



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA
HIGIEZINEN ESKAINTZA
2000ko 4. hiruhilekoa

Azken Txostena
(Erref. E1753 Rev. 0)

2001eko otsailaren 9a



AURKIBIDEA

Orr.

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. <i>Eskainitako etxebizitzaren promozioen ezaugarri orokorrak</i>	14
3.1.2. <i>Salmenten bilakaera</i>	16
3.1.3. <i>Salgai dauden etxebizitzaren kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	18
3.1.4. <i>Etxebizitza berriak prezioen arabera</i>	21
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	26
3.2.1. <i>Kopurua eta ezaugarriak</i>	26
3.2.2. <i>Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak</i>	27
4. ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK	31
5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	34
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK	34
5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE) BERRIAK.....	38
5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	39
5.4. ALOKAI RU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	43
5.5. BABESTUTAKO ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	44
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	47
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	47
6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA	48
6.3. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA	49
7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA	52
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	52
7.1.1. <i>Merkatuaren egoeraren kalifikazioa</i>	52



7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta gauzapean-epeak</i>	54
7.1.3. <i>Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak</i>	56
7.2. AURREIKUSPENAK	58
7.2.1. <i>Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak</i>	58
7.2.2. <i>Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspena</i>	59
7.2.3. <i>Promozio berriei buruzko aurreikuspenak</i>	61
A. ERANSKINA EREMU FUNTZIONALEN, HIRIBURUETAKO ERE- MUEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTATIS- TIKA-TAULAK	63



TAULEN AURKIBIDEA

Orr.

1.1. taula	Egindako inkesta eraginkorraren lurralde-banaketa.....	2
1.2. taula	Etxebizitza-eskaintzaren indizeen laburpena	5
2.1. taula	EAEn eskainitako etxebizitzaren bilakaera	8
2.2. taula	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera* 10	
2.3. taula	EAEn eskainitako etxebizitzaren prezio zein errenten bilakaera.....	12
3.1. taula	Promotoreek zuzenean eskainitako etxebizitza-promozioen ezaugarri orokorrak	15
3.2. taula	Erregimen libreko etxebizitzaren salmenten bilakaera eta stock-aren iraupena **	17
3.3. taula	Erregimen libreetako etxebizitzaren bilakaera *	18
3.4. taula	Etxebizitza berriak salgai lurralde historikoen arabera	19
3.5. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	20
3.6. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera	22
3.7. taula	Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren prezioa ezaugarrien arabera.....	24
3.8. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.....	25
3.9. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezioen arabera	25
3.10. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoen arabera	27
3.11. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.....	27
3.12. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera	29
4.1. taula	Alokairu librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoen arabera	31
4.2. taula	Alokairu librean eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak	32
5.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera	35
5.2. taula	Salgai dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera	39
5.3. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera	40
5.4. taula	Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera	44
5.5. taula	Alokairuan dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera	45
6.1. taula	Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak	47
6.2. taula	Salgai eta alokairuan dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak	48
6.3. taula	Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak 49	
7.1. taula	Higiezinaren merkatuaren dinamismo indizea* promotoreen eta HOAen arabera	



7.2. taula	Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, promotoreen eta HOAen arabera	55
7.3. taula	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta -erritmoak	56
7.4. taula	Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen batez besteko indizeak	57
7.5. taula	Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiruhilekorakoa, promotoreen eta HOAen arabera	58
7.6. taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak (*) datozen sei hilabeteetarako, promotoreen eta HOAen arabera	60
7.7. taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak (*) datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta HOAen arabera	61
7.8. taula	Etxebizitza promozio berrien eskaintzari buruzko aurreikuspena datorren hiruhilekorako. Baietz erantzun duten promotoreen ehunekoak	62
A.1. taula	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta eremu funtzionalen araberrako prezioak	64
A.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta eremu funtzionalen araberrako prezioak	64
A.3. taula	Erregimen librean alokairuan dauden etxebizitzak eta eremu funtzionalen araberrako errentak	65
A.4. taula	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta hiriburuetako prezioak, zonaldeen arabera	66
A.5. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta hiriburuetako prezioak, zonaldeen arabera	67
A.6. taula	Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta hiriburuetako errentak, zonaldeen arabera	68
A.7. taula	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta udalerrri nagusietako prezioak	68
A.8. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta udalerrri nagusietako prezioak	69
A.9. taula	Alokairuan dauden erregimen libreko etxebizitzak eta udalerrri nagusietako errentak	69
A.10. taula	Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza libre berriak eremu geografikoen arabera	70



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orr.

2.1. grafikoa	Etxebizitza-kopurua, joan den urtearekiko aldaketa-tasen eta motaren arabera	8
2.2. grafikoa	Prezioen bilakaera m ² -ko eta etxebizitza-motaren arabera	10
2.3. grafikoa	Etxebizitza-motaren arabera m ² erabilgarriko prezioak eta urteko aldaketa-tasak	11
3.1. grafikoa	Promozioren batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera	15
3.2. grafikoa	Promozio libreetako etxebizitza-kopuruaren bilakaera eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruarena *	17
3.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak	20
3.4. grafikoa	Eskaintza librearen eta hiruhileko honetan lehen aldiz bildutakoaren ezaugarrien arteko alderaketa	21
3.5. grafikoa	Etxebizitza libre berrien prezioa m ² -ko lurralde historikoen arabera	23
3.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza libre berri guztien zein hiruhileko bakoitzean bildutako m ² -ko prezioen bilakaera	23
3.7. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera	24
3.8. grafikoa	Etxebizitza libre berrien banaketa lurralde bakoitzeko prezioen arabera	26
3.9. grafikoa	Erabilitako etxebizitzen prezioa m ² -ko eta lurralde historikoen arabera	28
3.10. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera	29
4.1. grafikoa	Alokairu libreko etxebizitzen batez besteko errentaren bilakaera lurralde historikoen arabera	32
5.1. grafikoa	Etxebizitza berrien eskaintzaren banaketa eremu geografikoen arabera	35
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera	36
5.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioak m ² -ko eta eremu geografikoen arabera	37
5.4. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzen prezioa (m ² -ko) etxebizitza-motaren arabera eta eremu geografikoen arabera	41
5.5. grafikoa	Erabilitako etxebizitzen m ² -ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera	42
5.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak (m ² -ko) eremu geografikoen arabera	42
6.1. grafikoa	Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera	48
6.2. grafikoa	Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera	50
7.1. grafikoa	Dinamismo indizearen bilakaera lurralde historikoa	53
7.2. grafikoa	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	57
7.3. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera	59



1. SARRERA



1. SARRERA

- ρ Jarraian, **Ikei**-k Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta In-gurugiro Sailak eskatuta egin duen 2000. urteko laugarren hiruhilekoari dago-kion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aur-keztuko dugu.
- ρ Txostena gauzatzeko erabili den metodologia, etxebizitza-eskaintzaren promo-toreei zein Higiezin Onibarraren Agenteei (HOA) eginiko inkestetan oinarritu da. Promotoreen kolektiboan egindako azterketak, kasu honetan, etxebizitza-eskaintza duten 125 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiagoko promo-zioez ari gara); Kontsulta 125 agenteei egin zaie. 1.1 taulak laginen banaketa geografikoa adierazten du.
- ρ Inkesta honek zera eskatu zion agente bakoitzari, une hartan (abenduan) es-kutan zuen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko. Promotoreen kasuan, etxebizitza berriez ari gara noski, eta HOAen kasuan bai etxebizitza berriez (promotoreen bidez saldutakoez), bai erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez). Horrez gainera, merkatuaren egoerari buruzko balorazio-galderen sail bat ere gehitu da.

1.1. taula Egindako inkesta eraginkorraren lurralde-banaketa

	PROMOTOREAK	HIGIEZINEN AGENTZIAK
Araba	29	12
Gipuzkoa	48	51
Bizkaia	48	62
EAE	125	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

- ρ Txostenaren irakurketaren aurretiko zehaztapenen artean, komenigarria litza-teke EAEko eskaintzarik zabalena osatzen duten etxebizitza kolektiboai (blo-keak) dagozkien prezioak gogora ekartzea.
- ρ Denbora-bilakaeraren ikuspuntutik, txostenean, aldagaiaren aldaketak (etxe-bizitza-kopurua edota azalera erabilgarriaren prezioak) iazko hiruhileko berean lortutako balioarekin alderatuta aztertu dira bereziki, nahiz eta, batzuetan, az-ken hiruhilekoaren bilakaera ere aintzakotzat hartu den.



- ρ Etxebizitzen prezioari dagokionez, azpimarratu beharra dago, haztatutako¹ prezioak direnez, bere bilakaera ondoko faktoreen ondorio dela: prezioena, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopuruarena eta eskaintzaren kokapen geografikoarena. Etxebizitzako prezioen batez bestekoan, halaber, faktore hauek dute eragina: eskaintzan dauden etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak, eta oro har, bere tipologiak.
- ρ Zentzu horretan, gune espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batez bestekotan izandako aldaketa gisa ulertu behar dira. Hau da, esate baterako, prezio baxuagoak ez dira nahitaez eskaintzan dauden etxebizitzen prezioen beharpen gisa ulertu behar; aitzitik, prezio baxuagoko egitura baten konfigurazioari legezkiokete.
- ρ Etxebizitzen "saskiaren" eraketan aldaketak sartuz gero, aldatu egingo da prezioen bilakaeraren interpretazioa. Hori saihesteko, *etxebizitza-eredu* izeneko "produktu" homogeenagoa ari gara aztertzen. Ondokoa da horren definizioa: berria, kolektiboa, promoziokoa, promotoreak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila normalekoa eta 60 zein 90 m² arteko azalera duen etxebizitza. Hauxe da helburua: eskaintzaren eraketako aldaketek batez besteko prezio orokorrarengan duten eragina (edo interferentzia) neutralizatzea, akabera-maila, merkaturatze-moduak edota tipologiaren arabera.
- ρ Edonola ere, aurkezten diren emaitzak lagin-izaera dutela esan behar da eta hori horrela izateak berebiziko garrantzia dauka eskaintzaren kuantifikazioari dagokionean. Honakoa aipatu behar da, bestalde: erabilitako etxebizitzaren kasuan batez ere, prezioak saltaileak *eskatutakoak* direla eta prezio horiek sarritan, negoziatzaileek adostutakoetatik edo benetan ordaindutakoetatik urrun egoten direla.
- ρ Txostena zazpi kapitulutan dago egituratuta, Sarrera hau barne. Bigarren kapituluak bildutako eskaintza osoaren ikuspegi orokorra eta bilakaera erakusten du, bolumen, mota eta prezioen arabera (azalera erabilgarrien arabera, zein absolutuak). Emaitza guztiak autonomi erkidegokoak dira (lurralde historikoen azterketa ondorengo kapituluetan egingo da).

¹ Bai etxebizitzako zein metro koadroko batez besteko salmenta-prezioak kalkulatzeko, etxebizitza-mota bakoitzaren eskaintza bolumenaren arabera haztapena egiten da.



- ρ Hirugarren kapituluan salgai dauden etxebizitzak aztertuko ditugu. Lehendabizi eraiki berriak, promotoreen zein etxebizitzaren ezaugarrietan emandako aldaketei erreparatuko diegu eskaintza kuantifikatu eta bere prezioak aztertzerakoan. Bigarrenik, salgai dauden etxebizitzak erabilien (2. eskukoak) ezaugarriak aztertuko ditugu.
- ρ Laugarren kapituluan alokatuta dauden etxebizitzaren eskaintzaren bolumen, tipologia zein prezioen bilakaera jaso dugu.
- ρ Bosgarren kapituluak etxebizitzaren eskaintza eta prezioak ondoko gune berezietan zehazten ditu: hiriburuak, hiriburuetako eremu funtzionalak –hiriburuak izan ezik– eta lurralde historikoak –hiriburu bakoitzeko eremu funtzionalak izan ezik–. (Eranskin batean, espazioari buruzko datu zehatzagoak daude).
- ρ Seigarren kapituluak garaje, lokal eta trastelekuen inguruko bolumen eta prezioei buruzko datuak biltzen ditu lurralde historikoen arabera.
- ρ Azkenik, zazpigarren kapituluak EAEko higiezinaren merkatuaren dinamika azaltzen du, beti ere inkestatutako promotore eta agenteen ikuspuntutik. Kasu horretan ere, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaera kontuan hartu da, bai eta etorkizunerako aurreikuspenak ere.
- ρ 1.2 taulan, joan den hiruhilekoan, oraingoan eta orain urtebete bildutako eta etxebizitzak libre eta babestuaren merkatuan giltzarri diren aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten da.



1.2. taula Etxebizitza-eskaintzaren indizeen laburpena

MERKATU LIBREA	1999	2000	2000
	4. hiruhil.	3. hiruhil.	4. hiruhil.
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dauden etxebizitza-kop. Guztira EAE.....	1.745	2.980	4.415
• Salgai dauden etx-kop. 1. aldiz hiruhil.-an bilduak EAE	710	1.307	2.675
• Prezioa/m ² a.e.*-Berriazko etxebizitza** EAE.....	259	258	285
• Prezioa/m ² a.e.*-Guztira EAE.....	287	322	314
• Prezioa/m ² a.e.*- 1. aldiz hiruhil.-an bilduak EAE.....	283	316	302
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	481	334	336
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	403	554	564
• Prezioa/m ² a.e.*.-Bilbao.....	320	306	271
Eskaintza duten promozio-kopurua:			
Guztira.....	91	141	148
Lehen aldiz hiruhilekoan bilduak.....	39	42	51
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK			
• Salgai dauden etxebizitza-kop.....	4.495	5.731	6.947
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE.....	355	393	400
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	425	441	450
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	525	557	588
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao.....	313	341	372
3. ALOKAI RUA N DAUDEN ETXEBIZITZAK			
• Etxebizitza-kopurua.....	862	603	474
• Errenta hileko*-EAE.....	97	102	99
• Errenta hileko *-Gasteiz.....	109	112	130
• Errenta hileko *-Donostia.....	117	141	135
• Errenta hileko *-Bilbao.....	97	102	105
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea***.....	61,5	47,6	40,9
• Salmenta-aurreikuspenen indizea (hurr. hiruhil.)***..	53,8	66,6	53,7
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***.....	69,7	60,4	56,3
• Datorren hiruhil.an eskainiko den etx. aurreikuspena..	902	1.045	919
BABESTUTAKO MERKATUA	1999	1999	2000
	4. hiruhil.	3. hiruhil.	4. hiruhil.
1. ETXEBIZITZA BERRIAK			
• Salgai dauden etxebizitza-kop. Guztira EAE.....	1.553	1.844	3.158
• Prezioa/m ² a.e.*-Guztira EAE.....	115	121	133
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	101	101	125
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	137	--	--
• Prezioa/m ² a.e.*.-Bilbao.....	142	135	145
2. ALOKAI RUA N DAGOEN ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kop.....	119	387	387
• Errenta hileko*-EAE.....	27	29	30
• Errenta hileko*-Gasteiz.....	27	25	26
• Errenta hileko*-Donostia.....	--	37	37
• Errenta hileko*-Bilbao.....	--	--	--

(*): Milaka pezeta.

(**): Etxebizitza-eredua: berria, kolektiboa, promozio librekoa, promotoreak zuzenean eskainitakoa, akaberatua maila normalekoa eta 60 zein 90 m² arteko azalera duena.

(***): 0 (gelditasun gorenekoa) eta 100 (dinamismo gorenekoa) artean daude.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



2. ETXEBIZITZA-ESKAINZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 2000. urteko laugarren hiruhilekoan higiezinaren onibarraren promotore eta agentei egindako inkestaren arabera, guztira 15.381 **etxebizitza daude eskaintzan**.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzak %94 dira, eta, beraz, **alokairuan** %6 soilik eskaintzen da. Kopuru absolutuetan datuak honakoak dira: 14.520 etxebizitza salgai eta 861 etxebizitza alokairuan.
- ρ Eskaintako etxebizitzen **erregimenari** dagokionean, babestutako etxebizitzak %23 dira (3.545), eta etxebizitza libreak gainerako %77 (11.836). Dena den, datuak gehiago zehaztu eta saltzeko eta alokatzeko eskaintza bereizten badugu, honakoa ikusten da: salgai dauden etxebizitzetatik babestutakoak %42 eta dira, eta alokairuan daudenetatik %45.
- ρ Etxebizitza-motaren arabera (berria edo erabilitakoa) salgai dauden etxebizitzak ia erdi eta erdi banatzen dira, baina **eraiki berriak** gehiago dira (%52, 7.573) **bigarren eskukoak** baino (%48, 6.947). Etxebizitza berrietatik 4.415 (%58) libreak dira eta 3.158 babestutakoak (%42).
- ρ Alokairuan daudela atzemandako etxebizitzen artean, eraiki berri guztiak babestutako alokairukoak dira (387 etxebizitza); eta libre guztiak partikularrek eskaintakoak (474 etxebizitza).
- ρ Duela urtebeteko (1999ko laugarren hiruhilekoa) emaitzekin alderatuta, eskaintako etxebizitza-kopuru osoak asko egin du gora (+%75), eta igoera hori salmenta-merkatuko segmentu guztietan gertatu da (etxebizitza libre berriak, babestutako berriak, eta erabilitakoak), ez, ordea, alokairukoan (-%12).
- ρ Salmenta-mota bakoitzak izandako aldaketei dagokionean, honakoa ikusten da: etxebizitza libre berriek izan dute igoerarik handiena, duela urtebeteko datuekiko hirukoiztu egin dira; eta, hori ez ezik, aurreko hiruhileko eskaintzarekiko ere asko igo da. Babestutako etxebizitzen kopurua ere asko igo da: ia bi-koiztu egin du 1999ko laugarren hiruhileko eskaintza. Erabilitako etxebizitzen eskaintza ere asko igo da (%55), baina etxebizitza eraiki berriena baino askoz gutxiago.



p Hiruhileko honetan **lehen aldiz bildutako salgai dauden etxebizitza be-
rriak** 2.675 dira (orain urtebete baino ia 4 aldiz gehiago, eta aurreko hiruhile-
koa baino bi aldiz gehiago). Eta hori estatistika-serie hau egiten hasi zenetik,
lehen aldiz bildutako eskaintzen kopururik handiena da.

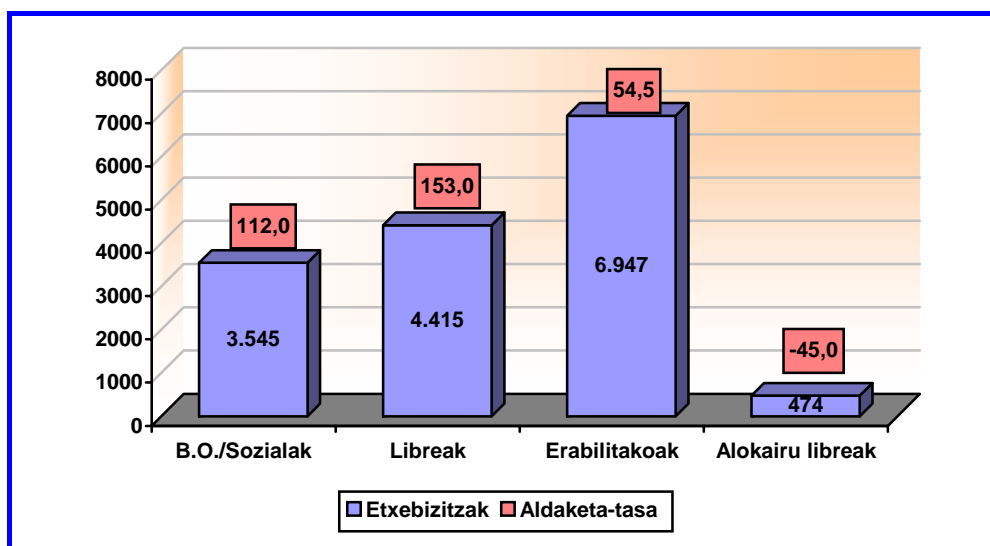
2.1. taula EAEn eskaintako etxebizitzaren bilakaera

	GUZT.	SALMENTA					ALOKAI.*
		GUZT. SALM.	BERRIA			ERAB.	
			Guztira	B.O./Sozialak	Libre		
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
1999 IV	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981
2000 I	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118
II	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090
III	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990
IV	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861

*: Alokairuan dauden etxebizitza libre eta babestuen eskaintza hartzen du bere baitan.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa

2.1. grafikoa Etxebizitza-kopurua, joan den urtearekiko aldaketa-tasen eta motaren arabera





2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ EAEn, **etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadroko batez besteko prezioa merkatu librean** (etxebizitza berriak zein erabilitakoak) 367.000 pezetakoa izan da 2000. urteko laugarren hiruhilekoan. Promozio libreko etxe berriek 314.000 pta./m² balio dute; bigarren eskukoak², oro har, %27 garestiago daude, 400.000 pta./m², hain zuzen.
- ρ 1999ko laugarren hiruhilekoarekiko, etxebizitza librean prezioek honako igoerak izan dituzte: etxebizitza berriek %9 eta erabilitakoek %13. Prezio horiek 2000. urteko baliorik baxuenak dira, urtean zehar pixkanaka jaisten joan ondoren.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien** (gehi- enak duela gutxi hasitakoak dira) batez besteko prezioa 302.000 pta./m² erabilgarria) promozio libreko etxe berriena baino %4 txikiagoa izan da, eta orain urtebete lehen aldiz bildutako eskaintza baino %4 merkeagoa.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa 133.000 pta./m²-koa da; nolana ere, babes ofizialekoak eta sozialak bereziz gero, lehenek 153.000 pta/m²-ko balioa dutela (142.000 pezetakoa orain urtebete) eta bigarrenek 96.000 pta/m²-koa ikusiko dugu (91.000 pezetakoa 99-IV.ean).
- ρ Higiezinaren poltsari **azken hiruhileko honetan** lehenbiziko aldiz **gehitu zaizkion babestutako etxeek**, batez beste, 145.000 pezeta balio dute m² erabilgarriko.
- ρ Hiruhileko honetan **etxebizitza-ereduaren**³ prezioa 285.000 pta./m²-koa da, hau da, erregimen libreko eskaintza berri guztia kontuan hartuta baino %9 baxuagoa, baina duela urtebeteko etxebizitza-ereduen prezioa baino %10 altuagoa.

² Bi alderdi garrantzitsu hartu behar dira kontuan datu hau interpretatzeko orduan: 1) etxebizitza eskaintzen dutenek eskatutako prezioak dira, beraz, oro har, bi aldean arteko negoziazioaren ondoren benetan ordaindutako prezioaren gainetik egongo dira. Eta 2) EAEko hiru hiriburuetan eskaintza-mota hori nahiko handia da: %68.

³ Ikus Sarrera, bertan azaltzen baita "etxebizitza-ereduaren" kontzeptua.



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

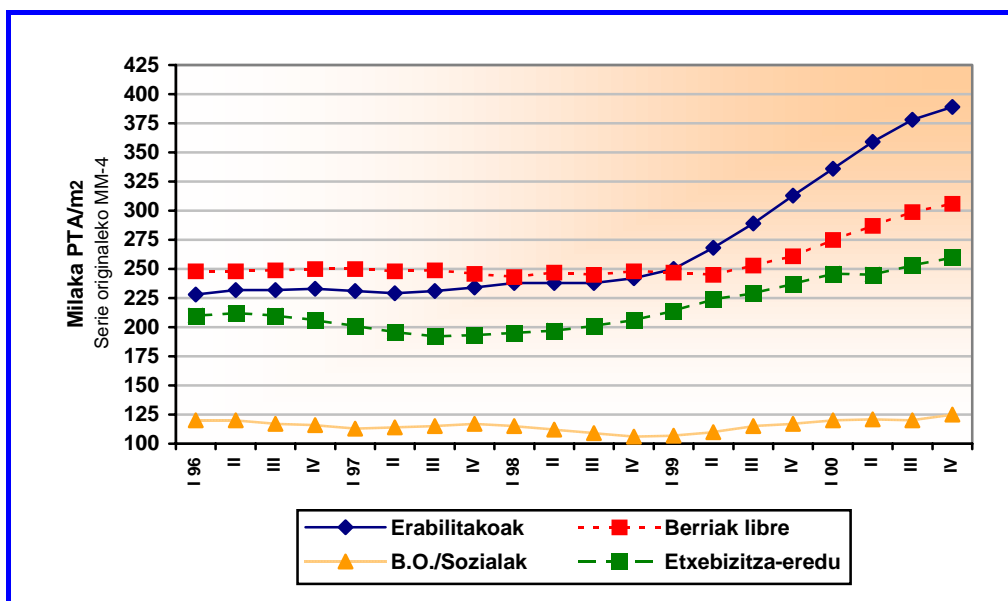
	ETXEBIZ. LIBREA GUZT. (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ERABILIT. ETXEBIZ.
		B.O./ SOZIALAK	LIBRE		
			GUZT.	ETXEBIZITZA- EREDUA	
1994 Batez beste	215	107	211	185	221
1995 Batez beste	231	117	249	209	225
1996 Batez beste	237	116	250	206	233
1997 Batez beste	237	117	246	193	234
1998 Batez beste	243	106	248	206	242
1999 Batez beste	295	117	261	237	313
1999 IV	336	115	287	259	355
2000 I	345	122	291	262	369
II	362	123	297	234	395
III	369	121	322	258	393
IV	367	133	314	285	400

(*) Milaka pta./m².

(**) Promozio libreko etxebizitza berri zein erabilitakoen batez besteko prezioa.

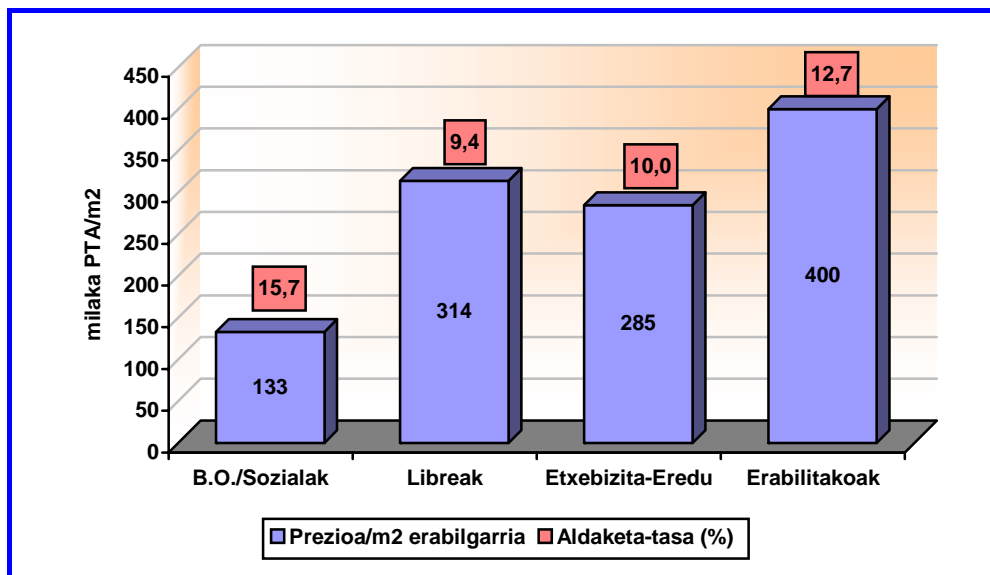
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

2.2. grafikoa Prezioen bilakaera m²-ko eta etxebizitza-motaren arabera





2.3. grafikoa Prezioen bilakaera m²-ko eta etxebizitza-motaren arabera



- ρ **Etxebizitzaren batez besteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 32,1 milioikoa izan da (berriak eta erabilitakoak zaku berean sartuz), eta babestutakoan, berriz, 10,1 milioikoa (babes ofizialekoak eta sozialak).
- ρ Salgai dauden etxebizitza libre berriek 27,6 milioiko prezioa dute batez beste; erabilitakoen⁴ batez bestekoa, berriz, 34,9 milioikoa da.
- ρ EAEn partikularrek eskainitako etxebizitzaren **alokairu librearen batez besteko errenta** hileko 99.000 pezetakoa da (orain urtebete 97.000koa).

⁴ Ikus 2. orri-oina



2.3. taula EAEn eskaintako etxebizitzaren prezio zein errenten bilakaera

	ETXEBIZ. LIBREA GUZT. (***)	ETXEBIZITZA BERRIA (*)		ERABIL. ETXEBI. (*)	ALOKAT. ETXEBI. LIBREA (**)
		B.O./SOZIALAK	LIBREAK		
1994 Batez beste	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995 Batez beste	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996 Batez beste	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997 Batez beste	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1998 Batez beste	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999 Batez beste	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1999 IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97
2000 I	29,8	9,3	26,2	31,4	97
II	30,7	9,0	25,6	33,3	97
III	31,4	8,8	27,6	33,4	102
IV	32,1	10,1	27,6	34,9	99

(*) Milioika pta. etxebizitzako.

(**) Milaka pta./hile.

(***) Promozio libreko etxebizitza berri zein erabilitakoen batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintako etxebizitzaren promozioen ezaugarri orokorrak⁵

- ρ 2000. urteko laugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera, eskaintzan dauden **etxebizitza-promozioen kopurua** 199koa da (orain urtebete baino 68 promozio gehiago), guztira 10.157 etxebizitza. Promozio horietatik 70, hiruhileko honetan bildu dira lehen aldiz (49 iaz) eta 4.084 etxebizitza dira salgai edo salduta daudenak (guztien %40).
- ρ Promozioaren **erregimenari** dagokionez, 148 libreak dira (iaz 91), babes ofizialekoak 26 (iaz 18) eta sozialak beste 25 (iaz 22).
- ρ Promozioak **batez beste** 51 etxebizitzakoak dira; babestutako promozioetan 70 etxebizitzakoak eta libreetan, berriz, 45 etxebizitzakoak. *Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako promozio libreak* handiagoak dira bi kasuetan: batez beste, 49 etxebizitzakoak erregimen libreak eta 83koak babestutako erregimenean (babes ofizialekoak eta sozialak).
- ρ 16 etxebizitzatik beherako promozioak promozio libreen %22 dira eta babestutako promozioen %10.

⁵ Gainerako guztiak ez bezala, atal honek promotoreei egindako inkestatik ateratako informazioari erreparatzen dio soilik, eta promozioa erabiltzen du oinarritzko erreferentzia-unitate gisa.

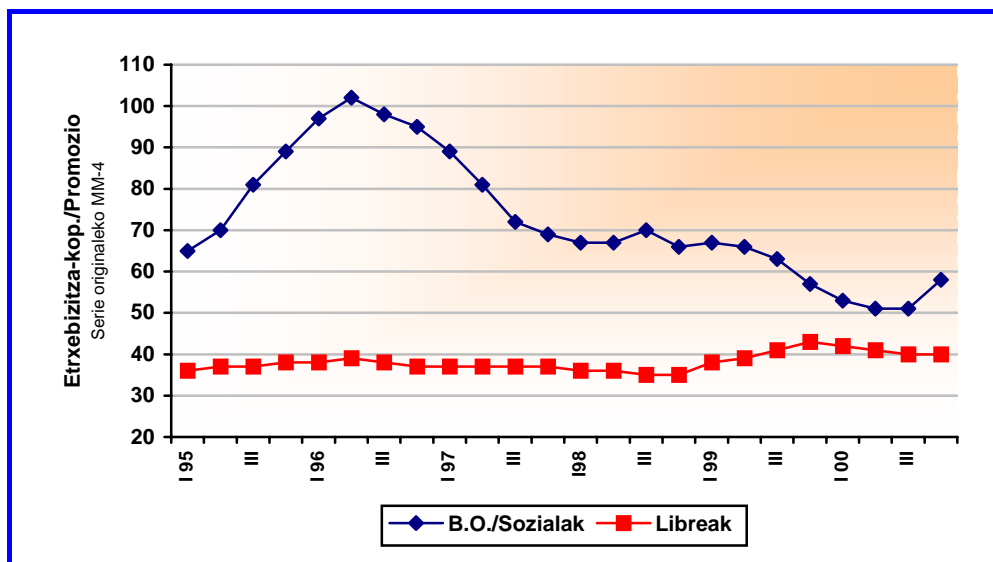


3.1. taula Promotoreek zuzenean eskaintako etxebizitza-promozioen ezaugarri orokorrak

	HIRUHIL. GUZTIRA	PROMOZIO BERRIAK
Promozio-kopurua	199	70
Libreak	148	51
B.O./Sozialak.....	51	19
Promozioen baitako etxebizitza-kop.....	10.157	4.084
Libreak	6.612	2.501
B.O./Sozialak.....	3.545	1.583
Promoz. batez best. tamaina (etxe.-kop.)	51	58
Libreak	45	49
B.O./Sozialak.....	70	83
Tamainaren arabera promoz. libre-kop.		
< 16 etxeb.	33	22
16-35 etxeb.	48	16
> 35 etxeb.	67	13
Tamainaren arabera babest. prom-kop.		
< 16 etxeb.	5	5
16-35 etxeb.	18	7
> 35 etxeb.	28	7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa Promozioaren batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera



p **Akabera**-mailari dagokionez, ondoko emaitzak lortu dira: *luxuzko* estandarrak promozioen %10 osatzen du (guztiak etxebizitza libreei dagozkie), maila *altu-*



koek %39 (guztiak libreak bat izan ezik) eta gainerakoek, maila *normalekoek*, %51 osatzen dute (bi erregimenek antzeko portzentajea dute).

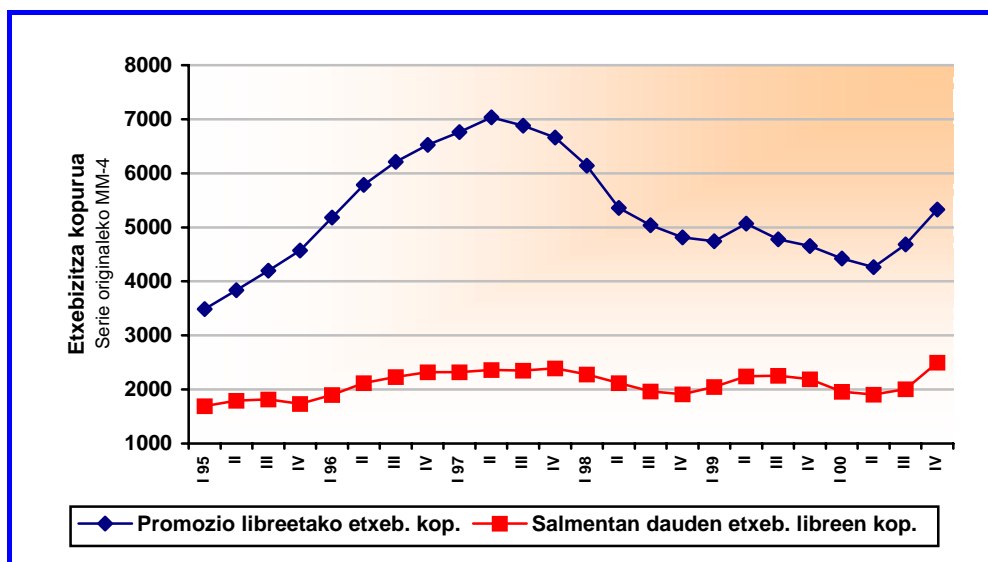
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ **Promozio libreei** dagokionez, **merkatu-egoeraren** araberako etxebizitzaren sailkapenak erakusten duenez, horietatik guztietatik %54 salgai daude (%41 orain urtebete) eta %46 salduta.
- ρ Zenbaki absolututan, *promotoreek zuzenean merkaturatutako etxebizitza berriak* 3.590 izan dira (99-IV.ean 1.628). Horietatik guztietatik, hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako promozio berriak %57 dira.
- ρ **Orain hiru hilabete jadanik salgai zeuden etxebizitza libreak** soilik kontuan hartuz, **itxuraz gauzatu diren salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipen bat egin daiteke. Horrela, 2000ko iraila-abendua tarteari dagokionez, aurreko hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzaren %31 saldu da (promotoreen bitartez).
- ρ Azken hiruhileko honetan saldutako etxebizitzaren gutxi gorabeherako kopurua 1999. urteko hiruhileko bererako aurreikusita zegoen kopurua baino %21 baxuagoa da; esan, hala ere, promotoreek eskainitako etxebizitza-bolumena ia zkoia baino askoz ere handiagoa⁶ dela.

⁶ Gogoratu beharra dago azterketa hau promotoreei soilik bildutako eskaintzan dagoela oinarriturik; honenbestez, ez da kontuan hartu HOAen esku dagoen etxebizitza berrien eskaintza.



3.2. grafikoa Promozio libreetako etxebizitza-kopuruaren bilakaera eta salgai dauden etxebizitza librearen kopuruarena *



(*): Promotoreek zuzenean eskainitako promozioak soilik hartzen dira kontuan; ez, honenbestez, HOAek merkatutatutakoak.

3.2. taula Erregimen libreko etxebizitzaren salmenten bilakaera eta stock-aren iraupena **

		Aurreko hiruh.ko eskain.ren arab. azken hir.an saldutako etx. %	Salmenten % aldaketa iazko hiruhil. berarekiko	Eskaintzen bolu-men % aldaketa iazko hiruhil. berarekiko	Stock-aren iraupena (hil.) (oraingo salm. erritmoan)
1999	IV	48,4	1,8	-14,7	4
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12

(¹): Promotoreek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



3.3. taula Erregimen libreetako etxebizitzaren bilakaera *

	ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	ETXEB. SALGAI/ETX. GUZTIRA (%)
1994 batez beste	3.199	1.612	50,3
1995 batez beste	4.573	1.734	38,0
1996 batez beste	6.527	2.321	35,5
1997 batez beste	6.679	2.393	35,8
1998 batez beste	4.813	1.911	39,7
1999 batez beste	4.653	2.188	46,9
1999 IV	4.017	1.628	40,5
2000 I	4.058	1.605	39,6
II	5.267	2.544	48,3
III	5.381	2.256	41,9
IV	6.612	3.590	54,3

(*): Zuzenean promotoreek eskainiak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2000. urteko laugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, **salgai dauden etxebizitza berriak** (libreak eta babestuak barne) **guztira 7.573** dira. Etxebizitza horien %89 promotoreei egindako inkestaren bidez eskuratu dira; gainerako %11ri buruzko informazioa, berriz, etxebizitza berriak merkaturatzen dituzten higiezin agentzien bidez lortu da.
- ρ **Lurraldeka**, Bizkaiak eskaintzaren %52 biltzen du, Arabak %27 eta Gipuzkoak gainerako %21.
- ρ **Promozio erregimenaren** arabera, salgai dauden etxebizitza berriak honela daude banatuta: %58 libreak dira, %28 babes ofizialekoak eta %14 sozialak.
- ρ Salgai dauden etxebizitza-kopurua bikoiztu egin da duela urtebeteko kopurua-
rekiko, eta bi segmentuetan –librean eta babestutakoan– gainera: sektore li-
breko eskaintza IV-99.eko eskaintzarekiko hirukoiztu egin da, eta babestutako
etxebizitzena bikoiztu.
- ρ Lurraldeka, Araban eskaintza izugarri igo da aurreko urtearekiko (bai eta au-
rreko hiruhilekoarekiko ere), eta lurralde horrek ditu igoera-tasarik handienak,
merkatu librean zein babestutakoan. Merkatu librean bereziki nabarmena da
igoera: 1.100 etxebizitza baino gehiago, eta ia 220 etxebizitza soilik ziren.



Arabian salgai dauden babestutako etxebizitzak ere asko dira (925), eta hain zuzen eskaintza osoaren %29 biltzen dute.

- ρ Bizkaian ere asko igo da eskaintza (+%136), eta etxebizitza libreetan zein babestutakoetan antzekoa da. Horrela bada, eskaintza oso orekatua da bi modu horietan (1.900 etxebizitza inguru). Gipuzkoan ere etxebizitza libreen eskaintza handiagoa da (+%86); baina babestutako etxebizitzena, ordea, jaitsi egin da (-%25).
- ρ **Salgai dauden etxebizitzen eskaintzaren berritze-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan lehen aldiz (promotore zein HOAen bidez) bildutako etxebizitzek kopuru osoarekiko osatzen duten ehunekoa %61ekoa da (%41koa orain urtebete).

3.4. taula Etxebizitza berriak salgai lurralde historikoen arabera

	GUZTIRA		B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	KOP.	± % (*)	KOP.	± % (*)	KOP.	± % (*)
Araba	2.052	256,3	925	161,0	1.127	407,7
Gipuzkoa	1.567	49,5	260	-25,1	1.307	86,4
Bizkaia	3.954	136,2	1.973	131,6	1.981	141,0
EAE	7.573	129,6	3.158	103,3	4.415	153,0

(*): Aurreko urteko hiruhilekoarekiko etxebizitza-kopuruaren aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

- ρ **Eraikitze-faseari** dagokionez, eta arreta berriz ere promozio *libreei* eskainiz, etxebizitzen %79 eraikitzen ari dira, %20 oraindik proiektuan daude, eta etxebizitzen %1 bakarrik dago bukatuta.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionean, etxebizitza libreen %11 familiabakarrekoak/bi familiakoak edo atxikitakoak dira. Babestutako horrelako etxebizitzarik ez dago, ordea.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** erabilgarria 82 m²-koa da; babestutakoen batez besteko azalera 75 m²-koa, (orain urtebete 73 m²-koa) eta libreena, aldiz, 87 m²-koa (99-IV.ean 90 metro koadrokoa). Lurraldeka, etxebizitza berri libreak 91 m² (Gipuzkoan) eta 85 m² (Araba) artean daude.



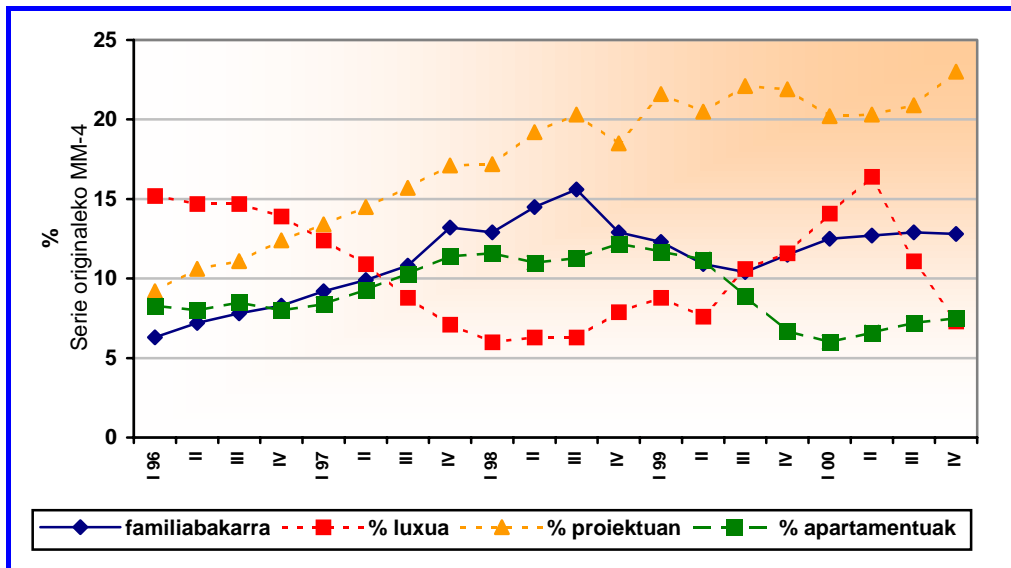
3.5. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

	B.O./SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Bizitza bakarrekoak/bikoak	0,0	10,8	22,4	8,5	5,7
Kolektiboa.....	100,0	89,2	77,6	91,5	94,3
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	12,9	8,3	3,5	7,9	11,3
61-75 m ²	35,2	13,3	6,7	12,8	17,3
76-90 m ²	51,0	42,9	62,5	37,9	35,0
91-120 m ²	0,9	26,4	11,9	31,5	31,3
> 120 m ²	0,0	9,1	15,4	9,9	5,0
ERAIKITZE FASEA*					
Amaitua.....	9,3	1,3		1,5	1,8
Lanetan.....	79,2	78,7	68,4	71,9	86,8
Proiektuan.....	11,5	19,9	31,6	26,6	11,4

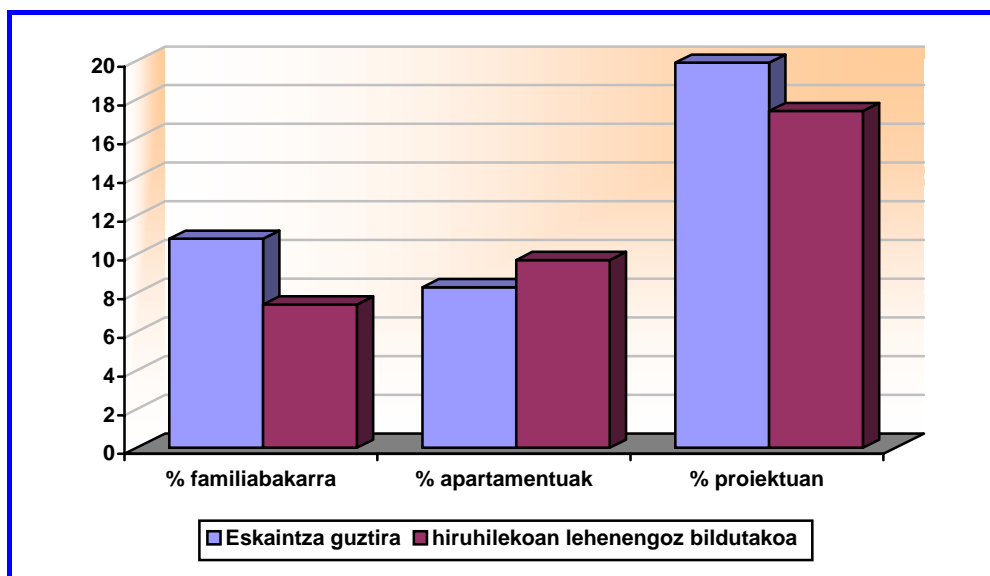
(*): Hemen ez dago promotoreen aldetik etorri eta higiezinaren agentzian merkaturatutako etxebizitzetzi buruzko informaziorik.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiru-hilekoa.

3.3. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak



3.4. grafikoa Eskaintza librearen eta hiruhileko honetan lehen aldiz bildutakoaren ezaugarrien arteko alderaketa



3.1.4. Etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ Etxebizitza libre berriaren m^2 erabilgarriaren batez besteko prezioa 314.000 pezetakoa da EAEn, hau da, 1999ko laugarren hiruhilekoa baino %9 altuagoa.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien⁷** batez bestekoa eskaintza guztiaren balioaren zertxobait azpitik dago: 302.000 pta./ m^2 erabilgarria.
- ρ Egungo eskaintzaren prezioak iazkoekin alderatuz gero, Araban eta Gipuzkoan igo egin direla ikusten da (+%26 eta +%20, hurrenez hurren). Bizkaian, ordea, prezioak egonkortu egin dira. Kopuru absolutuak, berriz, honakoak dira: 354.000 pta./ m^2 erabilgarria Gipuzkoan, 319.000 pta./ m^2 Araban eta 286.000 pta./ m^2 Bizkaian.
- ρ Babestutako etxebizitzetan m^2 erabilgarriaren batez besteko prezioa 133.000 pezetakoa⁸ da (99-IV.ean baino %16 altuagoa). Batez besteko hori, babes ofi-

⁷ Batik bat duela gutxi amaitutakoei dagozkie.



zialeko etxebizitzetara dagokien 153.000 pta./m² eta sozialei dagokien 96.000 pta./m²-tik dago aterata. Lurraldeka, babes ofizialeko etxebizitzak 133.000 pta./m² (Arabara) eta 167.000 pta./m² (Gipuzkoan) artean daude; etxebizitza sozialak, berriz, 88.000 pta./m² (Bizkaian) eta 108.000 pta./m² (Arabara) artean daude.

- ρ **Etxebizitza-ereduaren** prezioa (hots, etxebizitza berria, promozio librekoa, eraikin kolektiboan kokatutakoa, promotoreak zuzenean eskainitakoa, akaber-maila "normalekoa" eta 60 zein 90 m² arteko azalera duena) 285.000 pezetakoa da m² erabilgarriko, hau da, hiruhileko honetan EAEn eskainitako etxebizitza libre berriaren batez besteko prezio orokorra baino %9 merkeagoa(314.000).

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

	B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	Milaka pta.	± % (*)	Milaka pta.	± % (*)
Araba	123	20,6	319	26,1
Gipuzkoa.....	156	44,4	354	20,4
Bizkaia.....	135	8,9	286	0,0
EAE.....	133	15,7	314	9,4

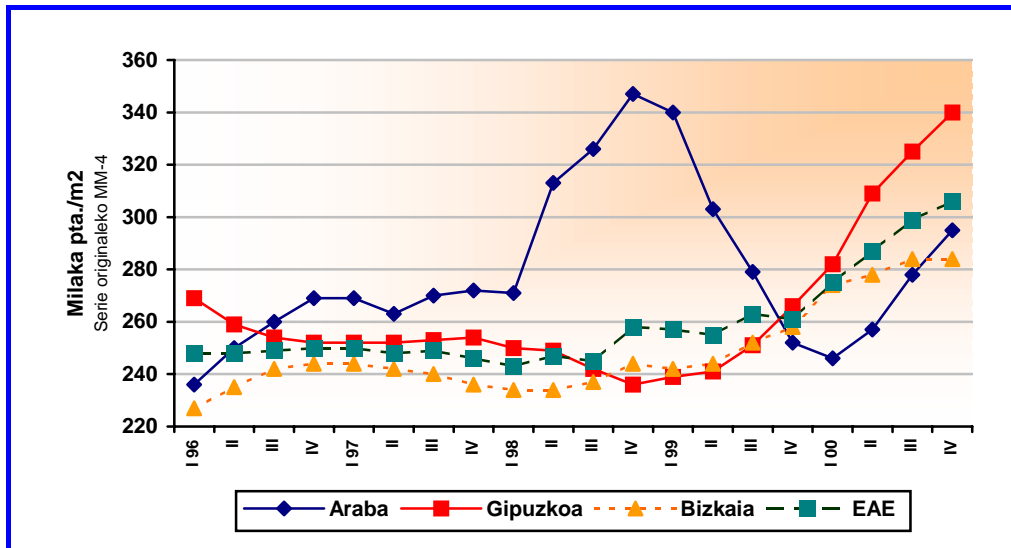
(*): Iazko hiruhileko berarekiko prezioen aldaketa.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

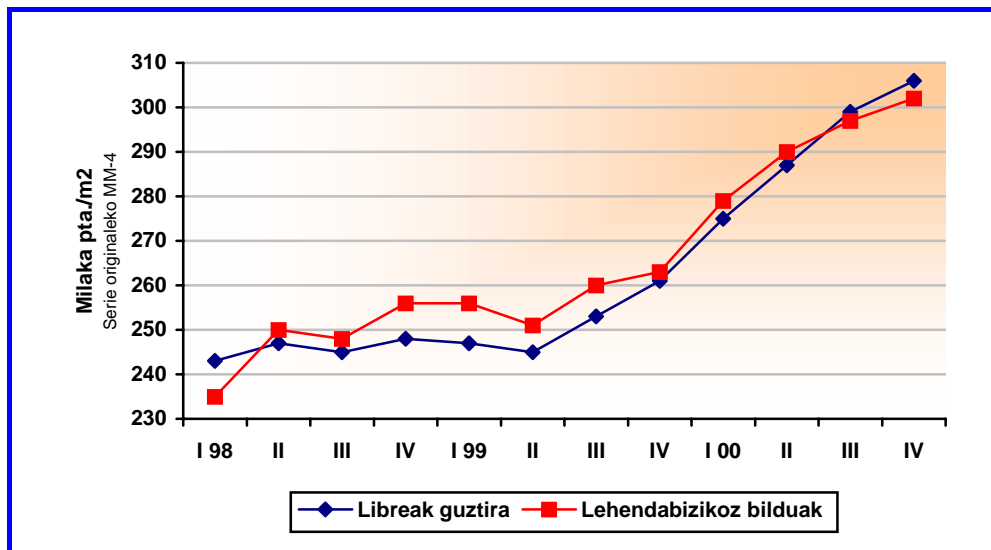
⁸ Eranskinak kontuan izan gabe.



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



3.6. grafikoa Salgai dauden etxebizitza libre berri guztien zein hiruhileko bakoitzean bildutakoen m²-ko prezioen bilakaera





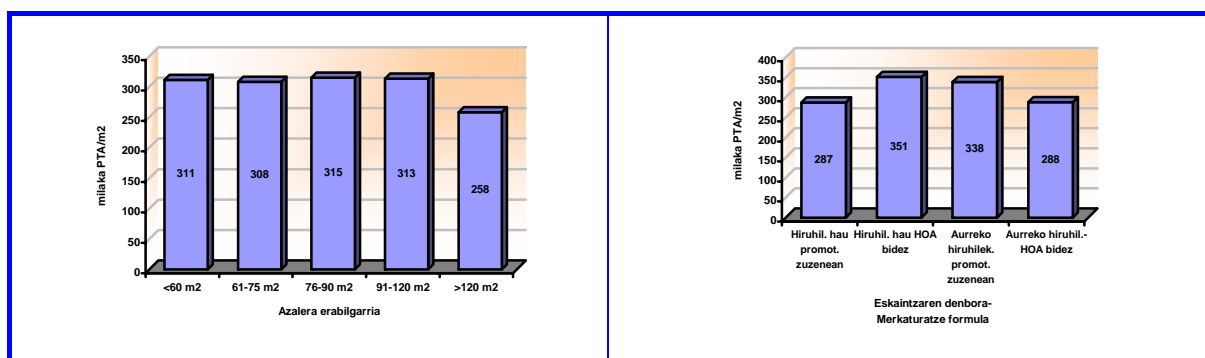
3.7. taula Etxebizitzen m² erabilgarriaren prezioa ezaugarrien arabera

	Milaka pta./ m ²
ERAIKIN MOTA	
Familia bakarrekoa/Bi familiakoa.....	257
Kolektiboa	314
AKABERA *	
Luxuzkoa.....	421
Altua.....	298
Normala	284
Baxua	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	311
61-75 m ²	308
76-90 m ²	315
91-120 m ²	313
> 120 m ²	258
ESKAINTZAREN DENBORA-MERKATURATZE FORMULA	
Hiruhileko honetan zuzenean promotoreek.....	287
Hiruhileko honetan HOAen bidez	351
Aurreko hiruhilekoetan zuzenean promotoreek	338
Aurreko hiruhilekoetan HOAen bidez.....	288
ETXEBIZITZA-EREDUA.....	285

(*): Hemen ez da azaltzen HOAen bidez merkaturatutako etxebizitza berriei buruzko informaziorik.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.7. grafikoa Etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa ezaugarrien arabera



ρ Etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 27,6 milioikoa da, iaz baino %7 altuagoa, beraz. Lurraldeka, berriz, prezioak honako hauek dira: Bizkaian 24,6 milioi (txikiena), Gipuzkoan 32,7 milioi (handiena) eta Araban 26,8 milioi pezeta.



- ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** 10,1 milioikoa da, eta ondorengo prezioen artean dabil: Gipuzkoako 12,9 milioi eta Arabako 9,7 milioien artean. Gipuzkoan, babes ofizialeko etxebizitzek %85 osatzen dute, eta etxebizitza sozialek %15. Araban, berriz, babes ofizialeko etxebizitzak %59 dira, eta sozialak %41.

3.8. taula Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoaren arabera

	B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	Miloi pta.	± % (*)	Milioika pta.	± % (*)
Araba	10,0	42,9	26,8	15,5
Gipuzkoa.....	12,9	59,3	32,7	24,8
Bizkaia.....	9,7	7,8	24,6	-6,5
EAE	10,1	21,7	27,6	6,6

(*): Prezio aldaketa iazko hiruhileko berarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.9. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezioen arabera

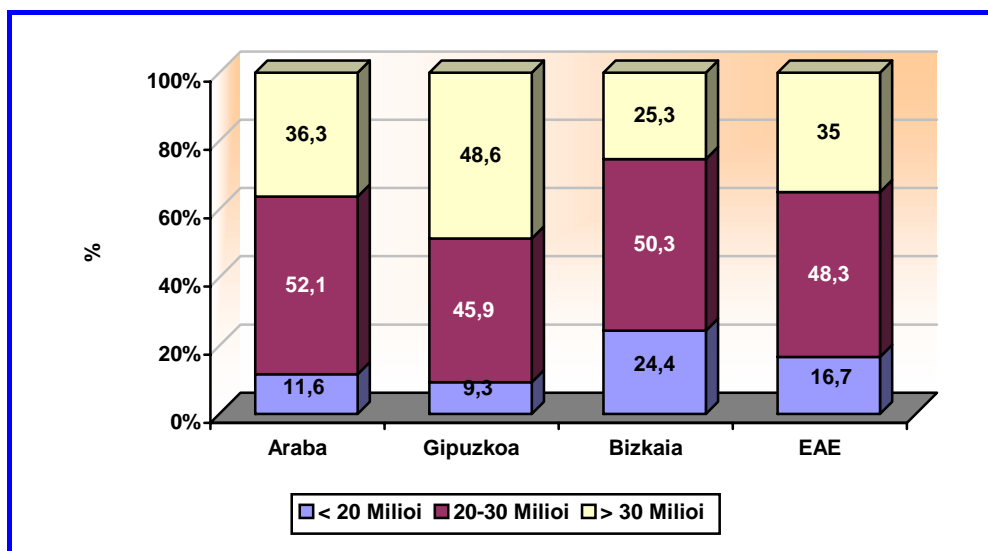
PREZIOA	B.O./SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Milioi	38,9	0,0	0,0	0,0	0,0
9 milioitik 12ra.	34,5	0,0	0,0	0,0	0,0
12 milioitik 16ra.	25,6	6,1	0,0	4,3	10,8
16 milioitik 20ra.	1,0	10,6	11,6	5,0	13,6
20 milioitik 25era.....	0,0	25,4	15,4	13,6	38,9
25 milioitik 30era.....	0,0	22,9	36,7	28,5	11,4
30 milioitik 50era.....	0,0	31,8	34,1	43,6	22,8
50 milioi eta gehiago.	0,0	3,2	2,2	5,0	2,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

- ρ Eskaintza berri librearen **prezioen araberako banaketari** dagokionez, salgai dauden etxebizitzetatik %58k 25 milioi pezeta baino gehiago balio dute. Iaz proportzio hori %50ekoa zen. Lurraldeka, alde handiak daude: Araban eta Gipuzkoan eskaintzaren hiru laurdena prezio-maila horretatik gora dago, eta Bizkaian, berriz, ez da %40ra iristen.



3.8. grafikoa Etxebizitza libre berrien banaketa lurralde bakoitzeko prezioen arabera



3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

3.2.1. Kopurua eta ezaugarriak

- ρ 2000ko laugarren hiruhilekoan eginiko inkestaren arabera, bigarren eskuko 6.947 **etxebizitza** daude salgai.
- ρ Eskaintza-kopuru hori duela urtebetekoa baino dezente handiagoa da (+%55). Igoera hiru lurraldeetan eman da, baina askoz ere handiagoa da Araban: 1999ko laugarren hiruhilekoan baino 1.000 etxebizitzatik gora gehiago daude salgai (+%79).
- ρ Bildutako datuen arabera, salmentan dauden etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 88 m²-koa da. Gipuzkoak batez besteko azalerarik handiena du (92 m²). Arabak eta Bizkaiak, berriz, 86 eta 85 m² hurrenez hurren.



3.10. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoen arabera

	ETXEBIZITZAK		PREZIO/ m ² erabilgarria		PREZIOA/ ETXEBIZITZA	
	Kop.	± % (*)	Milaka pta./m ²	± % (*)	Milioika pta.	± % (*)
Araba	2.349	79,0	446	5,4	35,6	0,8
Gipuzkoa	1.285	59,2	491	20,3	46,9	24,1
Bizkaia	3.313	39,4	334	10,6	29,9	18,7
EAE	6.947	54,5	400	12,7	34,9	15,2

(*): Aurreko urteko hiruhilekoarekiko aldea.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.11. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familia bakar/bi.....	2,2	3,2	3,3	1,2
Kolektiboa.....	97,8	96,8	96,7	98,8
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	16,6	16,9	12,9	17,8
61-75 m ²	27,6	28,4	23,8	28,4
76-90 m ²	29,9	33,9	25,2	28,9
91-120 m ²	16,2	13,9	20,9	15,9
> 120 m ²	9,8	6,9	17,3	9,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak⁹

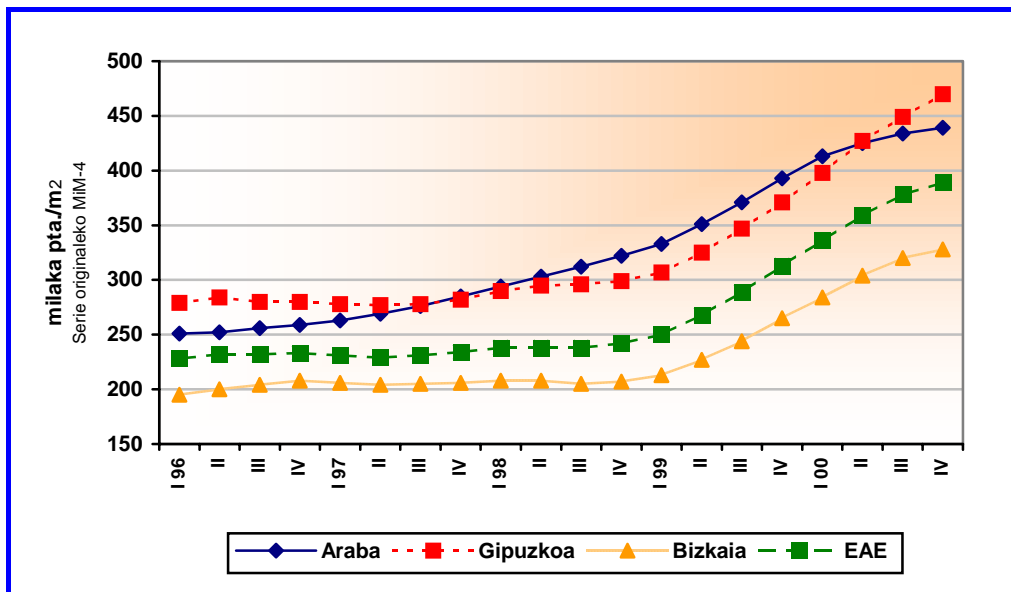
- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **batez besteko m² erabilgarria-ren prezioa** 400.000 pezetakoa da, duela urtebeteko eskaintzan (99-IV) bildu ziren emaitzekin alderatuta %13 gehiago.
- ρ **Lurraldeen arabera**, ohikoa denez, Bizkaian batez bestekoa askoz txikiagoa da (334.000 pta./m²) Gipuzkoan (491.000 pta./m²) eta Araban (446.000 pta./m²) baino. Prezio horiek, oro har, 1999ko laugarren hiruhilekoekiko gora egin dute: Araban %5 igo da, eta Gipuzkoan %20.

⁹ Gogoratu eskaintzaileak *eskatu* dituen prezioez hitz egiten ari garela, *higiezin agentzia baten bitartez* etxebizitza saldu nahi duenak eskatutakoaz, hain zuzen ere; horrek zera esan nahi du: 1) eskatzen den hasierako prezioa, normalean, negoziatzen ari direnak akordio batera heldu ondorenko prezioa baino altuagoa izango da, eta 2) azterketaren unibertsoetik kanpo gelditzen dira bitartekaritza gabe salgai dauden etxebizitzak.



- ρ EAEko **etxebizitzen batez besteko prezioa** 34,9 milioikoa da. Gipuzkoak garestiena izaten jarraitzen du (46,9 milioi)¹⁰, ondoren Araba (35,6 milioi) eta, azkenik, Bizkaia (29,9 milioi).

3.9. grafikoa Erabilitako etxebizitzen prezioa m²-ko eta lurralde historikoaren arabera



- ρ Hiruhileko honetan, erabilitako etxebizitzen **prezioen profilar**i dagokionez, egitura duela urtebete baino polarizatuago dago prezio-maila altuenetan: 25 milioi baino gehiago balio duten etxebizitzak %73 dira aurten, eta duela urtebete %58 ziren. Etxebizitza garesti gehienak dituzten lurraldeak Araba¹¹ eta Gipuzkoa dira orain ere. Dena den, Gipuzkoan 50 milioitik gorako etxebizitzen pisu erlatiboa oso deigarria da (%37, eta beste bi lurraldeetan, aldiz, %10-12 bitartekoa).

¹⁰ Donostiako prezioak beste bi hiriburuetakoa baino askoz ere garestiagoak dira (ikus 5. kapitulu).

¹¹ Kontuan izan behar da, dena den, lurralde horretan hiriburuaren pisua izugarria dela (eta prezioak garestiagoak dira).

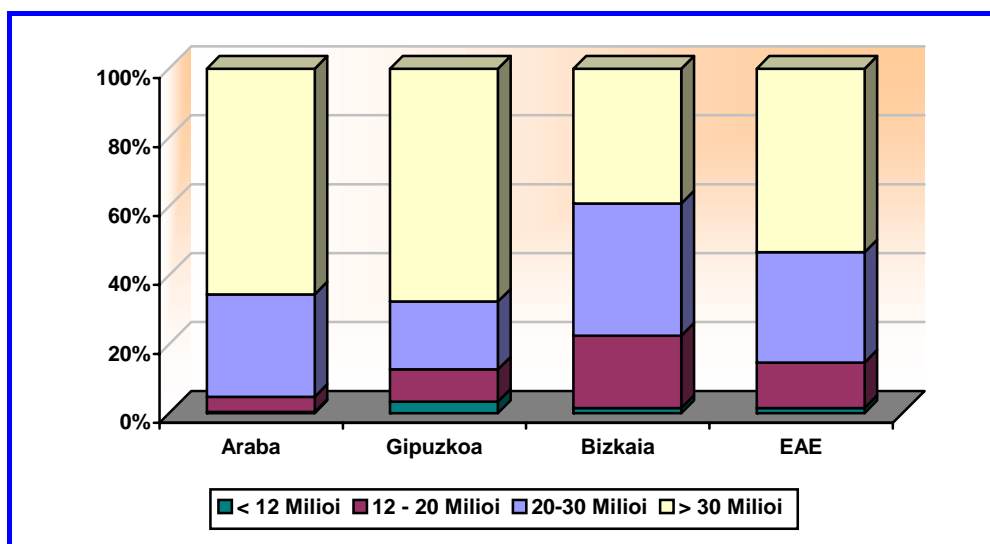


3.12. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Milioi.....	0,4	0,2	1,5	0,1
9tik 12ra.....	1,1	0,2	1,9	1,4
12tik 16ra.....	4,2	1,3	3,9	6,3
16tik 20ra.....	9,0	3,1	5,4	14,7
20tik 25era.....	12,3	9,7	7,6	16,1
25etik 30era.....	19,7	20,0	12,2	22,4
30etik 50era.....	37,2	55,2	30,6	27,0
50 milioitik gora.....	16,1	10,3	37,0	12,1
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

3.10. grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera





4. ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK



4. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 2000. urteko laugarren hiruhileko inkesta kontuan hartuta, 861 **etxebizitza daude alokairuan**, etxebizitza nagusi gisa erabiltzeko. Etxebizitza horietatik 474 (%55) erregimen librekoak dira eta 387 (%45) eraikuntza berriko babes ofizialeko etxebizitzak (88 babes ofizialekoak eta 299 sozialak).
- ρ Oraingoan duela urtebete baino etxebizitza libre gutxiago daude alokairuan: %45 gutxiago, hain zuzen.
- ρ **Etxebizitza-motari** dagokionean, etxebizitza-blokeak dira nagusi (guztiaren %97).
- ρ Alokairu librean dauden etxebizitzen **batez besteko tamaina** erabilgarria 87 m²-koa da. Tamaina hori aldatu egiten da lurraldeen arabera: esate baterako, Araban 109 m²-koa da eta Bizkaian 83 m²-koa. Babestutako etxebizitzetzi dagokionez, batez besteko tamaina 76 m²-koa da (78 m²-koa Gipuzkoan eta 66 m²-koa Bizkaian).
- ρ **Merkatu libreko hileko batez besteko errentak** %2 egin du gora 1999ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuz gero, eta 99.000 pezetakoa izan da batez beste. Donostian eta Gasteizen batez besteko errentak askoz ere garestiagoak dira (135.000 eta 130.000 pezeta, hurrenez hurren). Bilbon, berriz, 100.000 pezeta ingurukoa da.
- ρ **Babestutako etxebizitzen merkatuan, hileko batez besteko errenta** 30.000 pezetakoa da. Lurraldeka, errentarik txikiena Bizkaian dute (22.000 pezeta) eta handiena Gipuzkoan (36.000 pezeta).

4.1. taula **Alokairu librean eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoen arabera**

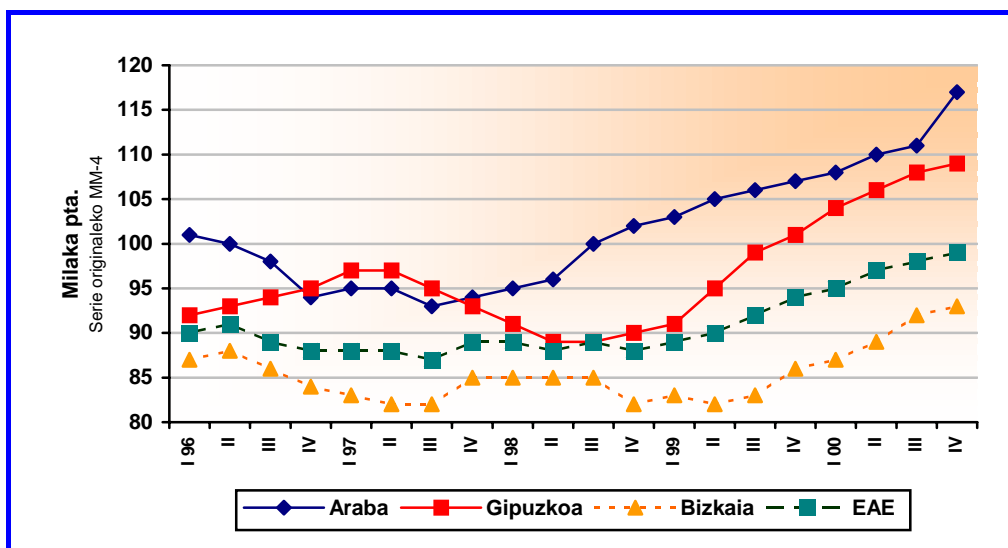
	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	<i>Etxebizitza-kopurua</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Milaka pta.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Araba.....</i>	32	-84,0	130	19,3
<i>Gipuzkoa.....</i>	62	-72,4	109	5,8
<i>Bizkaia.....</i>	380	-13,0	96	6,7
EAE.....	474	-45,0	99	2,1

(*): Aldaketa aurreko urteko hiruhilekoarekiko. Aurreko urteko HOAen oinarritzko laginaren arabera kalkulatua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



4.1. grafikoa Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera lurralde historikoen arabera



4.2. taula Alokairu librean eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	14,1	6,3	14,5	14,7
61-75 m ²	19,2	3,1	30,6	18,7
76-90 m ²	39,0	25,0	37,1	40,5
91-120 m ²	19,4	28,1	8,1	20,5
> 120 m ²	8,2	37,5	9,7	5,5
HILEKO ERRENTA				
25.000 pta. arte	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 pta.	0,2	3,1	0,0	0,0
40.001-75.000 pta.	17,9	0,0	27,4	17,9
75.001-100.000 pta.	42,4	15,6	29,0	46,8
100.000 pta. tik gora	39,5	81,3	43,5	35,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZA LIBREEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ρ Alderdirik nabarmenena Gasteizko eta Bilboko eskaintzak izandako igoera handia izan da. Hain zuzen, Gasteizen duela urtebete ia ez zegoen eskaintzarik, eta orain etxebizitza asko dago salgai (742), gehienak Lakuan (652, hau da, %88). Bilbon ere igoera izugarria izan da: eskaintza 1.130 etxebizitzakoa da (99-IV.ean baino zazpi aldiz gehiago), horietatik gehienak Alde Zaharrean. Donostian, ordea, eskaintza hutsaren hurrengoa da, eta ez dago ia aldaketarik.
- ρ Hiriburuetako eremu funtzionaletako udalerrietan ere eskaintzak gora egin du, eta, bereziki, Gasteizko eremuan (221 etxebizitza zeuden salgai, eta duela urtebete 47). Donostialdean (hiriburua izan ezik) ere igo egin da, eta 1999ko laugarren hiruhileko eskaintza bikoiztu egin du. Bilboko eremuan ere eskaintzak gora egin du, baina ez hainbeste (+%58).
- ρ Arabako eta Gipuzkoako hiriburuetako eremuetatik kanpoko udalerrietan ere eskaintza igo egin da, bereziki Gipuzkoan (+%89). Bizkaian, aldiz, hiriburuko eremutik kanpo eskaintzak behera egin du (-%21).
- ρ Bilakaera horren ondorioz, hiriburuen adierazgarritasuna asko igo da: salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren %45 biltzen dute, eta iaz, berriz, %17 besterik ez. Hiriburuen pisu erlatiboa hiriburuetako eremuetatik kanpoko udalerrietakoaren kontura igo da (orain %26koa da, eta duela urtebete, aldiz, %48koa).

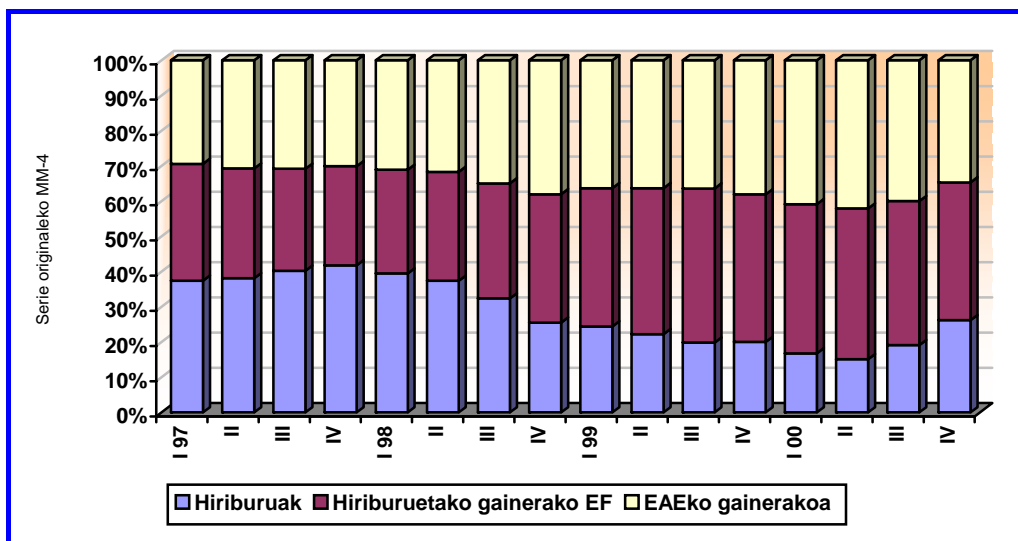


5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera

	ETXEBI- ZITZA KOPURUA	PREZIOA/ m ² erabilg. (Milaka pta.)	ETXEBITZEN PREZIOA (Milioika pta.)
Araba	1.127	319	26,8
Gipuzkoa.....	1.307	354	32,7
Bizkaia.....	1.981	286	24,6
EAE.....	4.415	314	27,6
Gasteiz	742	336	28,2
Donostia	113	564	52,4
Bilbao	1.130	271	22,9
Hiriburuak guztira ...	1.985	310	26,4
Gasteizko gainerako EF	221	225	19,6
Donostiako gainerako EF	453	352	32,0
Bilboko gainerako EF ...	605	317	27,1
Hiriburuetako gaine-	1.279	324	28,5
Arabako gainerako ere-	182	277	23,6
Gipuzkoako gainerako	741	324	30,1
Bizkaiko gainerako ere-	228	289	27,7
Gainerakoa guztira ...	1.151	312	28,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

5.1. grafikoa Etxebizitza berrien eskaintzaren banaketa eremu geografikoen arabera

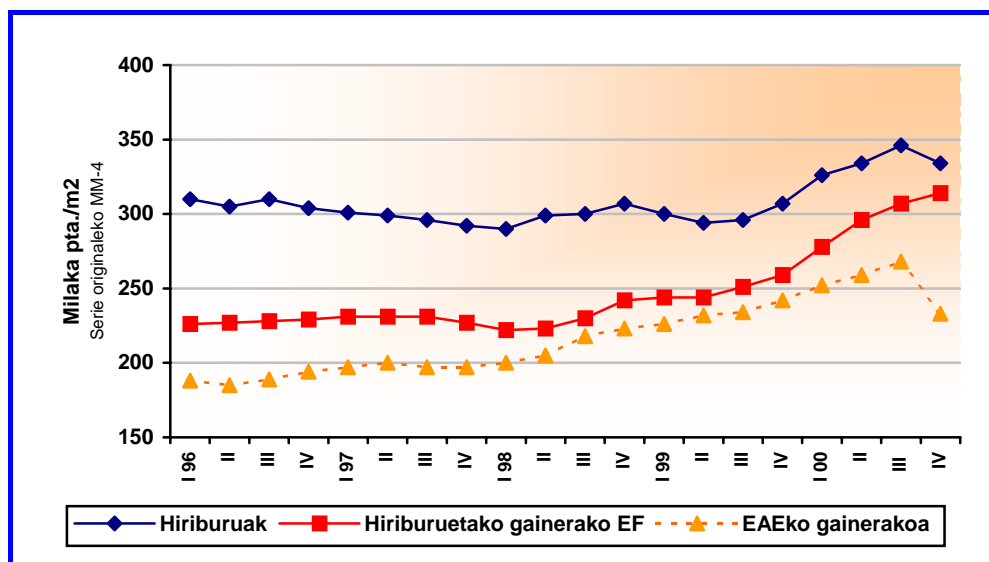




b) Prezioak metro koadroko

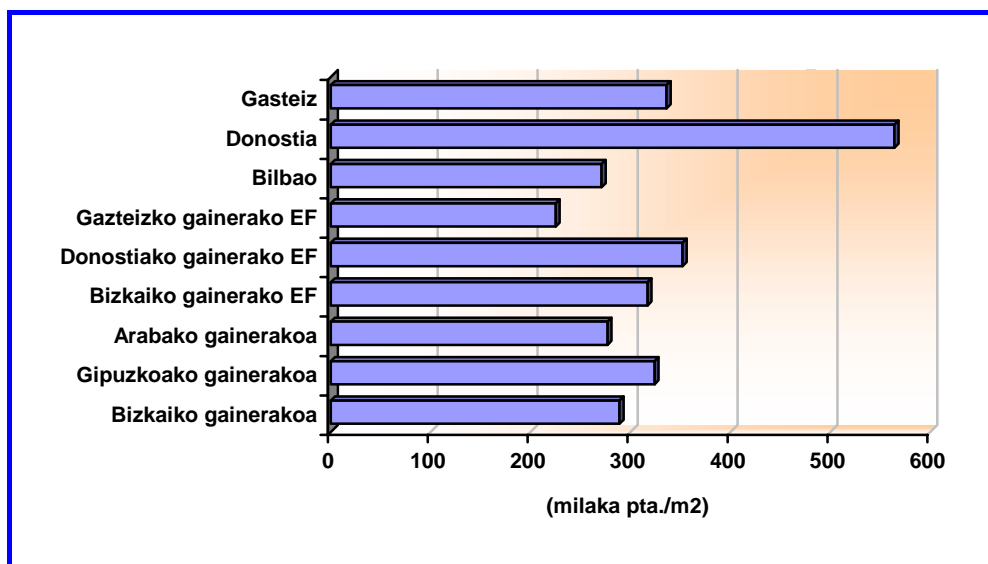
- Donostian (eskaintza oso txikia, eta atzerakadan, gainera) prezioak neurrigabeak dira (564.000 pta./m²), eta ikaragarri gaitzen dituzte beste bi hiriburu-tako prezioak: Gasteiz (336.000 pta./m²) eta Bilbo (271.000 pta./m²). Bilakaerari dagokionean, Bilboko prezioak, eta, bereziki, Gasteizkoak¹² duela urtebetekoak baino baxuagoak dira; eta Donostian, aldiz, askoz altuagoak (+%40).
- Hiriburu-tako eremuetako udal-erri guztiak kontuan hartuz, batez besteko prezioa 324.000 pta./m²-koa da (+%9, 99-VI.aren arabera). Donostiako eremu funtzionalak du (hiriburua barne) preziorik altuena (352.000 pta./m²), eta prezio horretatik hurbil Bilbokoak (317.000 pta./m²).
- Hiriburu-tako eremuetatik kanpoko udalerrietan, batez bestekoa 312.000 pta./m²-koa da (+%22, 99-IV.aren arabera).

5.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera



¹² Lakuako eskaintzaren iguera handiak eragina du emaitza horretan.

5.3. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri librearen prezioak m²-ko eta eremu geografikoen arabera



c) Etxebizitzaren prezioak

- ρ Autonomi erkidegoko hiriburuetan etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 26,4 milioi pezetakoa da (31,4 milioi 99-IV.ean); Donostiako batez besteko prezioa oso altua da (52,4 milioi) baina ez dauka eragin handirik emaitza globalean, eskaintza bolumena eskasa baita.
- ρ Hiriburuetakako eremu funtzionaltako gainerako udalerrietan, etxebizitzako batez besteko prezioa 28,5 milioi pezetakoa da (27 milioi duela urtebete) Gasteizko eremuko udalerrietako prezioa, ordea, batez bestekoa baino askoz txikiagoa da (19,6 milioi).
- ρ Lurraldeetako gainerako eremuetan etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 28,9 milioi pezetakoa da: Gipuzkoan 30,1 milioi eta Araban 23,6 milioi.



5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE) BERRIAK

a) *Etxebizitza-kopurua*

- ρ EAeri dagokionez, 2000. urteko laugarren hiruhilekoan ere salmentan dauden babes ofizialeko etxebizitza gehienak hiriburuetan daude (2.197 etxebizitza, ia guztirakoaren %70), hiriburuetakoren eremu funtzionaletako gainerako udalerrietan, berriz, %19 (588 etxebizitza) eta gainerako %12 hirietatik kanpo (373 etxebizitza).
- ρ Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) etxebizitza sozialetatik bereiztuz gero honakoa ikusten da: hiriburuetan biltzen da etxebizitza horien eskaintzarik gehiena, baina etxebizitza sozialetan kontzentrazio hori ez da hain nabarmena (%77 babes ofizialekoak, eta %55 sozialak).

b) *Prezioak metro koadroko*¹³

- ρ Hiriburuetan, BOEn batez besteko prezioa 151.000 pezetakoa izan da metro koadroko. Bilbon 160.000 pta./m²-koa izan da eta Gasteizen, berriz, 133.000 pta./m²-koa. Hiriburuetakoren eremuetako udalerrietan batez besteko hori 168.000 pta./m²-koa da, eta eremu horietatik kanpoko udalerrietan 140.000 pta./m²-koa.
- ρ Hiriburuetan, etxebizitza sozialen batez besteko prezioa 99.000 pezetakoa izan da metro koadroko. Gasteizen 98.000 pta./m²-koa izan da, eta Bilbon, berriz, 83.000 pta./m²-koa. Batez besteko hori 90.000 pta./m²-tik gorakoa da hiriburuetakoren eremuetatik kanpo.

c) *Etxebizitzen prezioak*¹⁴

- ρ EAeko hiriburuetan, BOEn batez besteko prezioa 11,3 milioi pezetakoa izan da Hiriburuetakoren eremuetako gainerako udalerrietan, berriz, batez besteko prezioa 13,9 milioi pezetakoa da, eta inguru horietatik kanpo batez besteko prezioa 11,7 milioi pezetakoa da.

¹³ Prezio hauetan ez dira eranskinak kontuan hartzen.

¹⁴ Prezio hauetan ez dira eranskinak kontuan hartzen.



- p Hiriburuetan etxebizitza sozialen prezioa 5,3 eta 8,4 milioi pezeta bitartekoa da (Bilbon eta Gasteizen, hurrenez hurren). Hiriburuetakoko eremuetatik kanpo, berriz, batez besteko prezioa 7 milioi pezetakoa da.

5.2. taula Salgai dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera

	Etxebizitza-kopurua			Prezioa/m ²			Prezioa/etxebizitza		
	Babestut. guztira	BOE	Sozialak	Babestut. guztira	BOE	Sozialak	Babestut. guztira	BOE	Sozialak
Araba	925	545	380	123	133	108	10,0	11,3	8,1
Gipuzkoa	260	221	39	156	167	94	12,9	13,9	7,5
Bizkaia	1.973	1.316	657	135	158	88	9,7	11,5	6,2
EAE	3.158	2.082	1.076	133	153	96	10,1	11,7	6,9
Gasteiz	822	498	324	125	133	112	10,1	11,3	8,4
Donostia	0	0	0	--	--	--	--	--	--
Bilbao	1.375	1.111	264	145	160	83	10,1	11,3	5,3
Hiriburuak guztira	2.197	1.609	588	137	151	99	10,1	11,3	7,0
Gasteizko gainerako EF	43	37	6	132	137	104	11,6	12,0	9,2
Donostiako gainerako EF	221	221	--	167	167	--	13,9	13,9	--
Bilboko gainerako EF ...	324	32	292	102	210	91	7,6	16,4	6,7
Hiriburuetakoko gainerako guztira ...	588	290	298	129	168	91	10,3	13,9	6,7
Arabako gainerako eremuak	105	55	50	121	152	86	9,7	13,1	5,9
Gipuzkoako gainerako eremuak	39	--	39	94	--	94	7,5	--	7,5
Bizkaiko gainerako eremuak	229	128	101	117	134	96	9,3	11,1	6,9
Gainerakoak guztira ...	373	183	190	116	140	93	9,2	11,7	6,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- p HOAei inkesta egin zaie erkidegoko hiriburuetan salgai dauden etxebizitza erabiliak zenbat diren jakiteko, eta horiek adierazi dutenez 4.772 (guztiaren %68) etxebizitza daude salgai. 1999ko laugarren hiruhilekoarekiko, mota horretako eskaintzak igoera handiagoa izan du hiriburuetan EAE osoan baino (+%66 hiriburuetan, eta %55 EAEn), eta bereziki handiak dira Gasteizen eta Donostian (%80 baino gehiago handitu da eskaintza)¹⁵.

¹⁵ Gasteizko eta Donostiako zona guztietan (estatistika honetan zehaztutakoetan) eskaintza handitu egin da.



- ρ Beste eremuetan ere handitu egin da eskaintza, eta azpimarragarria da, batez ere, Bizkaiko udalerrietan izandako igoera.

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

	ETXEBIZITZA KOPURUA	PREZIOA/ m ² erabilg. (Milaka pta.)	ETXEBIZITZEN PREZIOA (Milioika pta.)
Araba.....	2.349	446	35,6
Gipuzkoa.....	1.285	491	46,9
Bizkaia.....	3.313	334	29,9
EAE.....	6.947	400	34,9
Gasteiz.....	2.292	450	35,9
Donostia.....	878	588	57,2
Bilbao.....	1.552	372	32,8
Hiriburuak guztira.....	4.722	449	38,7
Gasteizko gainerako EF.....	48	255	20,0
Donostiako gainerako EF.....	215	300	26,5
Bilboko gainerako EF.....	1.606	307	28,0
Hiriburuetako gainerako	1.869	305	27,7
Arabako gainerako eremuak .	11	215	15,9
Gipuzkoako gainerako ere-	192	258	22,6
Bizkaiko gainerako eremuak .	153	232	21,4
Gainerakoa guztira.....	356	246	21,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. Hiruhilekoa.

b) Prezioak metro koadroko

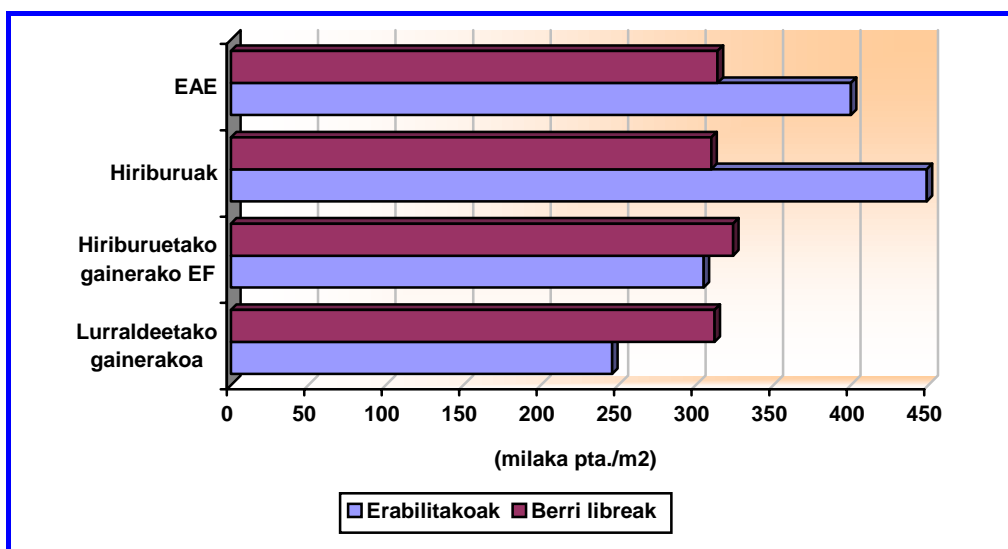
- ρ Donostian metro koadroaren prezioa %12 handitu da iazkoarekiko, eta berak du preziorik handiena (588.000 pta./m²). Prezio horretatik oso urruti Gasteiz dago: batez beste 450.000 pta./m² eta %6ko igoera 99-IV. arekiko. Bilbon igoera handiagoa da (+%19), baina, hala ere, prezioen batez bestekoa 400.000 pta./m²-tik beherakoa da, nabarmen.
- ρ Hiriburuetako eremu funtzionaletan –hiriburuak izan ezik–, etxebizitza erabilien igoera oso homogenea izan da, eta nahikoa mugatua: Donostialdeako %2ko igoeraren eta Gasteizko %7ko igoeraren artekoa.
- ρ Gainerako lurraldean, hots, hiriburuetako eremuetatik kanpo prezioak gehiago igo dira eta, bereziki, Gipuzkoan (+%23).



c) Etxebizitzen prezioak

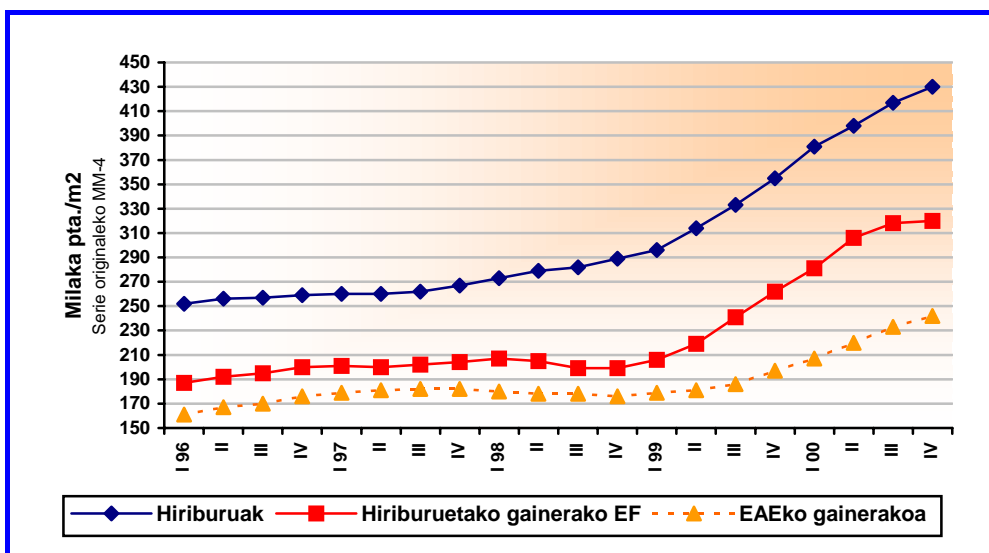
- Autonomi erkidegoko hiriburuetan etxebizitzen batez besteko prezioa 38,7 milioi pezetakoa da. Batez besteko horren azpian, ordea, alde handiak daude: Donostian batez beste 57 milioitik gora balio dute, eta, Gasteizen eta Bilbon, aldiz, batez beste 36 eta 33 milioi, hurrenez hurren.
- Hiriburuetakoko eremu funtzionaletako gainerako udalerrietan, berriz, batez beste 27,7 milioi pezetakoa izan da erabilitako etxebizitzen prezioa.
- Hiriburuetakoko eremuetatik kanpo, batez bestekoa 21,9 milioi pezetakoa da.

5.4. grafikoa Salgai dauden etxebizitzen prezioa (m²-ko) etxebizitzamotaren arabera eta eremu geografikoen arabera

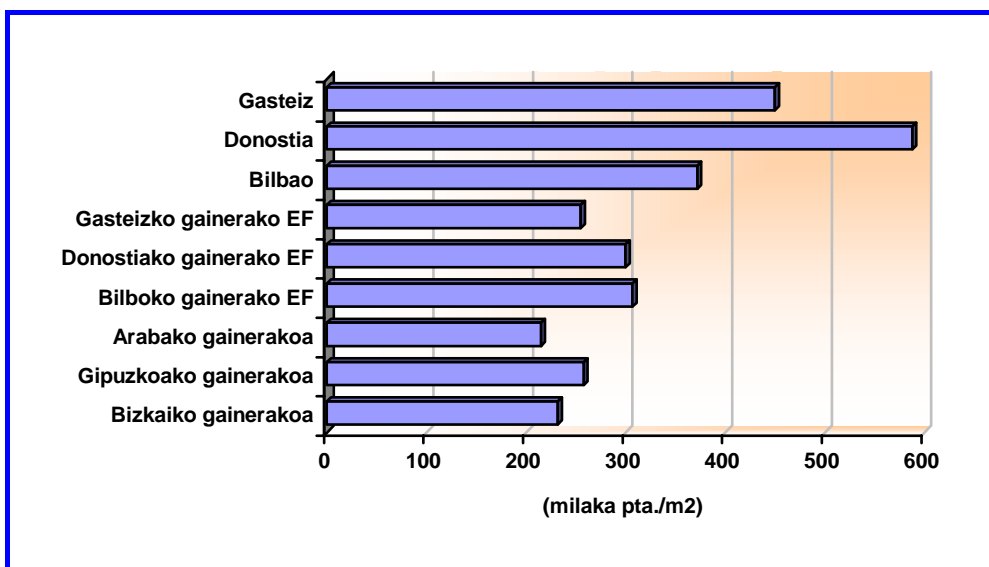




5.5. grafikoa Erabilitako etxebizitzaren m²-ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera



5.6. grafikoa Salgai dauden etxebizitzak erabilien prezioak (m²-ko) eremu geografikoen arabera





5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Erkidegoko hiriburuetan alokairu librean 243 etxebizitza daude, EAE guztiko %51.
- ρ Duela urtebeteko eskaintzarekin alderatuta, hiriburuetan alokairuan dauden etxebizitza-kopurua nabarmen jaitsi da (-%56, 557 etxebizitzatik 243ra), eta bereziki Gasteizen eta Donostian gertatu da.
- ρ Bilboko eremu funtzionaleko udalerrietan ere eskaintzak behera egin du (-%19).

b) Hileko errentak

- ρ Alokairu libreko etxebizitzetan, hiruhileko honetan atzeman den batez besteko errenta hileko 111.000 pezetakoa da. Hiru hiriburuetan alokairu libreak igo egin dira 99-IV.aren arabera.
- ρ Hiriburuetatik kanpo, kopuru aldetik esanguratsua den eskaintza bakarra Bilboko eremuko udalerrietakoa da, eta hor hileko batez besteko errenta 87.000 pezetakoa da.



5.4. taula Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera

	ETXEBIZITZA KOPURUA	ERRENTA/HIL (Milaka pta.)
<i>Araba</i>	32	130
<i>Gipuzkoa</i>	62	109
<i>Bizkaia</i>	380	96
EAE	474	99
<i>Gasteiz</i>	25	130
<i>Donostia</i>	33	135
<i>Bilbao</i>	185	105
Hiriburuak guztira	243	111
<i>Gasteizko gainerako EF</i>	7	--
<i>Donostiako gainerako EF</i>	8	84
<i>Bilboko gainerako EF</i>	186	87
Hiriburuetakoko gainerako EF...	201	87
<i>Arabako gainerako eremuak</i>	--	--
<i>Gipuzkoako gainerako eremuak</i>	21	74
<i>Bizkaiko gainerako eremuak</i>	9	64
Gainerakoa guztira	30	71

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

5.5. BABESTUTAKO ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ 2000ko laugarren hiruhilekoan babestutako alokairuko 387 etxebizitza atze-man dira, eta horietatik 311 (%80) hiriburuetan daude, Gasteizen eta Donostian, hain zuzen.
- ρ Babes-mota bereiztuz gero, honakoa ikusten da: hiriburuetatik kanpo babestutako alokairu bakarrak etxebizitza sozialetakoak dira (76 etxebizitza).

b) Hileko errentak

- ρ Babes ofizialeko etxebizitzaren errentari dagokionez, alde handiak daude EAEn (55.000 pta. eta 24.000 pta. bitartean); Donostian dira altuenak errenta horiek. Etxebizitza sozialei dagokionez, ordea, aldeak askoz ere txikiagoak dira (32.000 pta. eta 22.000 pta. bitartean); kasu horretan ere, Donostian dira altuenak errentak.



5.5. taula Alokairuan dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera

	Etxebizitza-kopurua			Hileko errenta		
	Babestuta. guztira	BOE	Sozialak	Babestuta. guztira	BOE	Sozialak
Araba	198	56	142	26	24	27
Gipuzkoa	147	32	115	36	55	31
Bizkaia	42	0	42	22	--	22
EAE	387	88	299	30	35	28
Gasteiz	175	56	119	26	24	27
Donostia	136	32	104	37	55	32
Bilbao	0	0	0	--	--	--
Hiriburuak guztira	311	88	223	31	35	29
Gasteizko gainerako EF....	0	0	0	--	--	--
Donostiako gainerako EF..	0	0	0	--	--	--
Bilboko gainerako EF	42	0	42	22	--	22
Hiriburuetakoa gainerakoa guztira	42	0	42	22	--	22
Arabako gainerako eremuak	23	0	23	28	--	28
Gipuzkoako gainerako eremuak	11	0	11	26	--	26
Bizkaiko gainerako eremuak	0	0	0	--	--	--
Gainerakoa guztira	34	0	34	27	--	27

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ 2000ko laugarren hiruhilekoan eskaintza 8.864 garajekoa zen, hau da, duela urtebete baino %60 gehiago. Bi eskaintza-motetan –salmentakoan eta alokairukoan– igoera handia izan da, baina alokairukoen eskaintzarena nabarmena goa da.
- ρ **Lurralde historikoen** arabera, eskaintzaren igoera hiru lurraldeetan eman dela ikusten da, baina, batez ere, Araban eta Bizkaian; eta Arabakoa, gainera, askoz handiagoa izan da.
- ρ Beste alde batetik, garajeen **salmenta prezioa**, batez beste, 2 milioikoa da (+%4 99-IV.arenkiko). Lurraldeen arabera, ordea, aldeak oso handiak dira (Arabaren eta Bizkaian, batez beste, 1,7 milioi, eta Gipuzkoan 2,6 milioi), eta prezioen bilakaera ere oso desberdina da: Araban prezioek behera egin dute eta Gipuzkoan aldiz nabarmen gora.
- ρ Garajeen **alokairua** jaitsi egin da (-%27), eta hileko batezbesteko prezioa 8.000 pezetakoa da.

6.1. taula **Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak**

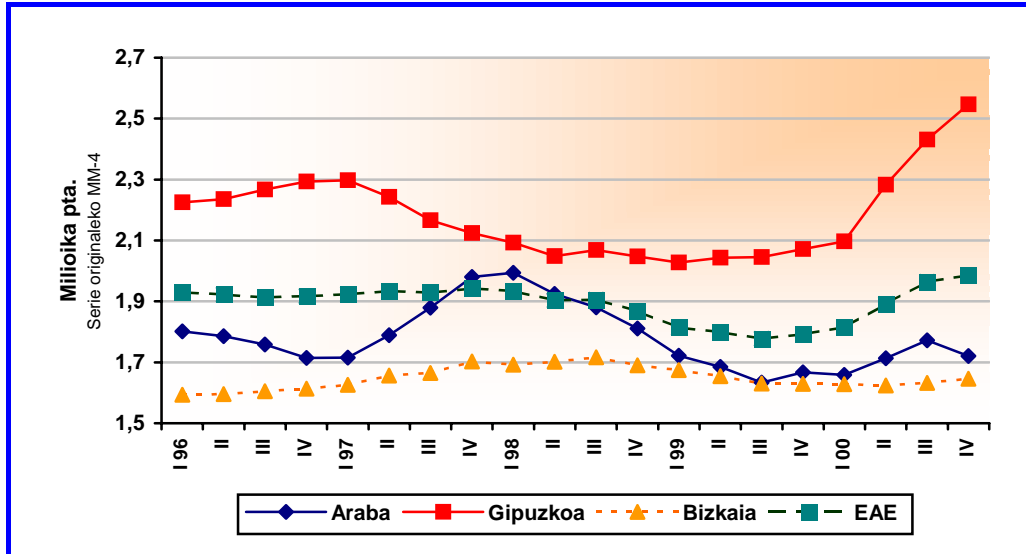
	SALGAI			ALOKAIRUAN		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Milaka pta.	±% *		Milaka pta.	±% *
Araba.....	1.652	1.702	-10,7	156	7	-22,2
Gipuzkoa.....	2.450	2.630	21,4	200	7	-46,2
Bizkaia.....	4.273	1.704	3,3	133	11	10,0
EAE.....	8.375	1.974	4,4	489	8	-27,3

(*): Prezioen eta errenten aldaketa aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



6.1. grafikoa Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera



6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA

- ρ EAEn 5.471 **trasteleku** daude **eskaintzan**, eta horietatik oso gutxi eskaintzen dira alokairuan (%2).
- ρ EAEn salgai dauden trastelekuen metro koadroko batez besteko **prezioa** 71.000 pezetakoa da.
- ρ **Alokairuan** dauden trastelekuen eskaintzaren hileko batez besteko errenta 7.000 pezetakoa da.

6.2. taula Salgai eta alokairuan dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak

	SALGAI		ALOKAIRUAN	
	Kopurua	Prezioa/ m ² Milaka pta.	Kopurua	Errenta/hil Milaka pta.
Araba	1.319	70	79	6
Gipuzkoa.....	549	69	12	8
Bizkaia.....	3.470	71	42	10
EAE.....	5.338	71	133	7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



6.3. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- ρ EAE osoan, guztira 7.960 **lokal eskaintzen dira**, 1999ko laugarren hiruhilekoan atzemandakoak baino %33 gehiago. Horien artean, %36 alokairuan eskaintzen dira. Hiru hiriburuetan eskaintza osoaren %56 biltzen da.
- ρ **Lurralde historikoen** arabera, lokalen eskaintza hiru lurraldeetan handitu da, baina dezente gehiago Bizkaian (+%58). Gainera, lurralde horretan salgai dauden lokalen kopuruak eta alokairuan daudenak egin dute gora (+%77 eta %34, hurrenez hurren). Araban eta Gipuzkoan, aldiz, salgai dauden lokalen eskaintzak soilik egin du gora.
- ρ EAEn salgai dauden **lokalen batez besteko prezioa** 279.000 pezetakoa da metro koadroko (+%6 99-IV.arenkiko). Hiriburuetan, metro koadroko batez besteko prezioa 296.000 pezetakoa da (garestiena Donostian: 355.000 pezeta, eta merkeena Bilbon: 276.000).
- ρ Alokairuan dauden lokalen **hileko errenta** 160.000 pezetakoa da. Hiriburuetan, hileko batez bestekoa 186.000 pezetakoa da (garestiena Donostian: 316.000 pezeta hileko, eta merkeena Gasteizen: batez beste 170.000 pezeta hileko).

6.3. taula Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

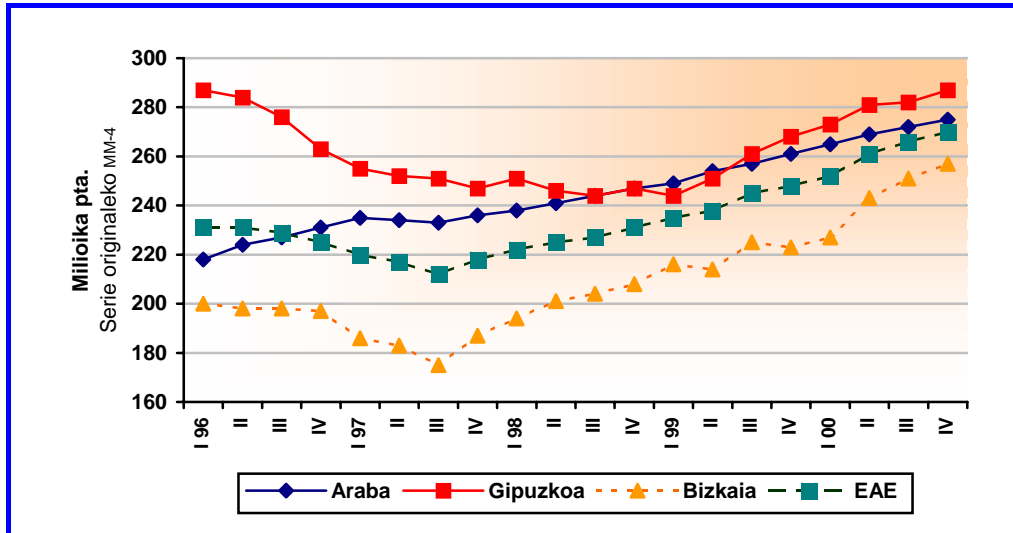
	SALGAI			ALOKAIRUAN		
	Kopurua	PREZIOA/m ²		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Milaka pta.	±% *		Milaka pta.	±% *
Araba.....	1.705	282	4,1	964	168	12,0
Gipuzkoa.....	1.157	301	7,9	530	199	-3,9
Bizkaia.....	2.260	266	9,0	1.344	138	13,1
EAE.....	5.122	279	6,1	2.838	160	6,0

(*): Prezioen eta errenten aldaketa aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



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





7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA



7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA

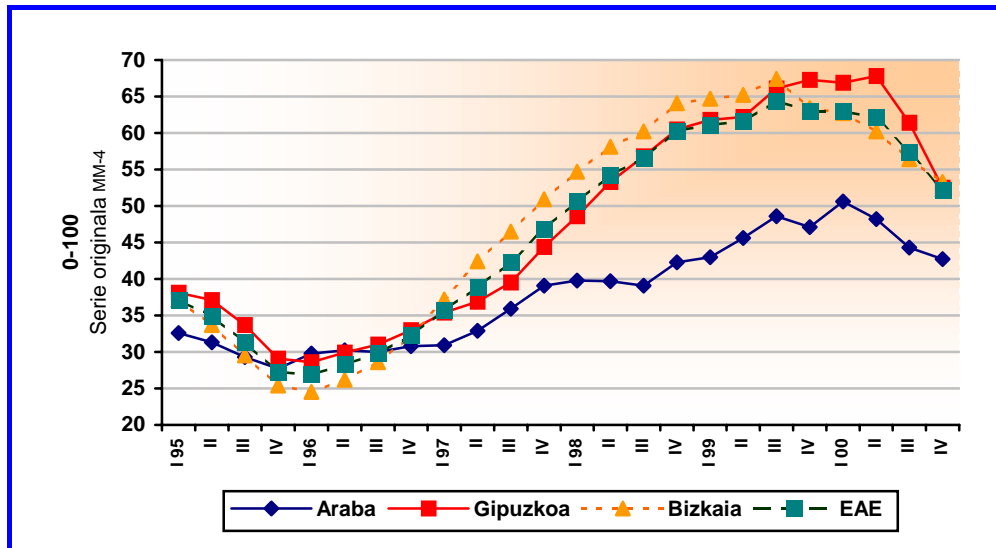
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Merkatuaren dinamismoaren indizeak, higiezinaren operadoreen –promotore eta higiezinaren agenteen– iritzien bidez kalkulaturakoak, geldialdirako joera nabarmena adierazten du, eta hiru lurraldeetan gainera.
- ρ Izan ere, oraingoan lortutako balioa 40koa da (0 eta 100 arteko eskalan), eta urte osoan zehar egin du behera (kontuan izan behar da, duela urtebete indizea 60tik gorakoa zela).
- ρ HOAen iritzia kategorikoagoa da (indizea: 29), eta promotoreak, aldiz, askoz ere baikorragoak dira (indizea: 53).
- ρ Lurraldeka, Araban HOAek atzeman dute merkatuaren atzerakada handiena (indizea: 17) eta, promotoreek, berriz, ikuspegirik baikorrena dute (indizea: 67). Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, operadoreen iritzien artean ez dago hainbesteko alderik, baina bi lurralde horietan ere promotoreen indizea HOAena baino dezente handiagoa da.
- ρ Bilakaerari dagokionean, Gipuzkoako HOAen iritzia egin du gehien okerrera: 99-IV.ean indizea 72koa zen, eta 00-IV.ean, aldiz, 26koa.



7.1. grafikoa Dinamismo indizearen bilakaera lurralde historikoaren araber (Batez besteko mugikorrak-4)





7.1. taula Higiezin merkatuaren dinamismo indizea* promotoreen eta HOAen arabera

	<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTOREAK				
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
1999 IV	66,5	69,6	69,7	61,7
2000 I	68,7	75,0	65,6	68,2
II	62,6	53,6	66,7	61,6
III	55,0	45,5	52,0	60,4
IV	52,8	67,2	44,3	52,6
HIGIEZINEN AGENTEAK				
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
1999 IV	56,4	27,1	71,6	49,6
2000 I	57,8	37,5	62,7	57,7
II	51,4	22,9	59,3	50,4
III	40,2	22,9	43,1	41,1
IV	29,0	16,7	26,0	33,9
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
1999 IV	61,5	48,3	70,7	55,7
2000 I	63,3	56,3	64,2	62,9
II	57,0	38,3	63,0	56,0
III	47,6	34,2	47,6	50,8
IV	40,9	42,0	35,2	43,3

(*): Otik (gelditasun gorenekoa) 100era (dinamismo gorenekoa) bitartekoak dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta gauzapeak

- p Salmenten indize sintetikoak ere salmenten beherakada erakusten du, eta bereziki nabarmena da Arabako HOAen artean, izan ere adierazle horrek izan duen baliorik txikiena adierazi baitute (8).



- ρ Promotoreen iritziz salmenta-mailak mantentzeko joera izango du (50 inguruko indizea), Bizkaian izan ezik, salmentek behera egingo dutela adierazten baitute.

7.2. taula Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, promotoreen eta HOAen arabera

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTOREAK				
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
1999 IV	51,4	65,0	53,0	45,2
2000 I	50,0	45,0	60,0	41,9
II	49,5	50,0	46,5	51,9
III	30,1	35,7	30,2	29,1
IV	46,1	55,6	50,0	37,8
HIGIEZINEN AGENTEAK				
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
1999 IV	44,4	33,3	45,1	46,0
2000 I	43,2	29,2	46,1	43,5
II	34,0	12,5	40,2	33,1
III	24,4	29,2	29,4	19,4
IV	30,8	8,3	32,4	33,9

(*): Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (gorakada orokorra) bitartekoak dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

- ρ HOAen iritzi ezkorragoa bat dator etxebizitzak saltzeko batez beste behar den denborarekin. Hala ere, epea, batez beste, 3 hilabetetik behera dago. Gipuzkoan dute salmenta-eperik luzeena (2,8 hilabete), eta iazko epearekiko alderik handiena ere bai (1,8 hilabete 99-IV.ean eta 2,8 orain).
- ρ Promotoreen artean, salmenta-erritmoak izugarri egin du gora Araban (eskaintzaren igoera handiarekin lotuta dago, hain zuzen), eta hori bat dator lehen ere lurralde horretan atzemandako pertzepzio baikorrarekin –beste bi lurraldeetan ez bezala–. Horietan iritzia ezkorragoa zen, eta izan ere salmenta-erritmoak atzera egin du.



7.3. taula Etxebizitzen salmenta-epreak eta-erritmoak

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTOREAK				
<i>Salmentak/hileko (etxebizi-</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	4,4	6,8	3,7	4,6
1999 Urteko batez bestekoa	4,8	7,3	3,8	5,0
1999 IV	4,4	7,1	3,8	4,2
2000 I	5,0	8,7	3,3	5,5
II	3,9	8,0	3,7	3,4
III	4,0	7,0	3,1	4,5
IV	4,5	10,2	2,8	3,9
HIGIEZINEN AGENTEAK				
<i>Batez bestekoa salmenta epea</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	2,3	1,7	2,2	2,4
1999 Urteko batez bestekoa	2,1	1,8	1,9	2,3
1999 IV	2,1	2,1	1,8	2,5
2000 I	2,1	2,6	2,0	2,1
II	2,2	1,8	2,0	2,4
III	2,2	2,4	2,0	2,4
IV	2,7	2,5	2,8	2,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Kontsultatutako operadoreek adierazten dutenez, dinamika gehien mugatzen duen faktorea lurra da oraindik (lurraren prezioa eta eskuragarritasuna).
- ρ Dena den, merkatuaren bilakaerari dagokionez, interes-tasa izan da eraginaren balorazioan aldaketarik handiena izan duen faktorea, eta gero eta eragin negatiboagoa duela adierazi da.
- ρ Badirudi egoera ekonomikoari ematen ziztaion eragin positiboa ere desagertu egin dela. Nabarmena da, halaber, eskaria mugatzen duten elementuen artean etxebizitzen prezio handiari ematen zaion garrantzi gero eta handiagoa.



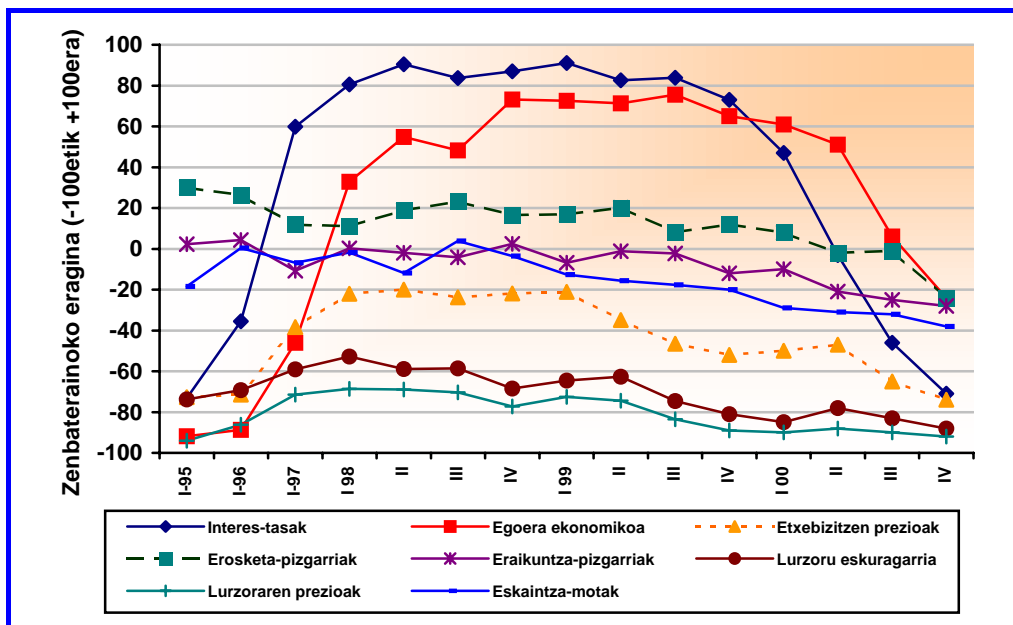
7.4. taula Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen batzuek besteko indizeak

	2000-III	2000-IV
Hipotekaren kostua	-46	-71
Egoera ekonomikoa	6	-24
Etxebizitzaren prezioa	-65	-74
Erosketak sustatzeko laguntzak	-1	-24
Eraikuntza sustatzeko laguntzak	-25	-28
Lurzorua eskuragarritasuna	-83	-88
Lurzoruaaren prezioak	-90	-92
Eskaintzaren ezaugarrien eta eskariaren arteko	-32	-38

(*): -100etik (gehieneko eragin negatiboa) +100era (gehieneko eragin positiboa) bitartekoak dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak





7.2. AURREIKUSPENAK

7.2.1. Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak

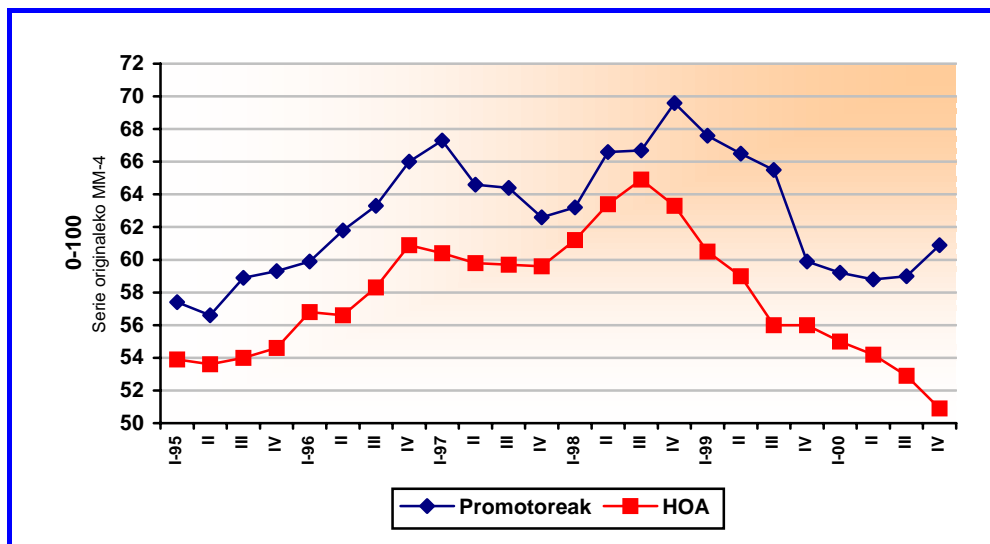
ρ Datorren hiruhilekorako salmenta-aurreikuspenek egungo egoerak bere horretan jarraituko duela adierazten dute. Dena den, berriro, hiru lurralde historikoetan promotoreek adierazitako perspektibak Higiezinaren Onibarraren Agenteek adierazitakoak baino zerbeit hobeak dira (promotoreen indize orokorra 60koa da, eta agenteena, aldiz, 48).

7.5. taula **Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiruhilekorako, promotoreen eta HOAen arabera**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTOREAK					
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
1999	Urteko batez bestekoa	59,9	54,6	65,2	57,4
1999	IV	52,0	65,0	50,0	50,0
2000	I	59,2	55,0	63,3	56,5
	II	54,4	68,8	58,1	49,0
	III	70,4	64,3	72,9	68,6
	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
HIGIEZINEN AGENTEAK					
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
1999	Urteko batez bestekoa	56,0	52,1	54,2	58,3
1999	IV	55,6	45,8	52,9	59,7
2000	I	56,8	50,0	54,9	59,7
	II	36,4	37,5	38,2	34,7
	III	62,8	50,0	58,8	68,5
	IV	47,6	50,0	45,1	49,2

(*): Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (gorakada orokorra) bitartekoak dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.

7.3. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera



7.2.2. Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspena

- ρ Gero eta promotore eta HOA gehiagok adierazi dute aurrerantzean etxebizitzaren prezioak egonkorragoa izateko joera izango duela. Iritzi hori duela urtebeteko adierazpenen guztiz bestelakoa da, izan ere orduan gehienek prezioek gora egingo zutela aurreikusten zuten.
- ρ Urtebetara begira, badirudi egoera ez dela asko aldatuko, Arabako promotoreen usteetan izan ezik, izan ere prezioek gora egingo dutela uste baitute.



7.2. taula Etxebizitzen prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak (*) datozen sei hilabeteetarako, promotoreen eta HOAen arabera

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTOREAK					
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
1999	<i>IV</i>	68,2	80,0	59,1	74,2
2000	<i>I</i>	64,1	65,0	56,7	71,0
	<i>II</i>	65,0	68,8	58,1	70,2
	<i>III</i>	62,8	50,0	61,5	66,3
	<i>IV</i>	57,8	63,9	55,7	57,3
HIGIEZINEN AGENTEAK					
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
1999	<i>IV</i>	71,2	83,3	68,6	71,0
2000	<i>I</i>	72,4	75,0	67,6	75,8
	<i>II</i>	64,4	54,2	58,8	71,0
	<i>III</i>	58,0	45,8	61,8	57,3
	<i>IV</i>	54,8	37,5	56,9	56,5

(*): *Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (gorakada orokorra) bitartekoak dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.*



7.2. taula Etxebizitzen prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak (*) datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta HOAen arabera

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTOREAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	<i>Urteko batez bestekoa</i>	74,3	93,0	63,7	77,5
1999	<i>IV</i>	69,6	75,0	62,1	75,8
2000	<i>I</i>	67,6	70,0	63,3	71,0
	<i>II</i>	69,4	75,0	61,6	75,0
	<i>III</i>	64,8	57,1	61,5	69,8
	<i>IV</i>	64,1	83,3	55,7	64,6
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	<i>Urteko batez bestekoa</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batez bestekoa</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Urteko batez bestekoa</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	<i>Urteko batez bestekoa</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Urteko batez bestekoa</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	<i>Urteko batez bestekoa</i>	72,6	84,4	69,9	72,6
1999	<i>IV</i>	66,4	83,3	67,6	62,1
2000	<i>I</i>	70,4	66,7	65,7	75,0
	<i>II</i>	66,8	54,2	52,9	80,6
	<i>III</i>	57,6	41,7	60,8	58,1
	<i>IV</i>	54,0	54,2	50,0	57,3

(*): *Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (gorakada orokorra) bitartekoak dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.*

7.2.3. Promozio berriei buruzko aurreikuspenak

- ρ 2000ko laugarren hiruhilekoan etxebizitza-eskaintza duten promotoreen artean, %19k hurrengo hiruhilekoan merkatuan etxebizitza *promozio berriak* jartzeko asmoa dutela adierazi dute. Proporzio hori duela urtebetekoa baino txikiagoa da (%25ek adierazi zuten hori). Lurraldeka, Bizkaiak du portzentajerik handiena.
- ρ Inkestatutako promotoreek merkatuan 919 etxebizitza libre jartzea aurreikusten dute, eta kopuru hori aurreko hiruhilekoa baino txikiagoa da (1.045) baina iaekoaren antzekoa (902).
- ρ Lurraldeka, aurreikusitako etxebizitzak honela banatzen dira: Bizkaiak %65, Gipuzkoan %20 eta Araban %15.



- p Aurreikuspenen arabera, EAEn datorren hiruhilekoan 1.161 babestutako etxebizitza eskainiko dira guztira. Lurraldeka, etxebizitzak honela banatuta daude: %52 Bizkaian, %28 Gipuzkoan eta %20 Araban.

7.8. taula Etxebizitza promozio berrien eskaintzari buruzko aurreikuspena datorren hiruhilekorako. Baietz erantzun duten promotoreen ehunekoak.

	<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTOREAK				
1994 Urteko batez bestekoa	25	35	22	23
1995 Urteko batez bestekoa	22	26	29	15
1996 Urteko batez bestekoa	15	13	14	17
1997 Urteko batez bestekoa	17	18	15	18
1998 Urteko batez bestekoa	26	36	23	26
1999 Urteko batez bestekoa	23	17	23	26
1999 <i>IV</i>	25	14	30	24
2000 <i>I</i>	30	39	22	33
<i>II</i>	25	43	18	26
<i>III</i>	21	27	18	23
<i>IV</i>	19	17	15	25

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.



A. ERANSKINA
EREMU FUNTZIONALEN, HIRIBURUETAKO EREMUEN
ETA UDALERRI NAGUSIEN
ARABERAKO ESTADISTIKA-TAULAK



A.1. EREMU FUNTZIONALAK, HIRIBURUETAKO EREMUAK ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTADISTIKA-TAULAK

A.1. taula Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta eremu funtzionalen araberako prezioak

EREMUAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (Milioika pta.)
Balmaseda-Zalla	64	223	19,9
Beasain-Zumarraga	123	299	24,7
Bilbao Metropolitarra	1.735	286	24,3
Donostia	566	394	36,0
Durango	40	258	23,3
Eibar	33	252	26,9
Gernika-Markina	34	293	29,6
Igorre	9	262	20,3
Biasteri	17	190	16,5
Laudio	165	285	24,2
Arrasate-Bergara	398	335	31,8
Mungia	81	364	36,7
Tolosa	43	279	23,7
Vitoria-Gasteiz	963	324	27,3
Zarautz-Azpeitia	144	329	29,9
GUZTIRA	4.415	314	27,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. hiruhilekoa.

A.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta eremu funtzionalen araberako prezioak

EREMUAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (Milioika pta.)
Balmaseda-Zalla	10	215	19,2
Beasain-Zumarraga	75	204	16,2
Bilbao Metropolitarra	3.158	339	30,3
Donostia	1.093	533	51,3
Durango	67	236	20,9
Eibar	21	300	20,5
Gernika-Markina	30	200	24,0
Igorre	--	--	--
Biasteri	5	156	11,7
Laudio	6	260	19,0
Arrasate-Bergara	18	262	24,9
Mungia	46	250	20,9
Tolosa	40	243	19,1
Vitoria-Gasteiz	2.340	447	35,6
Zarautz-Azpeitia	38	355	38,4
GUZTIRA	6.947	400	34,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. hiruhilekoa.



A.3. taula Erregimen librean alokairuan dauden etxebizitzak eta eremu funtzionalen arabeko errentak

EREMUAK	ETXEBIZITZAK	
	KOPURUA	Batez best. alokairua (Mila pta.)
Balmaseda-Zalla	1	60
Beasain-Zumarraga	6	55
Bilbao Metropolitarra	371	96
Donostia	41	126
Durango	3	85
Eibar	--	--
Gernika-Markina	4	50
Igorre	--	--
Biasteri	--	--
Laudio	--	--
Arrasate-Bergara	3	100
Mungia	1	65
Tolosa	6	70
Vitoria-Gasteiz	32	130
Zarautz-Azpeitia	6	86
GUZTIRA	474	99

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. hiruhilekoa.



**A.4. taula Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta hiriburuetakoa
prezioak, zonaldeen arabera**

ZONALDEAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PRE- ZIOA (Milioika pta.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Alde zaharra	--	--	--
2. Zabalunea	65	350	26,3
3. Lovaina	25	350	22,8
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	652	335	28,4
6. Ali-Gobeo	--	--	--
GUZTIRA	742	336	28,2
DONOSTIA			
1. Alde zaharra	--	--	--
2. Erdigunea	55	659	56,7
3. Amara	--	--	--
4. Antiquo	46	480	49,2
5. Gros	1	500	45,0
6. Besteak	11	310	38,0
GUZTIRA	113	564	52,4
BILBAO			
1. Deustu - S. Ignacio	28	366	33,0
1. Uribarri	32	360	32,4
2. Otxarkoaga	--	--	--
3. Bolueta	14	379	29,6
4. Alde Zaharra	805	234	19,0
5. Abando	42	300	25,8
6. Rekalde	187	378	34,7
7. Basurto	22	345	29,2
GUZTIRA	1130	271	22,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. Hiruhilekoa.



A.5. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta hiriburuetako prezioak, zonaldeen arabera

ALORRAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (Milioika pta.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	210	382	26,0
2. Zabalunea	272	500	48,7
3. Lovaina	642	467	37,9
4. Zaramaga	656	448	33,6
5. Lakua	331	460	36,2
6. Ali-Gobeo	181	378	29,5
GUZTIRA	2292	450	35,9
DONOSTIA			
1. Alde Zaharra	48	572	43,6
2. Erdigunea	221	684	75,4
3. Amara	126	536	46,2
4. Antiquo	220	607	62,4
5. Gros	197	566	50,9
6. Besteak	66	375	28,3
GUZTIRA	878	588	57,2
BILBAO			
1. Deustu - S. Ignacio	78	397	30,3
2. Uribarri	131	305	22,7
3. Otxarkoaga	34	313	24,9
4. Bolueta	279	320	23,9
5. Alde Zaharra	196	306	28,5
6. Abando	500	462	43,9
7. Rekalde	178	338	29,3
8. Basurto	156	355	33,4
GUZTIRA	1552	372	32,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. Hiruhilekoa.



A.6. taula Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta hiriburuetako errentak, zonaldeen arabera

ZONALDEAK	ETXEBIZITZAK	ER-RENTA/HILEKO (Milaka pta.)
VITORIA-GASTEIZ		
8. Alde Zaharra	--	--
9. Zabalunea	12	155
10. Lovaina	8	111
11. Zaramaga	2	140
12. Lakua	2	103
13. Ali-Gobeo	1	125
GUZTIRA	25	130
DONOSTIA		
1. Alde Zaharra	4	140
2. Erdigunea	7	133
3. Amara	6	180
4. Antiguo	11	118
5. Gros	4	123
6. Besteak	1	90
GUZTIRA	33	135
BILBAO		
1. Deustu - S. Ignacio	16	100
2. Uribarri	3	75
3. Otxarkoaga	--	--
4. Bolueta	30	87
5. Alde Zaharra	8	106
6. Abando	108	115
7. Rekalde	3	92
8. Basurto	17	88
GUZTIRA	185	105

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. hiruhilekoa

A.7. taula Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta udalerrri nagusietako prezioak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m ² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (Milioika pta.)
1. Irun	214	333	30,0
2. Erresteria	--	--	--
3. Barakaldo	181	310	25,6
4. Basauri	30	310	23,0
5. Getxo	37	421	29,8
6. Portugalete	10	275	25,0
7. Santurtzi	45	300	28,2
GUZTIRA	517	323	27,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. Hiruhilekoa.



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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/ m² (Milaka pta.)	ETXEBIZ. PRE- ZIOA (Milioika pta.)
1. Irun	103	285	27,3
2. Errenteria	34	302	24,4
3. Barakaldo	278	300	18,6
4. Basauri	128	297	20,1
5. Getxo	601	327	38,8
6. Portugalete	180	309	22,2
7. Santurtzi	58	262	19,9
GUZTIRA	1382	310	28,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. urteko IV. hiruhilekoa.

A.9. taula Alokairuan dauden erregimen libreko etxebizitzak eta udalerrri nagusietako errentak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEKO (*) (Milaka pta.)
1. Irun	--	--
2. Errenteria	--	--
3. Barakaldo	2	70
4. Basauri	--	--
5. Getxo	124	97
6. Portugalete	30	57
7. Santurtzi	2	80
GUZTIRA	158	89

() Erregimen libreko Etxebizitzak.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2000. Urteko IV. hiruhilekoa.



A.10. taula Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza libre berriak eremu geografikoen arabera

	ETXEBI- ZITZA KO- PURUA	PREZIOA/ m² erabilg. (Milaka pta.)	ETXEB. PREZIOA (Milioika pta.)
Araba	253	245	36,0
Gipuzkoa.....	111	258	38,9
Bizkaia.....	112	280	46,9
EAE.....	476	257	39,2
Gasteiz	55	309	44,5
Donostia	10	357	44,5
Bilbao	9	281	45,0
Hiriburuak guztira	74	312	44,5
Gasteizeko gainontzeko	143	234	33,5
Donostiako gainontzeko	33	325	44,1
Bilboko gainontzeko EF	46	318	52,0
Hiriburuetako gainon-	222	265	38,9
Arabako gainontzekoa..	73	210	30,0
Gipuzkoako gainontzekoa	68	212	35,6
Bizkaiko gainontzekoa..	39	271	54,6
Gainontzekoa guztira	180	224	37,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2000. urteko 4. hiruhilekoa.