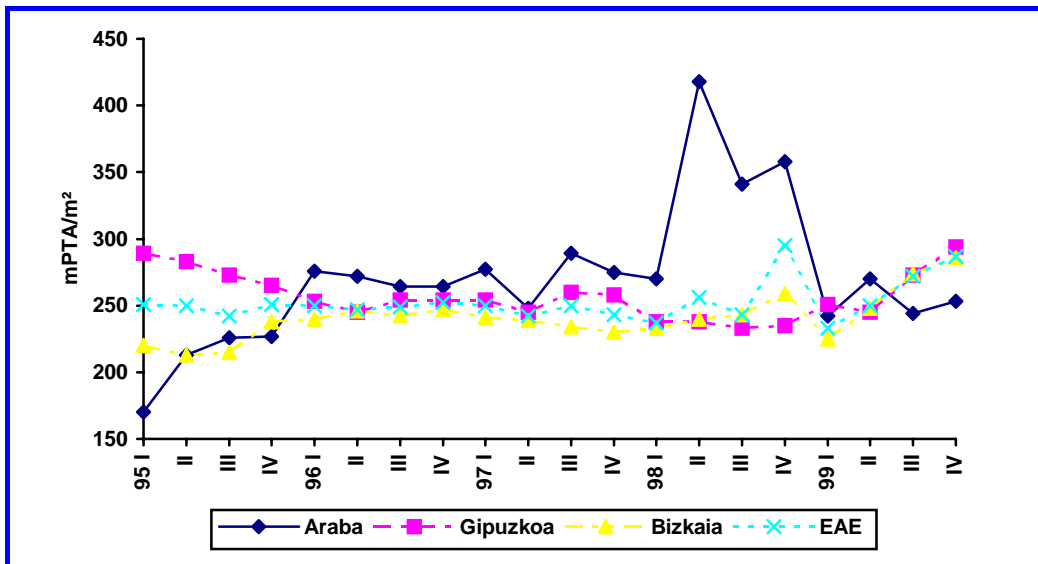
3.6. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/GIZARTE-ETXEBIZITZAK		LIBREAK	
	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Mila pezetatan</i>	<i>± % (*)</i>
Araba	102	5,2	253	-29,3
Gipuzkoa.....	108	1,9	294	25,1
Bizkaia.....	124	0,8	286	10,4
EAE.....	115	5,5	287	12,5

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

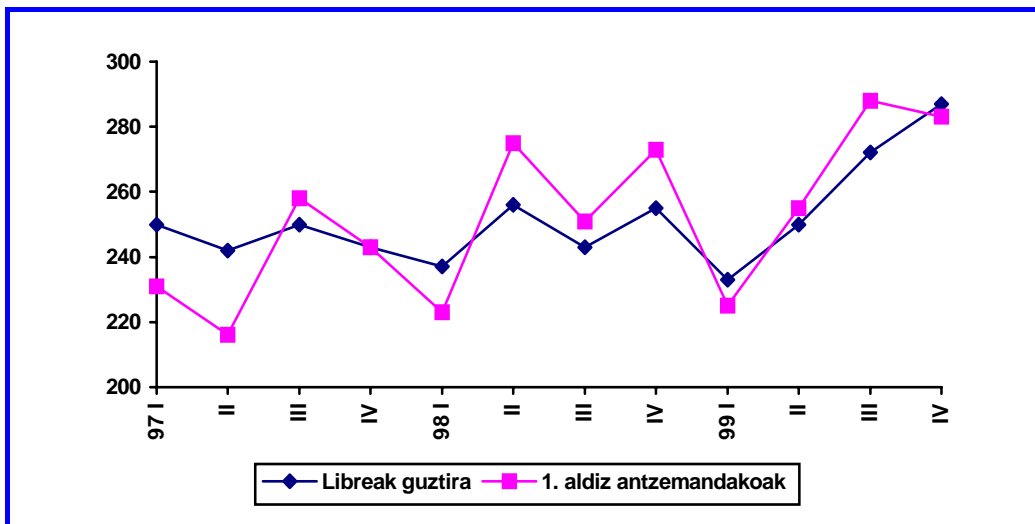
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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





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



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

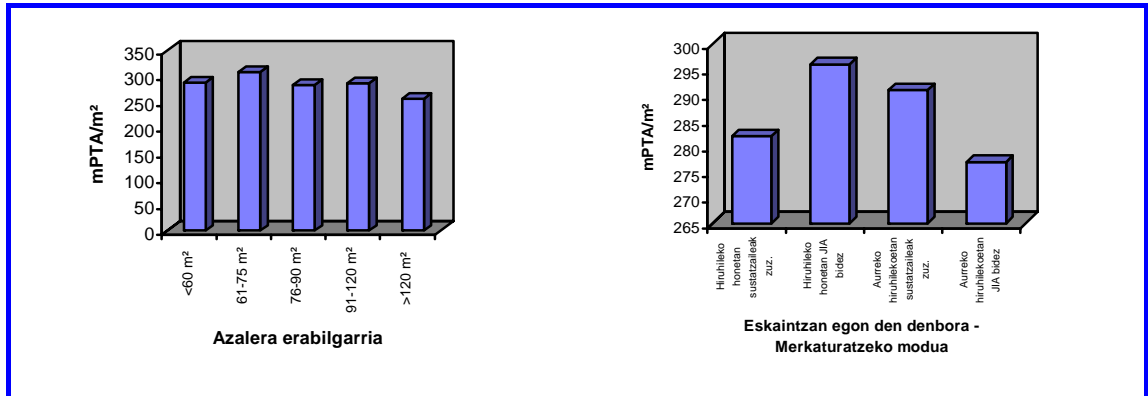
	Mila pezeta/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/familiabikoa.....	262
Kolektiboa.....	287
AKABERA *	
Luxuzkoa.....	353
Goi-mailakoa.....	283
Normala.....	253
Behe-mailakoa.....	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	288
61-75 m ²	308
76-90 m ²	283
91-120 m ²	287
> 120 m ²	256
ESKAITZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean.....	282
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	296
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean.....	291
Aurreko hiruhilekoetan JIA bidez.....	277
EREDU-ETXE BIZITZA	259

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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



- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoan etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 25,9 milioi pezetakoa da, hots, duela urtebete baino %23 garestiagoa gutxi gorabehera.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren batez besteko prezioa** 8,3 milioi pezetakoa da. Lurraldeei dagokienez, Bizkaikoa da preziorik handiena, 9 milioi pezetakoa, eta Arabakoa txikiena, 7 milioi pezetakoa.

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

	BO/GIZARTE-ETXEB.		LIBREAK	
	<i>Miloi PTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miloi PTA</i>	<i>± % (*)</i>
Araba	7,0	0,0	23,2	-14,7
Gipuzkoa.....	8,1	3,8	26,2	28,4
Bizkaia.....	9,0	7,1	26,3	25,2
EAE.....	8,3	6,4	25,9	22,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

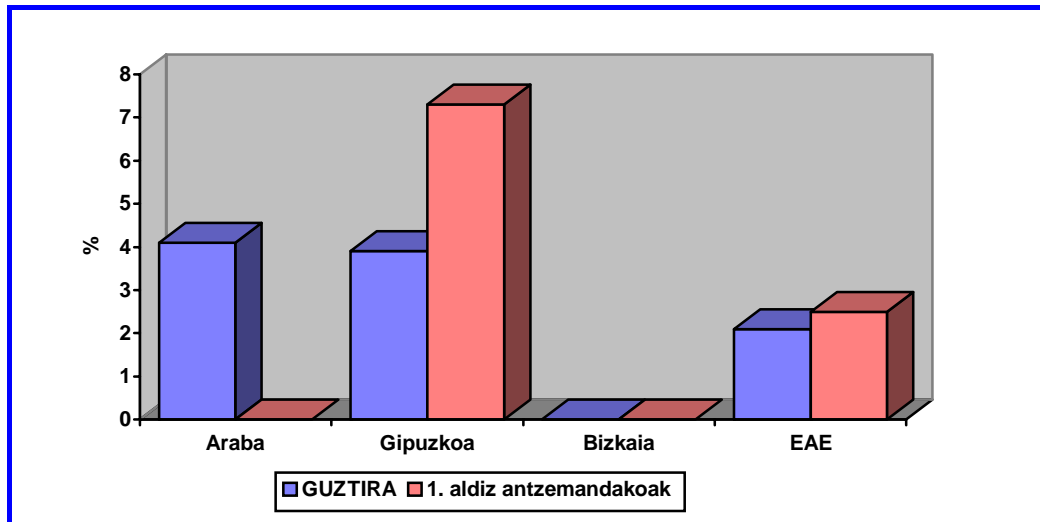
PREZIOA	BO/GIZARTE- ETXEB. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi pezeta.....	61,3	0,0	0,0	0,0	0,0
9 - 12 milioi pezeta.....	37,3	2,1	4,1	3,9	0,0
12 - 16 milioi pezeta.....	1,4	5,6	10,4	6,0	4,0
16 - 20 milioi pezeta.....	0,0	14,1	16,2	12,0	15,3
20 - 25 milioi pezeta.....	0,0	22,6	4,5	26,7	24,0
25 - 30 milioi pezeta.....	0,0	26,5	27,0	22,0	30,3
30 - 50 milioi pezeta.....	0,0	25,6	37,8	21,1	26,0
50 milioi pezetatik gora.....	0,0	3,6	0,0	8,4	0,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

- ρ Etxebizitza berri libreen prezio-tarteen araberako banaketan izan den bilakaerak argi eta garbi azaltzen du eskaintza nabarmenki mugitu dela prezio-maila altuenetarantz: duela urtebete 25 milioi pezetatik gorako prezioa zuten etxebizitzen proportzioa %24koa zen eta gaur egun %56koa da. Lurraldeei dagokienez, portzentajeak Araban lortzen du baliorik handiena, %65era iristen baita; Bizkaia da hurrengoa (%56) eta Gipuzkoari dagokio baliorik txikiena (%51).
- ρ Eskaintza librearen profil orokor "garestiago" hori gorabehera, azpimarratzekoa da, ez bere garrantzia kuantitatiboagatik, duela urtebete antzemandakoarekiko berrikuntzagatik baizik, 12 milioi pezetako kopurua gainditzen ez duten etxebizitza berri libreen presentzia (eskaintzaren %4).
- ρ Segmentu babestuan, ordea, ez da alde adierazgarririk antzematen prezioen araberako eskaintzaren banaketan; eskaintzaren zatirik handiena (%61) 9 milioi pezetatik behera kokatzen da oraindik ere.



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



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren bitartez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 4.495 unitatekoa da. **Lurralde historikoen mailako banaketa geografikoa hauxe da:** Arabak eskaintza-mota honen %29 biltzen du, Gipuzkoak %18 eta Bizkaiak %53.
- ρ Termino absolutuetan, azpimarratzekoa da Araban antzeman den eskainitako bolumenaren igoera (%17 igo da 98-IV hiruhilekotik hona); Gipuzkoan eta Bizkaiari, ordea, salgai dauden etxebizitzaren kopurua nabarmenki murriztu da (-%30 gutxi gorabehera).
- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoan antzemandako etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 91 m²-koa da EAE osoan. Lurraldeei dagokienez, Gipuzkoari dagokio batez besteko tamainarik handiena (98 m²) eta Bizkaiari txikiena (86 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	1.312	17,0	423	25,9	35,3	21,3
Gipuzkoa	807	-31,2	408	31,2	37,8	12,2
Bizkaia	2.376	-32,5	302	37,9	25,2	15,6
EAE.....	4.495	-22,7	355	37,1	30,3	18,8

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko kopuruarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

3.11. taula. Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa ...	3,5	9,4	1,6	3,5
Kolektiboa	96,6	90,6	98,4	96,5
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	18,1	16,9	14,7	19,9
61-75 m ²	24,4	22,5	19,8	26,9
76-90 m ²	26,8	32,0	25,2	24,4
91-120 m ²	19,0	17,1	18,8	20,1
> 120 m ²	11,8	11,5	21,4	8,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa** 355.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko laugarren hiruhilekoan lortutakoa baino %37 garestiagoa. Etxebizitza berri libreakin konparatuta, orokorrean etxebizitza erabiliak ia %24 garestiagoak dira batez beste.
- ρ **Lurraldeei dagokienez**, batez besteko prezioen diferentziak etxebizitza berrien segmentuan antzemandakoak baino askoz ere nabarmenagoak dira: Arabari⁶ dagokio baliorik handiena, 423.000 pezeta/m², Gipuzkoa dago bigarren

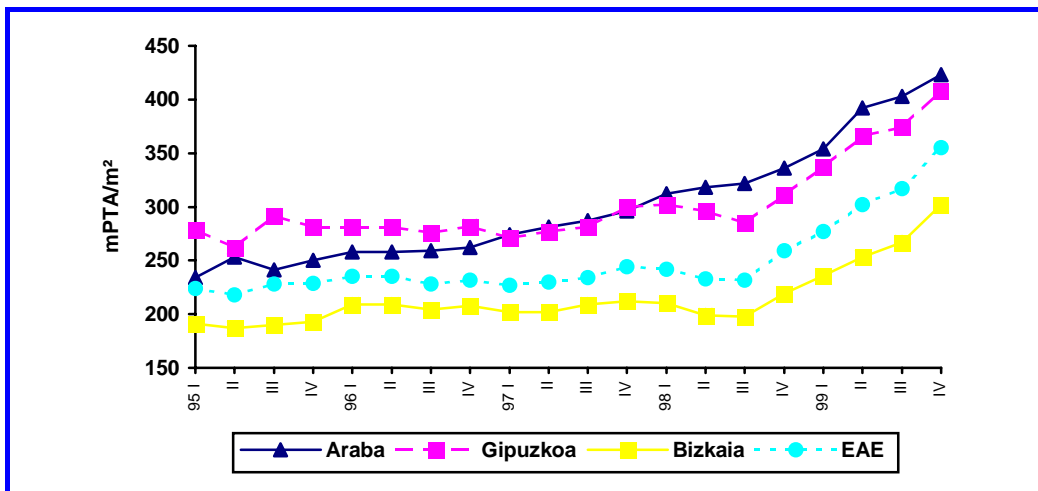
⁶ Etxebizitza berri libreen segmentuan ez bezala, bigarren eskuko ia eskaintza osoa hiriburuan kontzentratzen da.



tokian, hau ere oso batez besteko handiarekin, 408.000 pezeta/m², eta Bizkaia oso atzean geratzen da askoz ere batez besteko txikiagoarekin: 302.000 pezeta/m² erabilgarri.

- ρ Hiru lurraldeetako batez besteko prezioek nabarmen egin dute gora: Bizkaiari dagokio igoyerarik handiena (+%38) eta Gipuzkoak ere oso igoera handia izan du (+%31). Horrez gain, 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 30,3 milioi pezetakoa da. Kasu honetan Gipuzkoa da baliorik handiena duena (37,8 milioi pezeta), Araba oso hurbil dauka (35,3 milioi pezeta) eta Bizkaia, berriz, oso urrun geratzen da (25,2 milioi pezeta).

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





- ρ **Prezio-tarteen arabera** egin den etxebizitza berri libreen **banaketari** buruz aritu garenean adierazi dugun bezalaxe, bigarren eskuko en egiturak ere garestitze nabarmena erakusten du: 25 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren proportzioa %37koa zen duela urtebete eta gaur egun 20 puntu handiagoa da, %58koa hain zuzen.
- ρ Lurraldeei dagokienez, Arabako kasua⁷ da nabarmenena, 30 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren proportzioa ia bikoiztu egin baita azken urte honetan, %34tik %65eraino pasatuz. Bizkaian ere oso igoera nabarmena izan du etxebizitza garestienek eskaintzan duten garrantziak: 25 milioi pezetatik gorako etxebizitzaren pisu erlatiboak 98-IV hiruhilekoan baino 20 portzentaje-puntu gehiago ditu. Gipuzkoak, ordea, duela urtebetekoaren antzeko prezio-egitura du eta 50 milioi pezetatik gorako etxebizitza gehien kontzentratzen duen lurraldea da oraindik ere (eskaintza osoaren ia %30).

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

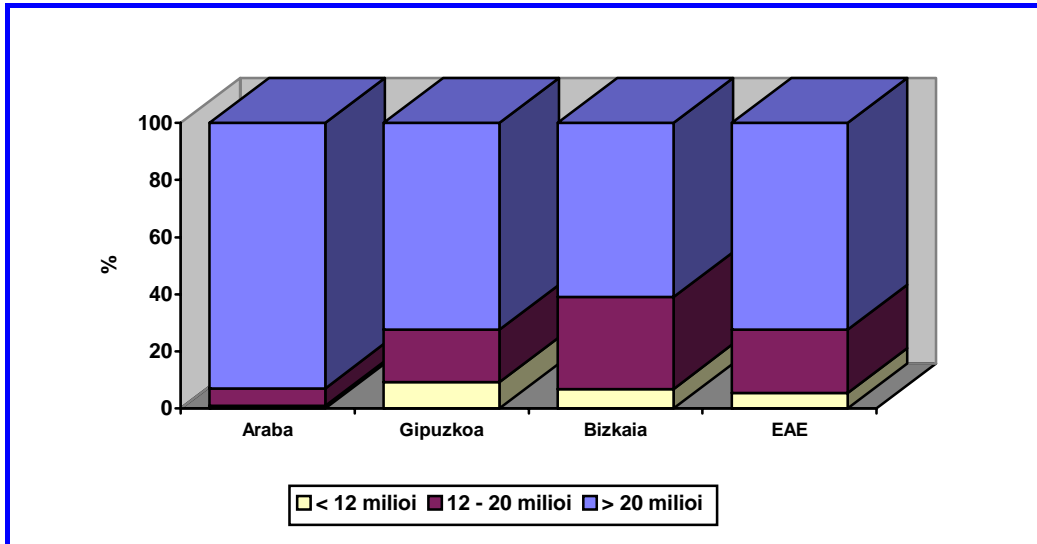
PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi pezeta.....	1,7	0,4	4,5	1,6
9 - 12 milioi pezeta.....	3,7	0,5	4,6	5,2
12 - 16 milioi pezeta.....	9,8	2,1	8,4	14,5
16 - 20 milioi pezeta.....	12,4	4,0	10,1	17,7
20 - 25 milioi pezeta.....	14,1	12,2	9,3	16,9
25 - 30 milioi pezeta.....	15,4	15,4	8,5	17,7
30 - 50 milioi pezeta.....	29,5	54,4	25,4	17,1
50 milioi pezetatik gora..	13,4	11,0	29,2	9,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

⁷ Hala eta guztiz ere, hiriburuak lurralde honetan Gipuzkoan eta Bizkaian baino gainerrepresentazio handiagoa duela kontuan izan behar da.



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





4. kapitulua

ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK



4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoan JIAei eta sustatzaileei egindako inkestan antzemandako **alokatzeko dauden** egoitza nagusi izatera destinatutako **etxebizitzaren kopurua** 981 unitatekoa da. Hauetatik, 862 etxebizitza (%88) libreak dira eta gainerako 119 etxebizitzak eraikuntza berriko gizarte-etxebizitzak dira (Gasteizen daude).
- ρ Alokatzeko dauden etxebizitza libreen eskaintzak murriztapen handia izan du (-%28), duela urtebete lortutako kopuruarekin konparatzen badugu. Etxebizitza-bolumenak hiru lurraldeetan egin du behera, baina Gipuzkoakoa beste bi lurraldeetakoa baino askoz ere txikiagoa izan da (-%1, Araban -%38 eta Bizkaian -%32).
- ρ **Tipologiari** dagokionez, orain arte gertatu izan den bezalaxe, blokeetan kokatuta dauden etxebizitzek (tipologia kolektiboa) ia eskaintza osoa osatzen dute.
- ρ Alokatzeko libreako etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 84 m² erabilgarrikoa da, Arabako 91 m² eta Bizkaiko 81 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** 97.000 pezetakoa da, hau da, duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino %8 handiagoa.
- ρ Maila absolutuei dagokienez, eutsi egiten zaio orain arteko joerari; hauexek dira **lurraldeetan** antzeman diren hileko **errentak**: Araban dago batez besteko errenta handiena (109.000 pezeta), Gipuzkoakoaren antzekoa (103.000 pezeta) eta Bizkaikoa hauetatik oso urrun dago (90.000 pezeta/hil).
- ρ Eskainitako **gizarte-etxebizitzaren** batez besteko errenta hileko 27.000 pezetakoa da.



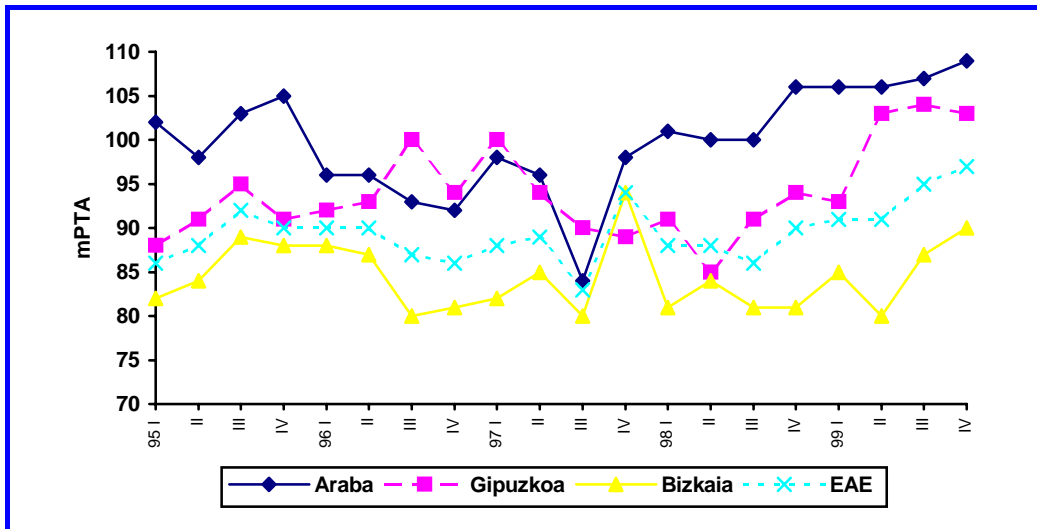
4.1. taula. Alokatzet libreetan eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikokoa.

	ALOKATZE LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kop.	± % (*)	Mila PTA	± % (*)
Araba.....	200	-37,9	109	2,8
Gipuzkoa.....	225	-1,3	103	9,6
Bizkaia.....	437	-31,7	90	11,1
EAE.....	862	-27,6	97	7,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

4.1. grafikoa. Alokatzet libreetan batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.





4.2. taula. Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.

	<i>EAE (%)</i>	<i>ARABA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	10,7	10,0	12,4	10,1
61-75 m ²	25,4	18,0	28,0	27,5
76-90 m ²	35,4	31,5	31,1	39,4
91-120 m ²	19,9	25,5	22,7	15,8
> 120 m ²	8,6	15,0	5,8	7,1
HILEKO ERRENTA				
25.000 PTA edo gutxiago.....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001 - 40.000 PTA.....	0,0	0,0	0,0	0,0
40.001 - 75.000 PTA.....	20,3	9,5	28,0	21,3
75.001 - 100.000 PTA.....	43,4	45,5	30,7	49,1
100.000 PTA baino gehiago ...	36,2	45,0	41,3	29,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



5. kapitulua

ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINITZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan salgai dauden etxebizitza berri libreen kopurua (292 etxebizitza) oso txikia da, duela urtebete antzemandako kopurua (344 etxebizitza) baino %15 txikiagoa. Hiriburuek EAE osoan antzemandako eskaintza osoaren %17 biltzen dute.
- ρ Bilakaerari dagokionez, Donostiak igoera adierazgarria izan du orain urtebete eskainitako bolumenarekin konparatzen badugu; Gasteizen eta Bilbon, ordea, behera egin du eskaintzak, batez ere Gasteizen, eskaintza erabilgarria maila txikienetara iritsi baita.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako udalerriek osatzen duten eremuari (hiriburuak kanpo) dagokion eskaintza 622 etxebizitzakoa da; beraz, %33ko murriztapena izan du 1998ko laugarren hiruhilekoarekin konparatuta.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egiturez kanpoko udalerriek osatzen duten espazio geografikoan eskaintza osoaren %48 kontzentratzen da; urteko aldakuntza-tasari dagokionez, %6ko murriztapena izan dela egiazta daiteke.

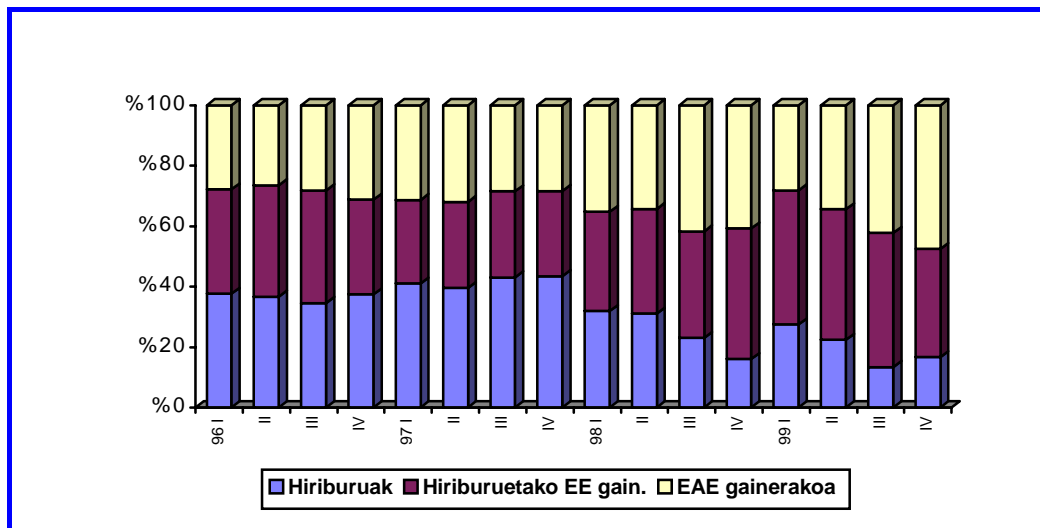


5.1. taula. Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m ² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
Araba.....	222	253	23,2
Gipuzkoa.....	701	294	26,2
Bizkaia.....	822	286	26,3
EAE.....	1.745	287	25,9
Gasteiz.....	14	481	35,7
Donostia.....	126	403	38,8
Bilbo.....	152	320	27,0
Hiriburuak guztira.....	292	357	31,4
Gasteizko EE gainerakoa.....	47	179	13,6
Donostiako EE gainerakoa.....	193	323	26,0
Bilboko EE gainerakoa.....	382	290	28,4
Hiriburuetako EE gainer.	622	297	27,0
Araba gainerakoa.....	151	245	24,5
Gipuzkoa gainerakoa.....	392	253	23,1
Bizkaia gainerakoa.....	288	263	23,3
Gainerakoa guztira.....	831	256	23,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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



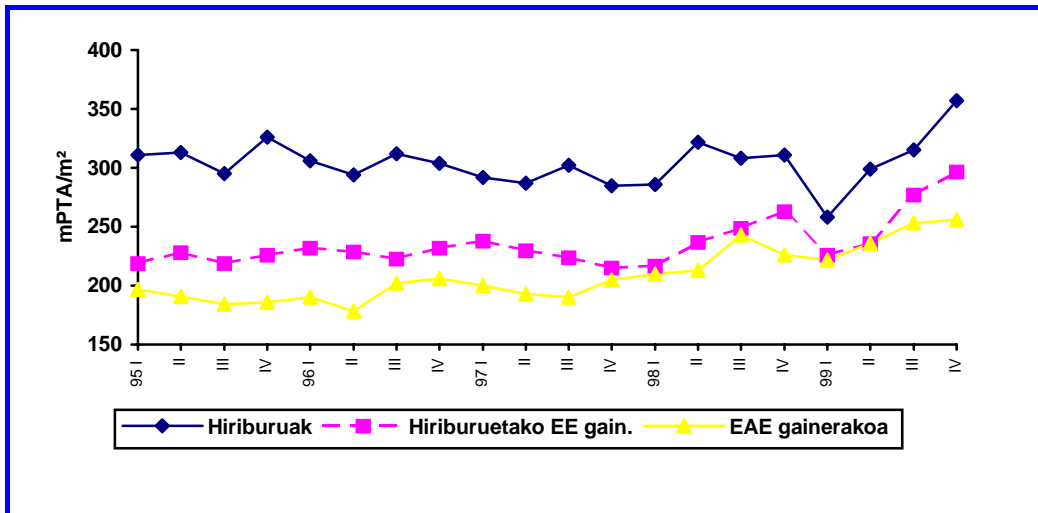


b) Metro karratuko prezioak

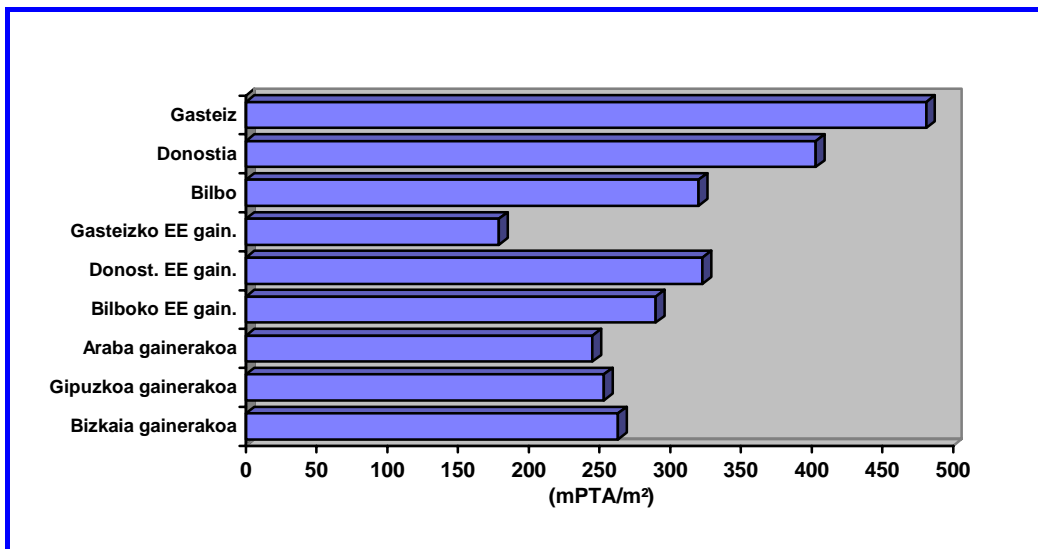
- ρ Egungo prezio-mailak duela urtebete antzemandako prezio-mailekin konparatuta, salgai dauden etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan %15 igo dela ikus daiteke (betiere termino nominaletan); gaur egun 357.000 pezeta/m² da.
- ρ Baliorik handiena Arabako hiriburuari dagokio, m²-ko 481.000 pezetara iristen baita (nahiz eta oso etxebizitza-kopuru urria izan), Donostia erdibidean dago, m²-ko 403.000 pezetako batez besteko kopuruarekin eta Bilbok prezio-maila txikiak ditu berriz ere: 320.000 pezeta/m² batez beste.
- ρ Denboraren ikuspegitik, Donostiako egungo eskaintzaren prezioak hiriburu honetan duela urtebete antzemandakoak baino txikiagoak dira (-%16); beherakada honen arrazoi nagusia hain garestiak ez diren hiriko eremuetan antzeman diren salgai dauden etxebizitzaren kopuru handi samarrean datza, duela urtebete ez baitzegoen halako eskaintzarik. Aitzitik, Gasteizen eta, batez ere, Bilbon antzemandako eskaintzaren prezioak duela urtebete lortutakoak baino askoz ere garestiagoak dira (+%15 eta +%27 hurrenez hurren).
- ρ Hiriburuetakako eremuetan dauden udalerrietan kokatutako eskaintzak 256.000 pezeta/m² prezioa du batez beste, duela urtebeteko balioa baino %13 gehiago beraz.



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 31,4 milioi pezetako batez bestekora iristen dira; Gasteiz eta Donostiako balioak oso hurbil daude (38,8 eta 35,7 milioi pezeta hurrenez hurren) eta Bilboko batez bestekoa hauetatik oso urrun dago: 27 milioi pezeta.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek konfiguratzeko duten eremu geografikoan (hiriburuak kanpo), hiruhileko honetan 27 milioi pezetako batez besteko prezioa lortu da (20,6 milioi pezeta 1998ko laugarren hiruhilekoan).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturez kanpoko gainerako udalerriek etxebizitzako 23,4 milioi pezetako batez besteko prezioa dute (20,6 milioi pezeta duela urtebete).

5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Etxebizitza erabilien eskaintzaren bolumena duela urtebete antzemandakoa baino %7 txikiagoa da Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiriburuetan; hala ere, azterketa sakonagoa eginez gero, Gasteizen eskaintzak %16ko igoera izan duela ikus daiteke. Bilakaera hau Donostian izandakoaren alderantzizkoa da, hemen oso murriztapen handia izan baita (-%36); Bilbon ere behera egin du eskaintzak, baina neurri txikiagoan (-%10).
- ρ Hiriburuetakoko hiru eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerriek (hiriburuak kanpo) dagokien eskaintzak oso beherakada handia izan du (-%42 orokorrean): duela urtebete 2.456 etxebizitza zeuden salgai eta orain 1.430 besterik ez daude. Dena den, Gasteizko eskualde-egiturako udalerrietan ez da beherakadarik izan, gorakada baizik. Bilakaera hau Donostialdean eta, batez ere, Bilbo Handian antzemandakoaren guztiz kontrakoa da, hemen



eskaintzaren beherakada oso nabarmena izan baita, Bilbo Handiaren kasuan batik bat.

- p Hiriburuetako eskualde-egiturez kanpoko eremu geografikoari dagokionez, kasu honetan ere eskaintzaren beherakada da nagusi (98-IV hiruhilekoan baino %26 gutxiago).

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² erab. (mila PTA)	ETXEB. PREZIOA (Milioi PTA)
Araba.....	1.312	423	35,3
Gipuzkoa.....	807	408	37,8
Bizkaia.....	2.376	302	25,2
EAE.....	4.495	355	30,3
Gasteiz.....	1.267	425	35,6
Donostia.....	467	525	50,4
Bilbo.....	1.106	313	27,8
Hiriburuak guztira.....	2.840	396	34,7
Gasteizko EE gainerakoa.....	37	239	20,0
Donostiako EE gainerakoa....	172	293	23,6
Bilboko EE gainerakoa.....	1.221	295	23,0
Hiriburuetako EE gainer. ..	1.430	295	23,0
Araba gainerakoa.....	10	183	17,6
Gipuzkoa gainerakoa.....	169	210	17,7
Bizkaia gainerakoa.....	46	225	18,8
Gainerakoa guztira.....	225	212	17,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- p Eskaintako etxebizitza erabilien prezioak azalera erabilgarriko metro karratuko 396.000 pezetakoak dira batez beste Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan. Orain arte bezala, balioak oso barreiatuta daude; izan ere, Donostian antzemandako batez bestekoa (525.000 pezeta/m² erabilgarri) Bilbon lortutakoa (313.000 pezeta/m² erabilgarri) baino ia %70 handiagoa da; Arabako hiriburua bi balio hauen artean dago (425.000 pezeta/m² erabilgarri).



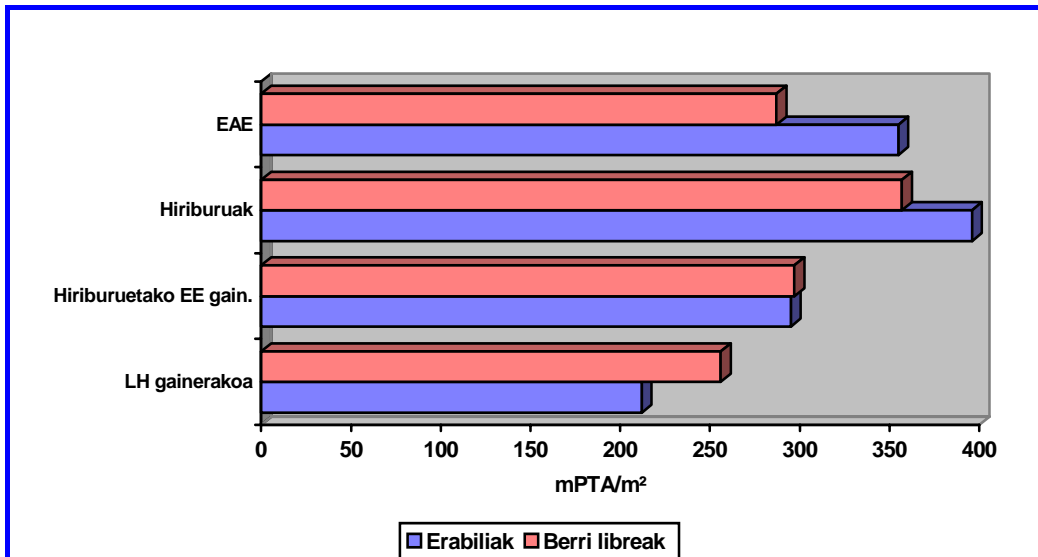
- ρ Batez besteko prezio hauek duela urtebetekoekin konparatzen baditugu, orokorrean ia %30eko igoera izan dela ikus daiteke; igoera hiru hiriburuetan izan da eta baliorik handiena Donostiari dagokio berriz (+%37).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten gainerako udalerrietan kokatutako etxebizitza erabiliaren eskaintzak m² erabilgarriko 295.000 prezioa du batez beste; hiru espazio geografiko hauetan salgai dauden etxebizitzaren prezioak orain urtebete antzemandako eskaintzarenak baino %40 garestiagoak dira.
- ρ Eremu horietaz kanpoko udalerrietan, metro karratu erabilgarriko batez besteko prezioa 212.000 pezetakoa da (169.000 pezeta/m² duela urtebete, hots, +%25).

c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

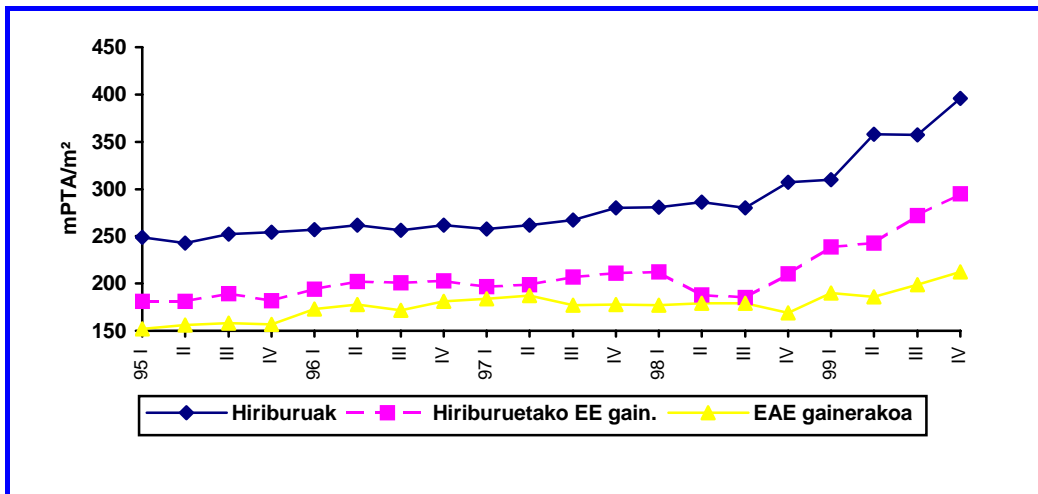
- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan, etxebizitza erabili bakoitzeko batez besteko prezioa 34,7 milioi pezetakoa da. Donostiako kasuan prezio hau 50,4 milioi pezetako kopururaino igotzen da, Gasteizen 35,6 milioi pezetakoa da eta Bilbon 27,8 milioi pezetakoa.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretan (hiriburuak kanpo) batez besteko prezioa 23 milioi pezetakoa da eta 17,9 milioi pezetakoa EAeko gainerakoan.



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

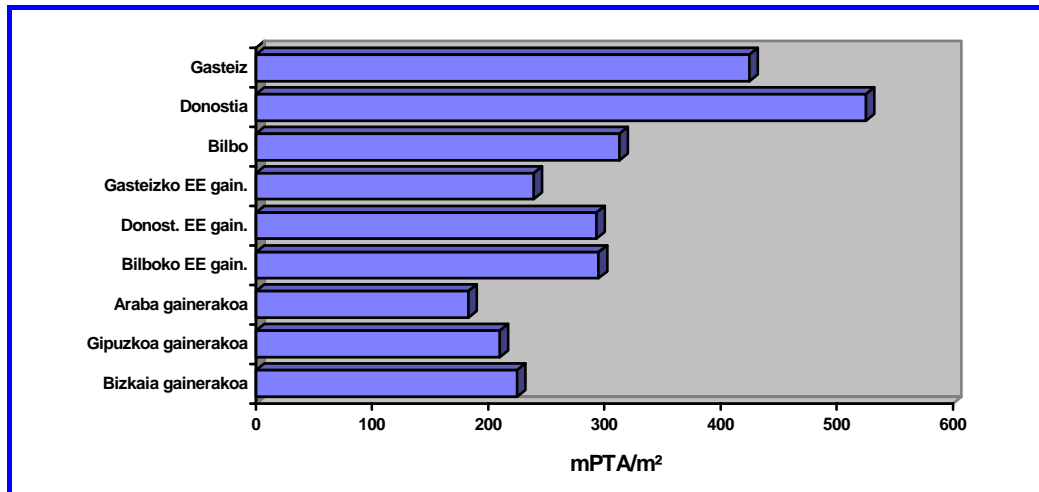


5.5. grafikoa. Etxebizitza erabilien m²-ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.





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



5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) *Etxebizitza-kopurua*

- Orain arte bezala, hiriburuek alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren zatirik handiena kontzentratzen dute: alokatzeko dauden etxebizitza libreen %65. Duela urtebete lortutako emaitzarekin konparatuta, eskaintza honen bolumenak hiriburuetan %19ko murriztapena izan duela egiazta daiteke; dena den, aldakuntza-tasa hau askoz ere negatiboagoa da Gasteizen, murriztapena %37raino iristen baita; Donostian eskaintza zertxobait igo da.
- Duela urtebetetik hona izan den bilakaerari dagokionez, eskaintzako bolumena nabarmen jaitsi da duela urtebetetik hona (-%31); murriztapen honen salbuespena Donostia da, hemen antzemandako eskaintza duela urtebete baino %19 handiagoa da-eta.
- 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 Hiriburuetako 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)
Araba	200	109
Gipuzkoa	225	103
Bizkaia	437	90
EAE	862	97
Gasteiz	199	109
Donostia	163	117
Bilbo	195	97
Hiriburuak guztira	557	107
Gasteizko EE gainerakoa.....	0	--
Donostiako EE gainerakoa.....	13	70
Bilboko EE gainerakoa	229	84
Hiriburuetako EE gainerakoa...	242	83
Araba gainerakoa.....	1	70
Gipuzkoa gainerakoa	49	65
Bizkaia gainerakoa	13	87
Gainerakoa guztira	63	69

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



6. kapitulua

GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA



6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoan 1999ko laugarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 5.492 plazakoa da (plazen %5 bakarrik daude alokatuta); duela urtebete lortutako emaitzarekin konparatuta, eskaintako bolumenak oso beherakada handia izan du (-%24). Lurraldeei dagokienez, Araban izan da murriztapenik handiena (-%41), baina Gipuzkoan eta Bizkaian ere beherakada oso adierazgarria izan da (-%20 ingurukoa). Eskaintzaren murriztapena saltzeko zein alokatzeko dauden garajeei dagokie; alokatzeko artean handiagoa izan da hiru lurraldeetan, baina kasu honetan ere Araba izan da eraginik handiena izan duena.
- ρ Garajeen **salmenta-prezioak** 1,9 milioi pezetakoak dira batez beste, 1998ko laugarren hiruhilekoan baino %3 garestiagoak beraz. Izatez prezioak Araban eta Gipuzkoan egin dute gora (+%8 eta +%5 hurrenez hurren), baina Bizkaian ia berdin jarraitzen dute.
- ρ Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko erregistratu den **hileko batez besteko errenta** 11.000 pezetakoa da (10.000 duela urtebete).

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

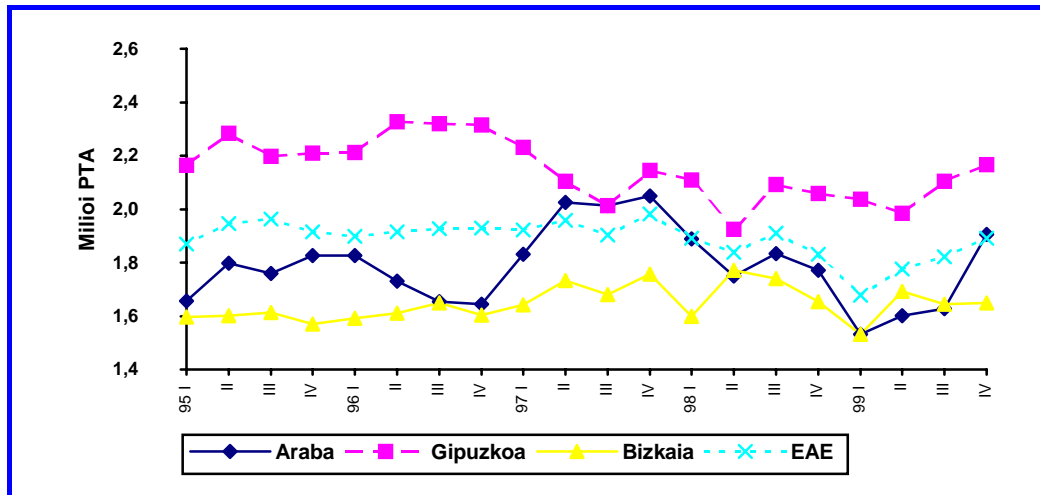
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Mila PTA	±% *		Mila PTA	±% *
Araba.....	817	1.905	7,6	28	9	0,0
Gipuzkoa.....	2.060	2.166	5,2	99	13	8,3
Bizkaia.....	2.399	1.649	-0,2	89	10	11,1
EAE.....	5.276	1.890	3,3	216	11	10,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. 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** 6.000 unitate ingurukoa da EAE osoan (%58 salgai); beraz, oso murriztapen nabarmena izan da (-%24, ia 2.000 lokal gutxiago) 1998ko laugarren hiruhilekoan lortutako kopuruarekin konparatuta. Eskaintzaren murriztapena salmenta-segmentuan (-%27) zein alokatze-segmentuan (-%20) izan da. Lurraldeei dagokienez, Arabak izan du eskaintzaren murriztapen orokorra (-%32); Bizkaia da hurrengoa (-%25) eta Gipuzkoa oso urrun geratzen da (-%8).
- ρ Lokalen **salmenta-prezioak** 263.000 pezeta/m² dira batez beste. Duela urtebetetik hona izan den prezioen aldakuntza-tasa ia %5ekoa da, baina alde handiak daude lurralde batetik bestera: +%12 Gipuzkoan, +%8 Araban eta -%3 Bizkaian.
- ρ Alokatzeko lokalei dagokienez, hileko **errentak** 151.000 pezetako batez bestekora iristen dira. Batez besteko hau 207.000 pezetakoa da Gipuzkoan eta Bizkaian, berriz, ez da 125.000 pezetara iristen. Orain antzeman diren errentak duela urtebetekoak baino aski garestiagoak dira bi lurralde hauetan



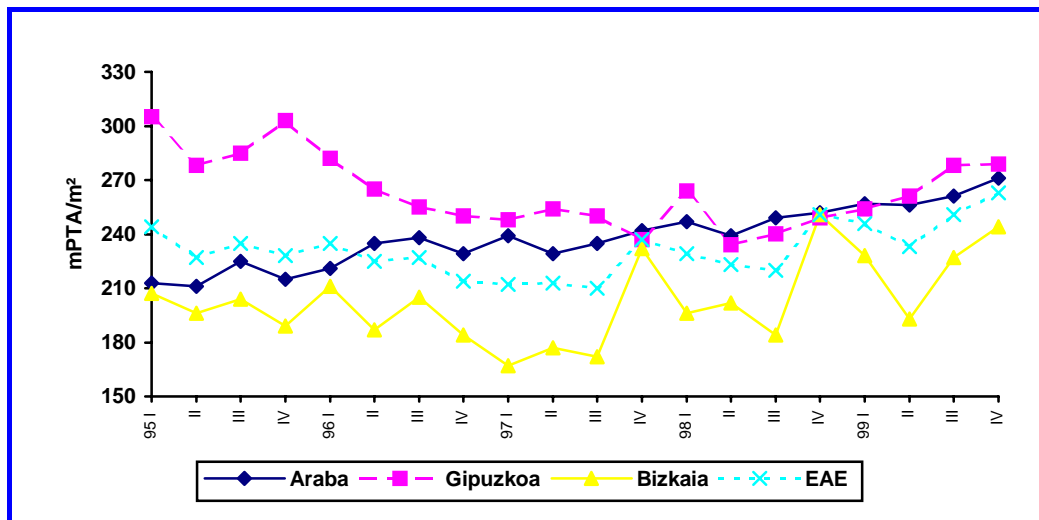
(+%18); Araban, ordea, batez besteko errenta beste bi lurraldeetako artean dago (150.000 pezeta) eta prezioek orokorrean behera egin dutela ikus daiteke (-%15).

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.....	1.270	271	7,5	968	150	-15,3
Gipuzkoa.....	921	279	12,0	568	207	17,6
Bizkaia.....	1.278	244	-2,8	1.001	122	18,4
EAE.....	3.469	263	4,8	2.537	151	0,0

(*): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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





7. kapitulua

MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK



7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

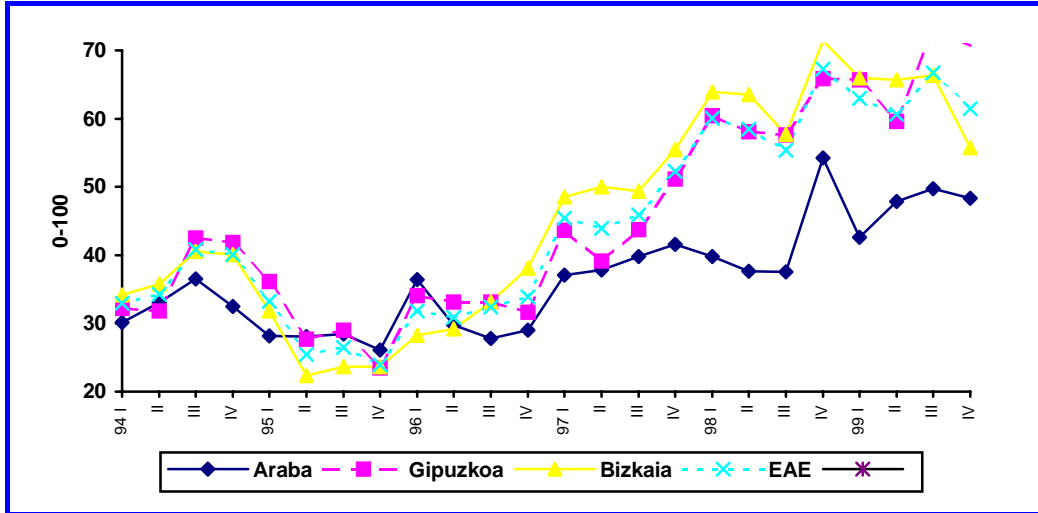
7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Eragile inmobiliario gehienek dinamikotzat jotzen dute etxebizitza-merkatua oraindik ere. Honi buruz lortutako erantzunak laburbiltzen dituen indizea %62koa da 1999ko laugarren hiruhilekoan; beraz, azken inkestetan antzemandako mailan jarraitzen duen arren, joan den hiruhilekotik hona beherakada txikia izan dela esan daiteke, baita duela urtebetetik hona ere, orduan estatistika-serie osoko baliorik handiena lortu baitzen (%67).
- ρ Azterketa zehatzagoa eginez, azpimarratzekoak dira merkatuaren dinamismo-mailari emandako kalifikazioan lurralde batetik bestera dauden alde nabarmenak: Gipuzkoan %71 eta Araban eta Bizkaian %50 gutxi gorabehera. Alde hauek JIAen kolektiboan dute jatorria; izan ere, hauen indizeak oso aldakuntza-tarte handia dauka: baliorik txikiena Arabari dagokio (merkatu gelditua), handiena Gipuzkoari (oso merkatu dinamikoa) eta Bizkaia erdibidean dago. Dena den, lurralde-mailako sailkapen hau ez da aldatu azken bi urteotan.
- ρ Bilakaeraren ikuspegitik, duela urtebeteko emaitzekin konparatuta, dinamismo-indizean izan den murriztapena oso adierazgarria da Arabako JIAen artean, baina are adierazgarriagoa Bizkaikoen artean; Gipuzkoako JIAen indizea, ordea, duela urtebetekoa baino handixeagoa da.
- ρ Sustatzaileek merkatuaren portaerari buruz adierazi dituzten iritziak kontuan hartuz, homogeneousuna nagusi dela ikus daiteke: hiru lurraldeetan oso antzeko indizea erregistratzen da (%70 ingurukoa). Denboraren ikuspegitik, azpimarratzekoa da Bizkaiari dagokion indizeak izan duen beherakada nabarmena (hamar portzentaje-puntu baino gehiago galdu ditu joan den hiruhilekotik eta joan den urtetik hona).



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





7.1. taula. Merkatu inbiliarioaren 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
1999 Urteko batez bestekoa	66,7	59,9	66,4	70,3
1998 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
IV	66,5	69,6	69,7	61,7
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
1999 Urteko batez bestekoa	59,1	34,4	68,2	56,5
1998 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
IV	56,4	27,1	71,6	49,6
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
1999 Urteko batez bestekoa	63,0	47,1	67,3	63,4
1998 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
IV	61,5	48,3	70,7	55,7

(*): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitartean mugitzen dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- p Berriz ere urteroko laugarren hiruhilekoetan salmenten bilakaeraren indize sintetikoan antzeman ohi den hobekuntza erregistratu (jarduera gutxiago izaten den udaldia igaro izanaren ondoriozko hobekuntza) eta indize hori bitarteko mailetan kokatu den arren (%50-%45), inkesta egin zaien eragileek



salmenten bilakaerari buruz adierazi dituzten iritziak duela urtebete lortutakoak baino dezente txarragoak dira: JIAen kasuan balorazio-indizea %63tik %44ra jaitsi da eta sustatzaileen kasuan %66tik %52ra.

- p Aldagai geografikoa kontuan hartuta, hiru lurraldeetan erantzunak duela urtebete baino negatiboagoak direla ikus daiteke. Arabako sustatzaileak dira joera honen salbuespena, baikorrenak izanik ia aldaketarik gabe mantentzen baitute beren pertzepzioa.

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
1999 Urteko batez bestekoa	49,4	54,2	50,3	46,9
1998 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
IV	51,4	65,0	53,0	45,2
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
1999 Urteko batez bestekoa	43,4	40,6	47,1	40,9
1998 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
IV	44,4	33,3	45,1	46,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

- p Arestian azaldutako galderari Arabako sustatzaileek emandako erantzun positiboekin bat etorriz, etxebizitza berrien salmenta-eritmoak dagokienez egoerarik onenean daudela ikus daiteke; halaber, Arabako eta Bizkaiko JIAek egindako balorazio txarragoekin bat etorriz, salmentak zertxobait gelditu



direla ikus daiteke, hots, etxebizitzak merkatuan jarri eta saltzeko behar diren epeak luzatu egin direla (etxebizitza erabiliak batik bat).

- p Gipuzkoari dagokionez, salmenta-erritmoetan antzeman den aldeko bilakaera jarraia bat dator, halaber, kontsulta egin zaien eragileek adierazi dituzten merkatuaren dinamismo-indize handiekin.

7.3. taula. Etxebizitzen salmenta-epeak 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
1999 Urteko batez bestekoa	4,8	7,3	3,8	5,0
1998 IV	4,1	4,7	3,6	4,4
1999 I	5,1	7,2	3,9	5,3
II	5,8	7,5	4,7	6,2
III	4,0	7,5	2,6	4,3
IV	4,4	7,1	3,8	4,2
AGENTE INMOBILIARIOAK				
<i>Batez besteko salmenta-epea (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
1999 Urteko batez bestekoa	2,1	1,8	1,9	2,3
1998 IV	2,2	1,8	2,0	2,3
1999 I	2,0	2,0	1,8	2,1
II	2,0	1,5	1,9	2,2
III	2,1	1,7	2,1	2,3
IV	2,1	2,1	1,8	2,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- p Inkestari erantzun dioten eragile gehienek (sustatzaileak eta JIAK) adierazitako iritziaren arabera, lurzoru-urritasuna eta bere prezio garestia dira egungo egoera inmobiliarioan eragin negatiborik handiena duten faktoreak.



Beste muturrean, gehienak bat datoz hipoteka-kostuen eragin positiboa eta egoera ekonomikoa azpimarratzerakoan.

- p Dena den, galdera honi xehetasun handiagoz erreparatzen badiogu, interes-tasen bilakaerari buruzko faktorearen eragin onuragarria arindu egin dela ikus daiteke; dirudienez, hipoteka-kostuen beheranzko joera gelditu izanak badu eraginik alderdi honek merkatu inmobiliarioaren dinamikan betetzen duen eginkizunari buruz eragileek egiten duten balorazioan. Gauza bera gertatzen da egoera ekonomikorekin, izan ere faktore honen garrantziak behera egin baitu laugarren hiruhileko honetan (bi faktore hauek lortu duten puntuazioak 11 portzentaje-puntu galdu ditu azken hiruhilekoan).
- p Bere garrantzia orokorrean aski lausotuta geratzen den arren, azpimarratzekoa da gaur egun nagusi diren prezio garestiek merkatuan duten eragin negatiboari buruz JIAen artean sustatzaileen artean baino adostasun handiagoa izatea (-%71ko indizea JIAen artean eta -%33koa sustatzaileen artean). Alderdi honekin bat etorriz, eskaintza eskarira ez egokitzea dinamika inmobiliarioa mugatzen duen faktore garrantzitsuagoa da JIAen kolektiboarentzat sustatzaileentzat baino (-%33ko indizea JIAen artean eta -%4koa sustatzaileen artean).

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

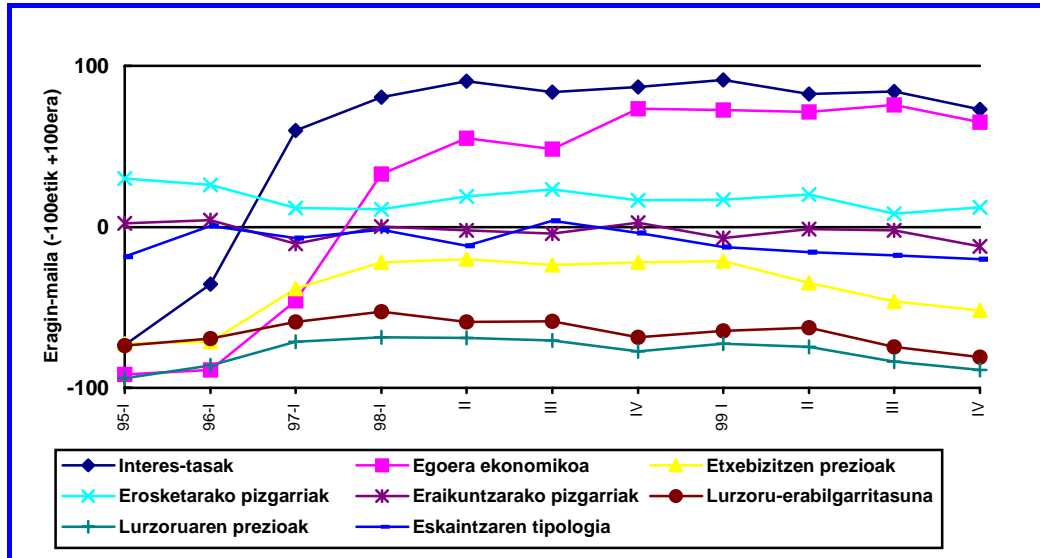
	1999-III	1999-IV
Hipoteka-kostua	84	73
Egoera ekonomikoa.....	76	65
Etxebizitzen prezioak.....	-47	-52
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	8	12
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	-2	-12
Lurzoru-erabilgarritasuna.....	-75	-81
Lurzoruaren prezioak.....	-84	-89
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-18	-20

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.



7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Sustatzaileek salmenten bilakaerari buruz adierazi duten aurreikuspenak atzerakada nabarmena izan du duela urtebetetik hona eta mantentze-mailetan kokatu da (98-IV hiruhilekoan indizea %74koa zen eta orain %56koa da). Gipuzkoako eta Bizkaiko sustatzaileek dituzte berehalako perspektiba ezkorrenak, Arabakoek aurreikuspen baikorragoak baitituzte eta apenas aldatzen dute beren ustea joan den urteko laugarren hiruhilekoarekin konparatuta.
- ρ JIAen salmenta-perspektibetan, ordea, ia ez dago aldaketarik duela urtebetetik hona.



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

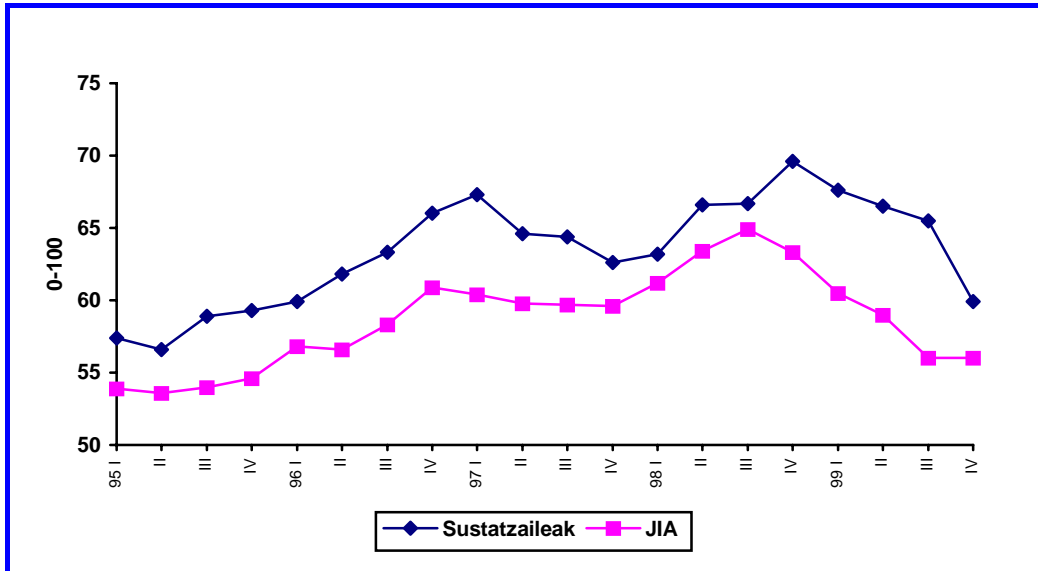
	<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAI LEAK				
1994 <i>Urteko batez bestekoa</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995 <i>Urteko batez bestekoa</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996 <i>Urteko batez bestekoa</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1997 <i>Urteko batez bestekoa</i>	62,6	56,2	61,9	64,8
1998 <i>Urteko batez bestekoa</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
1999 <i>Urteko batez bestekoa</i>	59,9	54,6	65,2	57,4
1998 <i>IV</i>	74,2	66,7	77,4	73,1
1999 <i>I</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
<i>II</i>	56,3	44,1	66,7	51,9
<i>III</i>	69,4	59,1	75,0	67,2
<i>IV</i>	52,0	65,0	50,0	50,0
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 <i>Urteko batez bestekoa</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995 <i>Urteko batez bestekoa</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996 <i>Urteko batez bestekoa</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1997 <i>Urteko batez bestekoa</i>	59,6	53,1	59,6	60,9
1998 <i>Urteko batez bestekoa</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
1999 <i>Urteko batez bestekoa</i>	56,0	52,1	54,2	58,3
1998 <i>IV</i>	55,6	58,3	52,9	57,3
1999 <i>I</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
<i>II</i>	39,6	37,5	40,2	39,5
<i>III</i>	68,0	62,5	66,7	70,2
<i>IV</i>	55,6	45,8	52,9	59,7

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- p Hurrengo seihilekoan prezioek gora egingo dutelako aurreikuspenak nagusi izaten jarraitzen badu ere (batez besteko indizeak %70 ingurukoak dira), orokorrean adostasuna duela urtebete antzemandakoa baino txikiagoa da, batez ere Gipuzkoan; izan ere, lurralde honetan indizerik baxuena lortzen da sustatzaileen zein JIAen artean. Beste muturrean, prezioek gora egingo dutelako aurreikuspenak Araban daude hedatuen.
- p Urtebetera begira, inkestari erantzun diotenek prezioen bilakaerari buruz adierazitako iritziak laburbiltzen dituzten indizeak hurrengo sei hilabeteen horizonterako lortutakoekin berdinak dira ia. Prezioek orokorrean gora egingo dutelako iritziarekiko adostasun txikiagoa da nagusi, batez ere Gipuzkoan eta Bizkaian. Araban ez da aldaketarik antzematen 1998ko laugarren hiruhilekotik hona.



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>
SUSTATZAI LEAK				
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
1999 <i>Urteko batez bestekoa</i>	71,2	92,8	61,4	72,8
1998 <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
<i>III</i>	72,2	100,0	64,1	70,7
<i>IV</i>	68,2	80,0	59,1	74,2
AGENTE INMOBILIARIOAK				
1994 <i>Urteko batez bestekoa</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995 <i>Urteko batez bestekoa</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996 <i>Urteko batez bestekoa</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997 <i>Urteko batez bestekoa</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1998 <i>Urteko batez bestekoa</i>	78,8	87,5	78,4	77,4
1999 <i>Urteko batez bestekoa</i>	75,2	83,3	70,8	77,2
1998 <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
<i>III</i>	78,4	83,3	69,6	84,7
<i>IV</i>	71,2	83,3	68,6	71,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

	<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK				
1994 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
1999 Urteko batez bestekoa	74,3	93,0	63,7	77,5
1998 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
IV	69,6	75,0	62,1	75,8
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
1999 Urteko batez bestekoa	72,6	84,4	69,9	72,6
1998 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
IV	66,4	83,3	67,6	62,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspena

- ρ Hurrengo hiruhilekoan *etxebizitza-sustapen berriak* eskaintzan jartzeko asmorik ote duten galdetu zaien lau sustatzailetatik batek baietz erantzun du. Lurraldeei dagokienez, proportzio hori erabat murrizten da Arabako kasuan (%14).
- ρ Inkestari erantzun dioten sustatzaileek egindako aurreikuspenen arabera, 902 etxebizitza berri libre jarriko dituzte merkatuan lehen aldiz; kopuru hau orain dela urtebetekoa baino askoz ere handiagoa da (552 etxebizitza). Lurraldeei dagokienez, etxebizitza horiek honela banatuta daude: %4 Araban, %54 Gipuzkoan eta gainerako %42 Bizkaian. Seguruenik hurrengo hiruhilekoan eskaintzan jarriko diren etxebizitza babestuei dagokienez, kopurua 1.000tik gorakoa izango da eta gehienak (%77) Bizkaian kokatuko dira.



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 Urteko batez bestekoa	24,7	35,3	22,0	22,6
1995 Urteko batez bestekoa	22,2	25,8	29,2	14,6
1996 Urteko batez bestekoa	15,0	12,6	13,9	17,2
1997 Urteko batez bestekoa	16,7	18,2	15,5	18,1
1998 Urteko batez bestekoa	26,0	35,6	23,3	26,3
1999 Urteko batez bestekoa	23,5	16,9	23,5	26,1
1998 IV	28,0	50,0	20,5	27,5
1999 I	22,4	8,0	22,0	29,1
II	25,4	24,0	20,5	30,2
III	21,0	21,1	21,2	20,7
IV	25,3	14,3	30,3	24,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. 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)
Enkartzioak	142	228	18,2
Goierri	139	254	23,8
Bilbo Metropolitarrak	534	300	28,0
Donostia-Beterrri	319	347	29,8
Durungaldea	64	280	23,1
Deba Behea	74	227	22,5
Busturialdea-Artibai	7	377	34,1
Arratia			
Arabako Errioxa	56	222	17,9
Aiara	95	247	25,0
Deba Garaia	10	183	14,2
Mungia	75	308	32,7
Toloserrria	67	249	18,2
Araba Erdialdea	61	297	22,2
Urola-Kosta	102	278	27,0
GUZTIRA	1.745	287	25,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
Enkartzioak	6	150	13,0
Goierri	57	160	12,1
Bilbo Metropolitarrak	2.327	304	25,3
Donostia-Beterrri	639	466	43,6
Durungaldea	15	200	15,5
Deba Behea	21	200	15,7
Busturialdea-Artibai	7	200	22,0
Arratia			
Arabako Errioxa	2	130	13,0
Aiara	8	190	18,2
Deba Garaia	9	320	26,1
Mungia	18	280	22,0
Toloserrria	43	187	16,3
Araba Erdialdea	1.304	424	35,4
Urola-Kosta	39	287	26,6
GUZTIRA	4.495	355	30,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	
	Kopurua	Batez besteko errenta (mila PTA)
Enkartzazioak		
Goierri	11	61
Bilbo Metropolitarra	424	90
Donostia-Beterri	176	113
Durangaldea	2	70
Deba Behea	2	57
Busturialdea-Artibai		
Arratia		
Arabako Errioxa		
Aiara	1	70
Deba Garaia	5	82
Mungia	11	90
Toloserría	18	64
Araba Erdialdea	199	109
Urola-Kosta	13	64
GUZTIRA	862	97

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra			
2. Zabaldura			
3. Lovaina			
4. Zaramaga			
5. Lakua	14	481	35,7
6. Ali-Gobeo			
<i>GUZTIRA</i>	14	481	35,7
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra			
2. Erdialdea	6	700	94,5
3. Amara			
4. Antigua	38	461	35,5
5. Gros			
6. Besteak	82	299	33,3
<i>GUZTIRA</i>	126	403	38,8
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S.Inazio			
2. Uribarri			
3. Otxarkoaga			
4. Bolueta			
5. Alde Zaharra			
6. Abando			
7. Rekalde	47	339	28,2
8. Basurto	105	312	26,5
<i>GUZTIRA</i>	152	320	27,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
<i>GASTEIZ</i>			
1. Alde Zaharra	74	346	22,7
2. Zabaldura	176	471	52,6
3. Lovaina	354	443	36,7
4. Zaramaga	327	412	32,1
5. Lakua	267	438	33,9
6. Ali-Gobeo	69	325	26,2
GUZTIRA	1.267	425	35,6
<i>DONOSTIA</i>			
1. Parte Zaharra	19	489	40,7
2. Erdialdea	112	625	64,4
3. Amara	75	484	40,8
4. Antigua	130	560	61,0
5. Gros	85	496	41,0
6. Besteak	46	315	24,8
GUZTIRA	467	525	50,4
<i>BILBO</i>			
1. Deustua - S. Inazio	44	306	25,2
2. Uribarri	105	247	20,0
3. Otxarkoaga	27	299	28,8
4. Bolueta	241	267	20,2
5. Alde Zaharra	178	275	20,6
6. Abando	387	407	40,6
7. Rekalde	105	214	19,2
8. Basurto	19	290	30,0
GUZTIRA	1.106	313	27,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (mila PTA)
<i>GASTEIZ</i>		
1. Alde Zaharra	4	110
2. Zabaldura	82	122
3. Lovaina	75	103
4. Zaramaga	19	92
5. Lakua	12	84
6. Ali-Gobeo	7	104
GUZTIRA	199	109
<i>DONOSTIA</i>		
1. Parte Zaharra	7	146
2. Erdialdea	43	124
3. Amara	24	99
4. Antigua	43	122
5. Gros	33	113
6. Besteak	13	99
GUZTIRA	163	117
<i>BILBO</i>		
1. Deustua - S. Inazio	5	74
2. Uribarri	7	89
3. Otxarkoaga	2	95
4. Bolueta	36	68
5. Alde Zaharra	17	82
6. Abando	115	112
7. Rekalde	9	68
8. Basurto	4	80
GUZTIRA	195	97

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. 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	102	337	28,6
2. Errenteria			
3. Barakaldo	42	353	26,8
4. Basauri			
5. Getxo	10	293	22,0
6. Portugalete	10	270	19,8
7. Santurtzi			
GUZTIRA	164	334	27,2

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.



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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (mila PTA)	PREZIOA/ETXEB. (milioi PTA)
1. Irun	82	261	23,3
2. Errenteria	9	294	20,8
3. Barakaldo	165	260	15,0
4. Basauri	120	246	16,8
5. Getxo	447	375	31,9
6. Portugalete	153	246	17,8
7. Santurtzi	191	252	19,7
GUZTIRA	1.167	299	23,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HIL (*) (mila PTA)
1. Irun	4	71
2. Errenteria	1	55
3. Barakaldo	22	69
4. Basauri	9	60
5. Getxo	133	95
6. Portugalete	17	55
7. Santurtzi	10	62
GUZTIRA	196	85

() Erregimen libreko etxebizitzak.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 1999ko 4. hiruhilekoa.

AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	7
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	7
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK.....	9
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	14
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK	14
3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	14
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	16
3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa.....	18
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera.....	21
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK	27
3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak	27
3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak	28
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	33
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	37
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK	37
5.2. ETXEBIZITZA ERABILIAK	41
5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	45
6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA	48
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	48
6.2. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA	49
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	52
7.1. EGUNGO DINAMIKA	52
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	52
7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak	54
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	56
7.2. PERSPEKTIBAK.....	58
7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	58
7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	60
7.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	62

A ERANSKINA. ESTATISTIKA-TAULAK	ESKUALDE-EGITUREN,
HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA.....	65

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	2
1.2. taula.	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena. Merkatu librea.	5
2.1. taula.	Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.	8
2.2. taula.	EAEn salgai dauden etxebizitzen m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*	10
2.3. taula.	EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera.	12
3.1. taula.	Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak.	15
3.2. taula.	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzen stockaren iraupena.**	17
3.3. taula.	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzen bilakaera.*	18
3.4. taula.	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.	19
3.5. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	20
3.6. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	23
3.7. taula.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	24
3.8. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.	25
3.9. taula.	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	26
3.10. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	28
3.11. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	28
3.12. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	30
4.1. taula.	Alokatze libreen eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	34
4.2. taula.	Alokatzeko eskaintako etxebizitza libreen ezaugarriak.	35
5.1. taula.	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	38
5.2. taula.	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	42
5.3. taula.	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	46
6.1. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak.	48
6.2. taula.	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.	50

7.1. taula.	Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	54
7.2. taula.	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	55
7.3. taula.	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak.	56
7.4. taula.	Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.....	57
7.5. taula.	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta JIAen arabera.	59
7.6. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	61
7.7. taula.	Etxebizitzaren prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.	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.....	69
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.....	8
2.2. grafikoa. Etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	10
2.3. grafikoa. m ² erabilgarriko prezioak eta urteko aldakuntza-tasak etxebizitzaren motaren arabera.....	11
3.1. grafikoa. Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.....	15
3.2. grafikoa. Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitzaren libreen kopuruen bilakaera.....	17
3.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen ezaugarriak.....	20
3.4. grafikoa. Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	21
3.5. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	23
3.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoaren m ² -ko prezioaren bilakaera.....	24
3.7. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.....	25
3.8. grafikoa. 12 milioi pezetatik beherako etxebizitzaren berri libreen pisu erlatiboa, lurraldeen arabera.....	27
3.9. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, lurralde historikoen arabera.....	29
3.10. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien banaketa, prezio-tarteen arabera.....	31
4.1. grafikoa. Alokatzeko libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	34
5.1. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.....	38
5.2. grafikoa. Etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	40
5.3. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren berri libreen m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	40
5.4. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, motaren eta eremu geografikoen arabera.....	44
5.5. grafikoa. Etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoen arabera.....	44
5.6. grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren erabilien m ² -ko prezioa, eremu geografikoen arabera.....	45
6.1. grafikoa. Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	49
6.2. grafikoa. Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	50
7.1. grafikoa. Dinamismo-indizeen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	53
7.2. grafikoa. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak.....	58

7.3. grafikoa. Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera (Batez besteko higikorrak-4).....	60
--	----