



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA

HIGIEZINEN ESKAINTZA 2001eko II. hiruhilekoa

Azken txostena
(Ref. E1753 Rev. 0)

2001eko abuztuak 8



SARRERA

Orr.

| | |
|---|-----------|
| 1. SARRERA | 2 |
| 2. ETXEBIZITZA-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>Salgai dauden etxebizitza berriak prezioaren arabera</i> | 21 |
| 3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK | 26 |
| 3.2.1. <i>Kopurua eta ezaugarriak</i> | 26 |
| 3.2.2. <i>Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak</i> | 27 |
| 4. ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK | 31 |
| 5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA | 34 |
| 5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK | 34 |
| 5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK | 38 |
| 5.3. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK | 40 |
| 5.4. ALOKAI RU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK..... | 44 |
| 5.5. BABESTUTAKO ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK..... | 45 |
| 6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA | 48 |
| 6.1. GARAJEEN ESKAINTZA | 48 |
| 6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA | 49 |
| 6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA..... | 50 |
| 7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA | 53 |
| 7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA | 53 |
| 7.1.1. <i>Merkatuaren egoeraren kalifikazioa</i> | 53 |
| 7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta gauzapen-epeak</i> | 54 |
| 7.1.3. <i>Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak</i> | 57 |



| | |
|---|----|
| 7.2. AURREIKUSPENAK | 58 |
| 7.2.1. <i>Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak</i> | 58 |
| 7.2.2. <i>Salneurrien bilakaerari buruzko aurreikuspena</i> | 60 |
| 7.2.3. <i>Promozio berrien hasieraren aurreikuspena</i> | 61 |

| | |
|---|-----------|
| Eranskina: ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO EREMUEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTADISTIKA-TAULAK | 64 |
|---|-----------|



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 | Etxebizitza libreen 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 erabilitako etxebizitzak eta prezioak, lurralde historikoen arabera | 27 |
| 3.11. taula | Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak | 27 |
| 4.1. taula | Alokairu libreak eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoen arabera | 31 |
| 4.2. taula | Alokairu libreak 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 | 40 |
| 5.3. taula | Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografikoen arabera | 41 |
| 5.4. taula | Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera | 45 |
| 5.5. taula | Alokairuan dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera | 46 |
| .1. taula | Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak | 48 |
| 6.2. taula | Salgai eta alokairuan dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak..... | 50 |
| 6.3. taula | Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak | 51 |
| 7.1. taula | Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizea* promotoreen eta higiezinaren jabetzako agenteen arabera | 54 |
| 7.2. taula | Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, promotoreen eta higiezinaren jabetzako agenteen arabera | 55 |



| | | |
|-------------|--|----|
| 7.3. taula | Etxebizitzaren merkatuaren dinamika eta etorkizuna | 56 |
| 7.4. taula | Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen batez besteko indizeak | 57 |
| 7.5. taula | Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiruhilekorako, promotoreen eta higiezinaren jabetzako agenteen arabera | 59 |
| 7.6. taula | Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen sei hilabeteetarako, promotoreen eta higiezinaren jabetzako agenteen arabera | 60 |
| 7.7. taula | Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta higiezinaren jabetzako agenteen arabera | 61 |
| 7.8. taula | Etxebizitzaren promozio berrien eskaintzari buruzko aurreikuspena datorren hiruhilekorako. Baietz erantzun duten promotoreen ehunekoak (%). | 62 |
| A.1. taula | Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta eskualde-egituren araberrako prezioak | 64 |
| A.2. taula | Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta eskualde-egituren araberrako prezioak | 64 |
| A.3. taula | Erregimen librean alokairuan dauden etxebizitzak eta eskualde-egitura araberrako errentak | 65 |
| A.4. taula | Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta hiriburuetakoko prezioak, zonaldeen arabera | 66 |
| A.5. taula | Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta hiriburuetakoko prezioa, zonaldeen arabera | 67 |
| A.6. taula | Alokairuan dauden etxebizitzaren libreak eta hiriburuetakoko errentak, zonaldeen arabera | 68 |
| A.7. taula | Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta udalerrin nagusietakoko prezioak | 68 |
| A.8. taula | Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta udalerrin nagusietakoko prezioak | 69 |
| A.9. taula | Alokairuan dauden erregimen libreko etxebizitzak eta udalerrin nagusietakoko errentak | 69 |
| A.10. taula | Salgai dauden familiabakarrekoko etxebizitzaren libre berriak eremu geografikoen arabera | 70 |



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orr.

| | | |
|----------------|--|----|
| 2.1. grafikoa | Etxebizitza-kopurua, motaren eta joan den urtearekiko aldaketa-tasen arabera | 8 |
| 2.2. grafikoa | Prezioen bilakaera m ² -ko etxebizitza-motaren arabera | 10 |
| 2.3. grafikoa | m ² erabilgarriko prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera..... | 11 |
| 3.1. grafikoa | Promozioen 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 berri libreen ezaugarriak..... | 20 |
| 3.4. grafikoa | Eskaintza libre osoaren ezaugarrien 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 bildutakoaren 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, prezio-tarteen eta lurraldeen arabera | 26 |
| 3.9. grafikoa | Erabilitako etxebizitzaren prezioa m ² -ko, lurralde historikoen arabera | 28 |
| 3.10. grafikoa | Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen eta lurraldeen arabera | 29 |
| 4.1. grafikoa | Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera, lurralde historikoaren 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 | 37 |
| 5.3. grafikoa | Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioak m ² -ko, eremu geografikoen arabera | 37 |
| 5.4. grafikoa | Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, etxebizitza-motaren arabera eta eremu geografikoen arabera | 42 |
| 5.5. grafikoa | Erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera | 43 |
| 5.6. grafikoa | Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioak, eremu geografikoen arabera | 43 |
| 6.1. grafikoa | Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera | 49 |
| 6.2. grafikoa | Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera..... | 51 |
| 7.1. grafikoa | Dinamismo-indizearen bilakaera lurralde historikoen arabera (batez besteko mugikorrek-4) | 53 |
| 7.2. grafikoa | Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak | 58 |
| 7.3. grafikoa | Salmenten aurreikuspen indizeen bilakaera | 59 |





1. SARRERA



1. SARRERA

- ρ Jarraian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak **Ikeiri** eskatutako 2001. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da.
- ρ Txostena gauzatzeko erabili den metodologia etxebizitza eskaintzaren promotoreei zein higiezin jabetzako agenteei eginiko inkestetan oinarritu da. Promotoreen kolektiboan egindako prospekzioak, kasu honetan, etxebizitza-eskaintza duten 106 promotore identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiagoko promozioez ari gara). Bestalde higiezin jabetzako 125 agenterik egin zaie kontsulta. 1.1. taulak laginen banaketa geografikoa adierazten du.
- ρ Inkesta honek, berau gauzatutako unean (ekainean) eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio operadore bakoitzari. Promotoreen kasuan, noski, etxebizitza berriez ari gara, eta higiezin jabetzako agenteen kasuan bai etxebizitza berriez (promotoreen bidez saldutakoez), bai erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez). Horrez gainera, merkatuaren egoerari buruzko balorazio-galderen atal bat ere badago.

1.1. taula Egindako inkesta eraginkorraren lurralde-banaketa

| | PROMOTOREAK | HIGIEZINEN AGENTZIAK |
|-----------------|-------------|----------------------|
| Araba..... | 17 | 12 |
| Gipuzkoa..... | 49 | 50 |
| Bizkaia..... | 40 | 63 |
| EAE..... | 106 | 125 |

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

- ρ Txostenaren irakurketarekin hasi aurretik, ohar bat: hemen agertuko diren prezioak EAeko eskaintzarik zabalena osatzen duten etxebizitza kolektiboak dagozkie (blokeetakoei), izan ere eskaintutako etxebizitza gehienak horrelakoak dira.
- ρ Denbora aldetiko bilakaerari dagokionez, txostenean, iazko hiruhileko berean lortutako balioarekin alderatuta aztertu den aldagaian (etxebizitza-kopurua edota azalera erabilgarriaren prezioak) emandako aldatetari erreparatu zaie



nagusiki. Zernahi gisaz, zenbait kasutan azken hiru hilabeteetako bilakaera ere hartzen da kontuan.

- ρ Etxebizitzen prezioari dagokionez, azpimarratu beharra dago, haztatutako¹ prezioak direnez, bere bilakaera ondoko faktoreen ondorio dela: prezioena beraiena, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopuruarena eta eskaintzaren kopurua geografikoarena. Etxebizitzako prezioen batez bestekoan, gainera, eragina dute eskaintzan dauden etxebizitzen batez besteko azalaren bilakaerak eta, oro har, etxebizitzaren tipologiak.
- ρ Ildo horretan, gune espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batez bestekoetan emandako aldaketa gisa ulertu behar dira. Hau da, esate baterako, lehengoko aldietan baino prezio baxuagoak izateak ez du eskaintzan dauden etxebizitzen prezioak oro har behera egin duela adierazten, nahitaez; aitzitik, gerta liteke oraingoan prezio baxuagoko etxebizitza gehiago egotea.
- ρ Hala ere, esan beharra dago, etxebizitzen "saskiaren" eraketan prezioen bilakaeraren irakurketan izan daitezkeen distortsioak ahal den neurrian saihestearren, *etxebizitza-eredua* izenaz izendatu den eta zertxobait homogeneoagoa den "produktua" ari dela txertatzen. Ondokoak dira beronen definizioan eragina duten elementuak: berria, kolektiboa, promoziokoa, promotoreak zuzenean eskainia, akabera maila normalekoa eta 60 eta 90 metro koadro bitarteko azalera duen etxebizitza da. Horrek badu bere helburua: akabera-mailaren, merkaturatzen diren era edota tipologiaren arabera eskaeraren eraketan dauden aldaketek ez izatea eraginik (edota interferentziarik) batez besteko prezio orokorrean.
- ρ Edozein kasutan, aurkezten diren emaitzak lagin-modukoak direla esan behar da; eta horrela izateak berebiziko garrantzia dauka eskaintzaren kuantifikazioari dagokionez. Bada aipamen berezia merezi duen beste puntu bat, erabilitako etxebizitzen kasuan batez ere: prezioak saltzaileak eskatutakoak dira. Eta prezio horiek zenbait kasutan aldatu egiten dira –batzuetan asko gainera- azkenean egiaz ordaindutakoarekiko edota negoziaketan esku hartu dutenen artean adostutakoarekiko.

¹ Etxebizitzako zein metro koadroko batez besteko salmenta-prezioak, etxebizitza-mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera haztapena eginez biltzen dira.



- ρ Txostena zazpi kapitulutuan dago egituratuta, Sarrera hau barne. Bigarren kapituluak bildutako eskaintza osoaren ikuspegi orokorra eta horren bilakaera erakusten digu, bai eta honakoa ere: eskaintzaren bolumena etxebizitza-motaren arabera, eta azalera erabilgarrien arabera prezioak eta prezio absolutuak autonomia-erkidegoan (lurralde historikoen arabera azterketa ondorengo kapituletan egingo da).
- ρ Hirugarren kapituluaren muina salgai dagoen etxebizitzak osatzen du. Lehendabizi eraiki berriak aztertzen ditu, eta eskaintza kuantifikatu eta bere prezioak aztertzerakoan promozioen zein etxebizitzaren ezaugarrietan emandako aldaketei erreparatu zaie. Bigarrenik, salgai dauden erabilgaitako etxebizitzaren ezaugarriak aztertzen ditu.
- ρ Laugarren kapituluak alokatuta dauden etxebizitzaren eskaintzaren bolumen, tipologia zein prezioen bilakaera islatzen du.
- ρ Bosgarren kapituluak etxebizitzaren eskaintza eta prezioak ondoko gune espazialetan zehazten ditu: hiriburuak, hiriburu-eremuaren eskualde-egiturak (hauek kanpoan direla) eta lurralde historikoak (hiriburu bakoitzeko eskualde-egiturak kanpoan direla. Eranskin batean, geografia mailako datu zehatzagoak aurki daitezke).
- ρ Seigarren kapituluak batez ere garaje, lokal eta trastelekuen inguruko bolumen eta prezioei buruzko datuak biltzen ditu, lurralde historikoen arabera.
- ρ Azkenik, zazpigarren kapituluak Euskadiko higiezinaren merkatuaren dinamika azaltzen du, beti ere galdetutako promotore eta agenteen ikuspuntutik. Kasu honetan ere, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaera kontuan hartu da, bai eta etorkizunari begirako aurreikuspenak ere.
- ρ 1.2 taulan, joan den hiruhilekoan, oraineko eta orain urtebete bildu diren etxebizitzaren merkatu libre eta babestuan giltzarri diren aldagaien laburpen sintetikoak aurkezten da.



1.2. taula Etxebizitza-eskaintzaren indizeen laburpena

| MERKATU LIBREA | 2000 | 2001 | 2001 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2. hiruhilekoa | 1. hiruhilekoa | 2. hiruhilekoa |
| 1. ETXEBIZITZA BERRIA | | | |
| • Salgai dauden etxebizitza-kopurua. Guztira EAE..... | 3.031 | 3.121 | 2.488 |
| • Salgai dauden etx. -kop. 1. aldiz hiruhil.an bilduak EAE | 1.840 | 1.279 | 789 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Etxebizitza-eredua** EAE..... | 234 | 328 | 385 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Guztira EAE..... | 297 | 357 | 373 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-1. aldiz hiruhil.an bilduak EAE..... | 293 | 364 | 370 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz..... | 322 | 344 | 420 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Donostia..... | 545 | 529 | 489 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao..... | 231 | 368 | 382 |
| Eskaintza duten promozio-kopurua: | | | |
| Guztira..... | 143 | 148 | 135 |
| Lehen aldiz hiruhilekoan bildutakoak..... | 76 | 43 | 32 |
| 2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK | | | |
| • Salgai dauden etxebizitza-kopurua..... | 5.844 | 7.114 | 8.924 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-EAE..... | 395 | 396 | 402 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz..... | 440 | 458 | 457 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Donostia..... | 576 | 545 | 601 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao..... | 329 | 385 | 390 |
| 3. ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK | | | |
| • Etxebizitza-kopurua..... | 755 | 359 | 437 |
| • Errenta hileko *-EAE..... | 97 | 102 | 110 |
| • Errenta hileko *-Gasteiz..... | 115 | 126 | 126 |
| • Errenta hileko *-Donostia..... | 140 | 143 | 152 |
| • Errenta hileko *-Bilbao..... | 94 | 102 | 107 |
| 4. MERKATUKO INDIZEAK | | | |
| • Dinamismo-indizea***..... | 57,0 | 43,1 | 41,2 |
| • Salmenta-aurreikuspenen indizea (hurr. hiruh.)***..... | 45,4 | 63,0 | 50,6 |
| • Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***..... | 64,7 | 62,7 | 60,5 |
| • Datorren hiruhil.an eskainiko den etx. aurreikuspena.. | 842 | 1.124 | 321 |
| BABESTUTAKO MERKATUA | 2000 | 2001 | 2001 |
| | 2. hiruhilekoa | 1. hiruhilekoa | 2. hiruhilekoa |
| 1. ETXEBIZITZA BERRIAK | | | |
| • Salgai dauden etxebizitza-kopurua. Guztira EAE..... | 2.594 | 2.296 | 3.251 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Guztira EAE..... | 123 | 139 | 140 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz..... | 101 | 182 | 144 |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Donostia..... | 147 | -- | -- |
| • Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao..... | 119 | 133 | 127 |
| 2. ALOKAI RUAN DAGOEN ETXEBIZITZA | | | |
| • Etxebizitza-kopurua..... | 335 | 606 | 422 |
| • Errenta hileko *-EAE..... | 31 | 30 | 31 |
| • Errenta hileko *-Gasteiz..... | 27 | 28 | 29 |
| • Errenta hileko *-Donostia..... | 37 | 36 | 37 |
| • Errenta hileko *-Bilbao..... | -- | -- | -- |

(*): Milaka pezeta.

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 2001. urteko bigarren hiruhilekoan promotoreei eta higiezin jabetzako agenteei egindako inkestaren arabera, guztira 15.520 **etxebizitza daude eskaintzan**.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzak %94 dira eta **alokairuen** eskaintzak gainerako %6 hartzen du; hau da, 14.660 etxebizitza eta 860, hurrenez hurren.
- ρ Salmentan eskaintako etxebizitzen **babes-erregimena** kontuan hartuta, etxebizitza babestuek %24 osatzen dute (3.670) eta etxebizitza libreek, berriz, gainerako %76 (11.850). Baina salmentan dauden etxebizitzen eskaintza eta alokairuan daudenena bereiztuta ikus daiteke, pixkanaka-pixkanaka, alokairuko etxebizitzen artean babestutako etxebizitza nagusitzen ari dela: %49 (422 etxebizitza). Salmentan dauden etxebizitzetan, berriz, babestutakoak %22 soilik dira, eta gehien-gehienak libreak.
- ρ Etxebizitza-motaren arabera (berria edo erabilitakoa) salgai dauden etxebizitzen banaketari dagokionez, aurreko hiruhilekoan ez bezala, eta batez ere lehengo urtean ez bezala, **bigarren eskukoak** gehiago dira **eraiki berriak** baino, hau da, %61 (8.920 etxebizitza) eta %39 (5.740 etxebizitza) hurrenez hurren.
- ρ Alderdi bat azpimarratu behar da, orain arteko emaitzaz guztiz desberdina delako: eraiki berriko etxebizitzen merkatuan babestutako etxebizitzak gehiago dira libreak baino; 3.251 (%57) eta 2.488 (%43), hurrenez hurren.
- ρ Atzemandako alokairuko eskaintzaren arabera, alokairuko etxebizitza berri guzti-guztiak babestutakoak dira (422 etxebizitza); alokairu libreko guztiak (437 etxebizitza), aldiz, partikularrenak dira.
- ρ Eskaintza osoaren bolumena 2000ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta aztertuz gero, ikusten da eskaintza asko handitu dela (%24). Horrek badu esplikazioa: erabilitako etxebizitzaren eskaintzak nabarmen egin du gora (+%53), bai eta babestutako etxebizitzen eskaintzak ere (%+25). Eta horrek gainditu egiten du –soberan, gainera– salmenta libreko etxebizitza berrien eskaintzaren jaitsi-era (-%18), bai eta alokairu libreko etxebizitzenak izandakoa ere (-%42).



p 2001eko bigarren hiruhilekoan **lehenengo aldiz atzemandako salgai dauden etxebizitza berri libreak** 789 dira; iazkoaren erdia baino gutxiago (1.840), eta baita aurreko hiruhilekoa baino gutxiago ere (1.279). Beherakada horrek, antza, proiektu berrien igoera gelditu egin dela adierazten du.

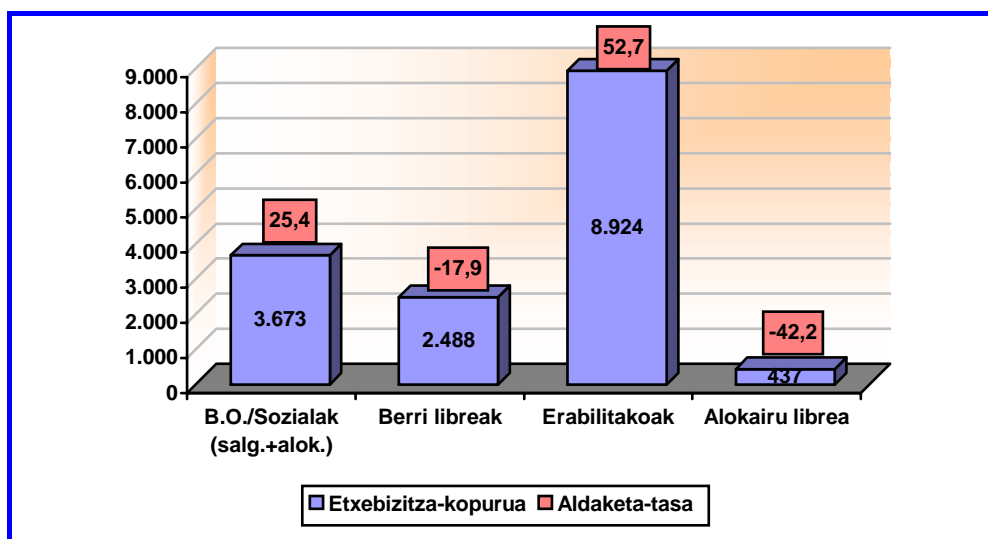
2.1. taula EAEn eskaintako etxebizitzaren bilakaera

| | GUZT. | SALMENTA | | | | | ALOKA.* |
|---------------|--------|----------------|---------|---------------|--------|--------|---------|
| | | SALM. GUZT. | 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 | 11.681 | 4.035 | 1.317 | 2.718 | 7.646 | 986 |
| 1996 Batez b. | 18.021 | 16.843 | 5.106 | 1.801 | 3.305 | 11.071 | 1.152 |
| 1997 Batez b. | 16.195 | 14.638 | 4.066 | 1.034 | 3.032 | 10.572 | 1.557 |
| 1998 Batez b. | 12.298 | 10.883 | 3.741 | 1.493 | 2.248 | 7.142 | 1.415 |
| 1999 Batez b. | 10.258 | 9.148 | 4.560 | 2.197 | 2.363 | 4.589 | 1.110 |
| 2000 Batez b. | 12.463 | 11.448 | 5.613 | 2.477 | 3.136 | 5.836 | 1.015 |
| 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 |
| 2001 I | 13.496 | 12.531 | 5.417 | 2.296 | 3.121 | 7.114 | 965 |
| II | 15.522 | 14.663 | 5.739 | 3.251 | 2.488 | 8.924 | 859 |

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

Fuente: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa

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





2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ EAEn, **etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadroko batez besteko prezioa merkatu librean** (etxebizitza berriak zein erabilitakoak) 396.000 pezetakoa izan da 2001. urteko bigarren hiruhilekoan. Promozio libreko etxe berriek 373.000 pta./m² balio dute, eta bigarren eskukoek², berriz, 402.000 pta./m².
- ρ Aipatzekoa da erabilitako etxebizitzaren alorrean prezioak oso gutxi igo direla (+%1,8): 1998 geroztik izan den balio txikiena da. Beraz, ez da aldaketa handirik izan, batez ere, Gipuzkoan (prezioek behera egin dute %0,4).
- ρ Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioak, aldiz, nabarmen igo dira: +%25,6. Aldaketak oso desberdinak izan dira lurraldeen arabera, eta Gipuzkoan³ izan da prezioen aldaketarik txikiena (+%12).
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien** (gehi- enak duela gutxi eraikitzen hasitakoak dira) batez besteko prezioa (370.000 pta./m² erabilgarria) promozio libreko etxe berrien oso antzekoa da, baina duela urtebete lehen aldiz bildutako eskaintza baino %26 garestiagoa.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa 140.000 pta./m²-koa da. Babes ofizialekoak eta sozialak bereiziz, duela urtebetekoen antzekoak dira balioak: 157.000 eta 86.000 pta./m², hurrenez hurren.
- ρ Higiezinaren eskaintzari azken hiruhileko honetan lehendabiziko aldiz gehitu zaizkion etxebizitza babestuek, batez beste, 146.000 pezeta balio dute m² erabilgarriko.
- ρ *Etxebizitza-ereduaren*⁴ prezioa metro koadroko 385.000 pezetakoa da. Prezio altu honen arrazoia "produktu" hau hiriburuetan⁵ asko biltzea da.

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: %64.

³ 3. atalean azaltzen da zehazki prezioek lurraldeka izan duten aldaketa eta 5. atalean aldaketa hori zehazkiago azaltzen da datu geografikoekin.

⁴ Ikus Sarrera, bertan azaltzen baita "*etxebizitza-ereduaren*" kontzeptua.

⁵ Hiriburuetan daude salgai dauden etxebizitza berri libreen %16 eta atzemandako *etxebizitza-ereduaren* %80.



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

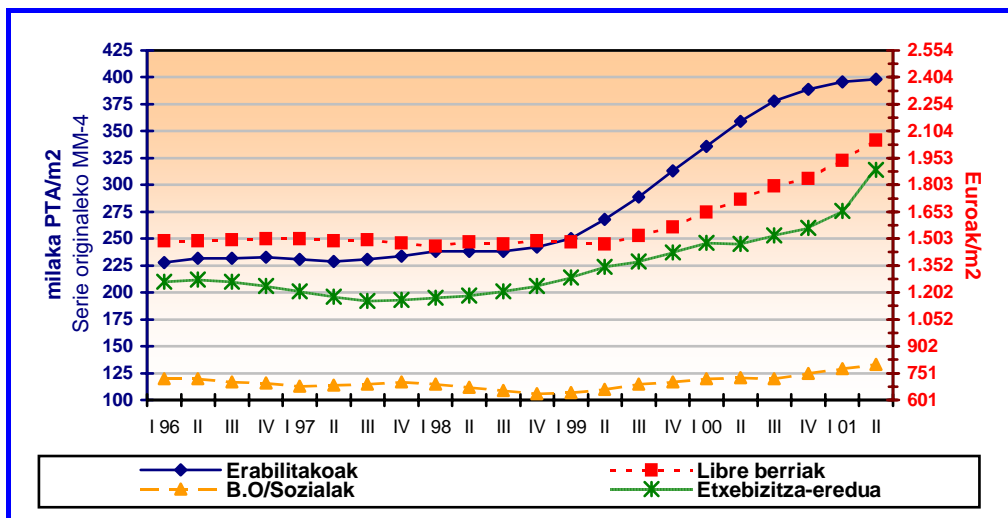
| | ETXEB. LIBREA GUZT. (**) | ETXEBIZITZA BERRIA | | | ERABIL. ETXEBIZ. | |
|------|--------------------------------|--------------------|---------|-----------------|---------------------|-----|
| | | B.O./SOZI ALAK | LIBREAK | | | |
| | | | GUZT. | ETXEBIZ.-EREDU. | | |
| 1994 | Batez best. | 215 | 107 | 211 | 185 | 221 |
| 1995 | Batez best. | 231 | 117 | 249 | 209 | 225 |
| 1996 | Batez best. | 237 | 116 | 250 | 206 | 233 |
| 1997 | Batez best. | 237 | 117 | 246 | 193 | 234 |
| 1998 | Batez best. | 243 | 106 | 248 | 206 | 242 |
| 1999 | Batez best. | 295 | 117 | 261 | 237 | 313 |
| 2000 | Batez best. | 361 | 125 | 306 | 260 | 389 |
| | II | 362 | 123 | 297 | 234 | 395 |
| | III | 369 | 121 | 322 | 258 | 393 |
| | IV | 367 | 133 | 314 | 285 | 400 |
| 2001 | I | 384 | 139 | 357 | 328 | 396 |
| | II | 396 | 140 | 373 | 385 | 402 |

(*) Milaka pezeta./m².

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

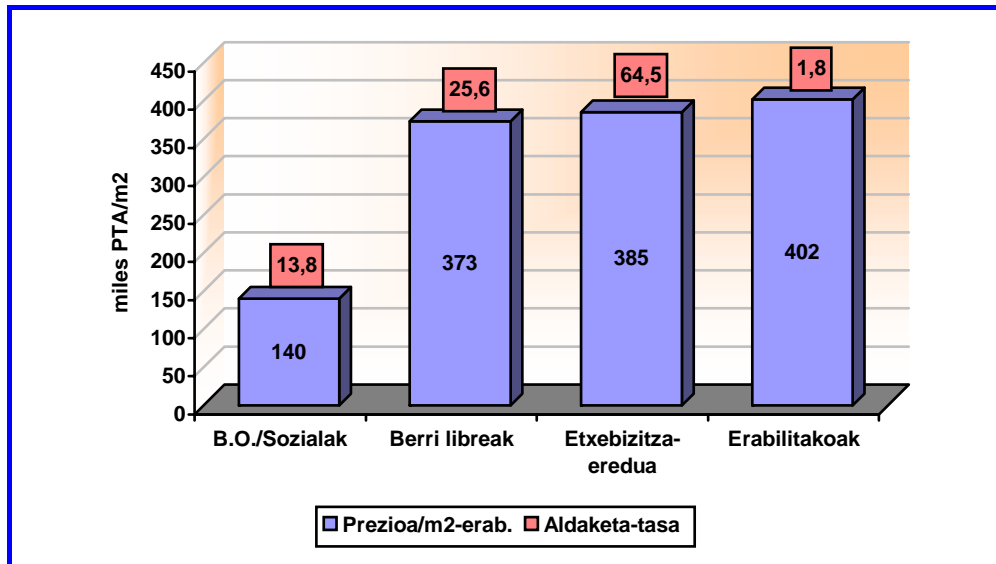
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

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





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



- ρ **Etxebizitzaren batez besteko prezioari** dagokionez, merkatu librean 34,6 milioikoa izan da (berriak eta erabilitakoak multzo berean sartuz) eta babestutakoetan, berriz, 10,4 milioikoa (babes ofizialekoak eta sozialak). Salgai dauden etxebizitza libre berriek 33 milioiko prezioa dute batez beste; erabilitakoen⁶ batez bestekoa, berriz, 35 milioikoa da.
- ρ EAEn partikularrek eskainitako etxebizitzaren **alokairu librearen batez besteko errenta** hileko 110.000 pezetakoa da (orain urtebete 97.000koa).

⁶ Ikus 2. orri-oina.



2.3. taula EAEn eskaintako etxebizitzaren prezio zein errenten bilakaera

| | ETXEBIZ. LIBREA GUZT. (***) | ETXEBIZITZA BERRIA (*) | | ERABIL. ETXEB. (*) | ALOKAT. ETXEB. LIBR. (**) | |
|------|-----------------------------------|------------------------|---------|-----------------------|---------------------------------|-----|
| | | B.O./SOZIALAK | LIBREAK | | | |
| 1994 | Batez best. | 19,3 | 8,3 | 20,0 | 18,5 | 97 |
| 1995 | Batez best. | 21,5 | 8,1 | 22,7 | 21,0 | 89 |
| 1996 | Batez best. | 21,0 | 8,5 | 22,4 | 20,6 | 88 |
| 1997 | Batez best. | 21,1 | 8,7 | 20,9 | 21,2 | 88 |
| 1998 | Batez best. | 22,2 | 7,7 | 20,8 | 22,7 | 88 |
| 1999 | Batez best. | 26,1 | 9,0 | 23,7 | 27,3 | 94 |
| 2000 | Batez best. | 31,0 | 9,3 | 26,8 | 33,3 | 99 |
| | 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 |
| 2001 | I | 32,8 | 10,4 | 31,9 | 33,2 | 102 |
| | II | 34,6 | 10,4 | 33,0 | 35,0 | 111 |

(*) Milioika pta. etxebizitzako.

(**) Milaka pta./hileko.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ES- KAINZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintako etxebizitzaren promozioen ezaugarri orokorrak⁷

- ρ 2001. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera, eskaintzan dauden **etxebizitza-promozioen kopurua** 184koa da (orain urtebete baino 15 promozio gutxiago), baina guztira 9.139 etxebizitza dira, aurreko urtean baino 943 gehiago. Promozio horietatik 46 hiruhileko honetan bildu dira lehen aldiz (93 iaz) eta 2.180 etxebizitza dira salgai edo salduta daudenak (kopuru osoaren %24).
- ρ Promozioaren **erregimenari** dagokionez, 135 libreak dira (iaz 143), babes ofizialekoak 34 (iaz 29) eta sozialak 15 (iaz 27).
- ρ Orokorrean, promozioak **batez beste** 50 etxebizitzakoak dira. Babes-motaren bat duten etxebizitzetan promozio bakoitzeko batez beste 75 etxebizitza egiten dira, eta promozio libreetan, berriz, batez beste 40 etxebizitza. *Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako* promozio libreak txikixeagoak dira, batez beste, 32 etxebizitzakoak.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko promozioek guztizko promozio libreen %25 osatzen dute. Portzentajea, ordea, %50ekoa da lehenengo aldiz hiruhileko honetan bildu direnei soilik erreparatzen bazaie. Babestutako promozioen kasuan, neurri txikikoak guztizkoaren %14 dira soilik (%21 2001eko bigarren hiruhilekoan).

⁷ Gainerako guztiak ez bezala, atal honek promotoreei egindako inkestatik ateratako informazioari erreparatzen dio soilik, eta promozioa erabiltzen du oinarriko erreferentzia-unitate gisa.

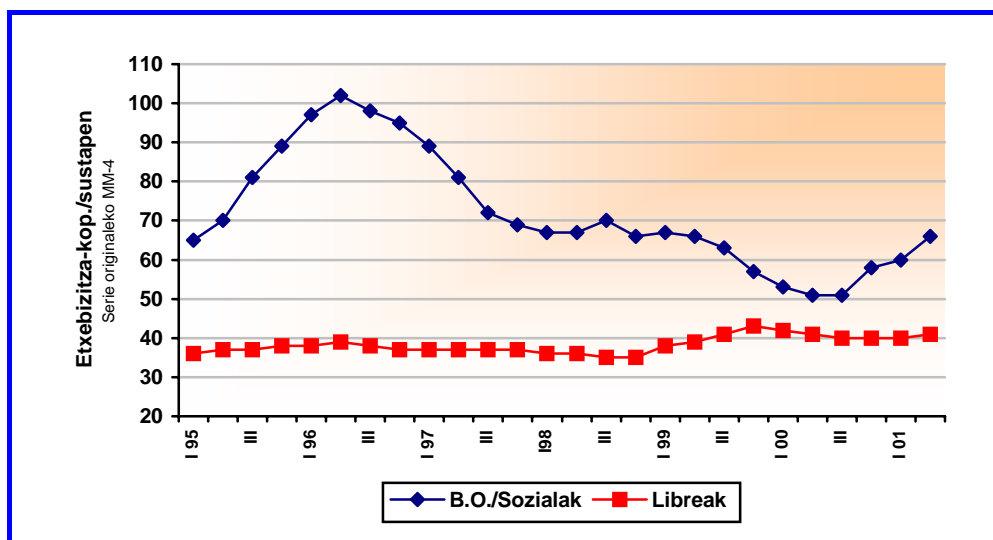


3.1. taula Promotoreek zuzenean eskaintako etxebizitza-promozioen ezaugarri orokorrak

| | HIRUHIL. GUZTIRA | PROMOZIO BERRIAK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Promozio-kopurua | 184 | 46 |
| Libreak | 135 | 32 |
| B.O./Sozialak..... | 49 | 14 |
| Promozioen baitako etxebizitza-kop. | 9.139 | 2.180 |
| Libreak | 5.466 | 1.024 |
| B.O./Sozialak..... | 3.673 | 1.156 |
| Promoz. batez best. tamaina (etx.-kop.) | 50 | 47 |
| Libreak | 40 | 32 |
| B.O./Sozialak..... | 75 | 83 |
| Tamainaren arabera promoz. Libr.-kop | | |
| < 16 etxebizitza | 34 | 16 |
| 16-35 etxebizitza | 46 | 8 |
| > 35 etxebizitza | 55 | 8 |
| Tamainaren arabera babest. Prom-kop | | |
| < 16 etxebizitza | 7 | 3 |
| 16-35 etxebizitza | 13 | 4 |
| > 35 etxebizitza | 29 | 7 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa Promozioen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera



ρ **Akabera**-mailari dagokionez, ondoko emaitzak lortu dira: *luxuzko* estandarrak promozioen %10 osatzen du (guztiak etxebizitza libreei dagozkie), %40 estandar *altukoei* dagozkie (guztiak libreak) eta gainerako %50en kalifikazioa *normala* da (babestutako guztiak eta libreetako %30).



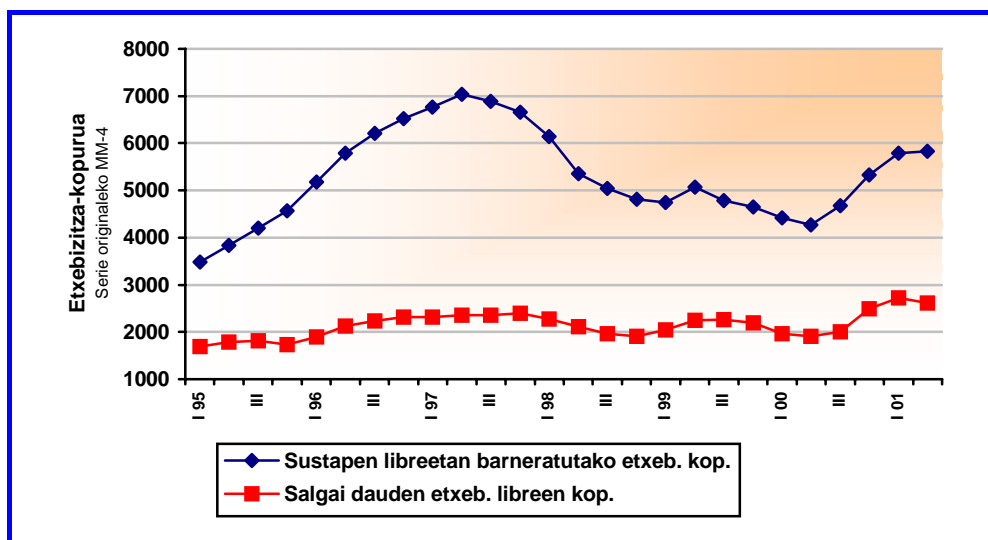
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ **Promozio libreei** dagokienez, **merkatu-egoeraren** araberako etxebizitzaren sailkapenak erakusten duenez, horietatik guztietatik ia %40 salgai daude (%48 orain urtebete) eta gainontzeko %60 dagoneko salduta daude.
- ρ Zenbaki absolututan, *promotoreek zuzenean merkaturatutako* salgai dauden etxebizitza libre berriak 2.150 dira (2.544 2000-II.ean). Horietatik guztietatik, hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako promozio berriak %30 dira.
- ρ **Orain hiru hilabete jada salgai zeuden etxebizitza libreak** soilik kontuan hartuz, **itxuraz gauzatu diren salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipen bat egin daiteke. Horrela, 2001eko bigarren hiruhilekoari dagokionez, aurreko hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzaren %40 saldu dira (promotoreen bitartez).
- ρ Ildo horretatik, urteko bigarren hiruhileko honetan saldutako etxebizitzaren gutxi gorabeherako kopurua 2000. urteko hiruhileko bererako aurreikusita zegoen kopurua baino %38 handiagoa da (baina 2001-I.eko kopurua baino askoz txikiagoa da). Hala ere, adierazi egin behar da promotoreek eskainitako etxebizitza-bolumena duela urtebetekoa⁸ baino %16 txikiagoa dela.

⁸ Gogoratu beharra dago azterketa hori promotoreengandik zuzenean bildutako eskaintzan dagoela oinarriturik; honenbestez, ez da kontuan hartu higiezinaren jabetzako agenteen esku dagoen etxebizitza berrien eskaintza.



3.2. grafikoa Promotzio libreteko etxebizitza-kopuruaren bilakaera eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruarena*



(*): Promotoreek zuzenean eskaintako promotzioak soilik hartzen dira kontuan; ez, honenbestez, higiezin jabetzako agenteek merkaturatutakoak.

3.2. taula Etxebizitza libreen salmenten bilakaera eta stock-aren iraupena*

| | | Aurreko hiruh. ko eskain. ren arab. azken hir. an saldutako etx. % | Salmenten % aldaketa iazko hiruh. berarekiko | Eskaintzen bolu- men % aldaketa iazko hiruh. berarekiko | Stock-aren iraupena (hil.) (oraingo salm. erritmoan) |
|------|-----|--|--|---|--|
| 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 |
| 2001 | I | 59,7 | 155,3 | 54,3 | 5 |
| | II | 39,5 | 37,9 | -15,5 | 4 |

(¹): Promotoreek zuzenean eskaintakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



3.3. taula Erregimen libreetako etxebizitzaren bilakaera*

| | ETXEBIZITZAK GUZTIRA | ETXEBIZITZAK SALGAI | ETXEB. SALGAI/ETX. GUZTIRA (%) |
|---------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| 2000 Batez b. | 5.330 | 2.499 | 46,9 |
| 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 |
| 2001 I | 5.869 | 2.476 | 42,2 |
| II | 5.466 | 2.150 | 39,4 |

(*): Zuzenean promotoreek eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2001. urteko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, **salgai dauden etxebizitza berriak guztira** (libreak eta babestuak barne) 5.739 dira. Etxebizitza horien %94 promotoreen artean egindako inkestaren bidez esku-ratu da; gainerako %6ari buruzko informazioa, berriz, etxebizitza berriak ere merkaturatzen dituzten higiezin agentzien bidez lortu da.
- ρ **Lurraldeka**, Bizkaiak eskaintzaren %55 biltzen du, Gipuzkoak %31 eta Arabak gainerako %14.
- ρ **Promozio-erregimenaren** arabera, salgai dauden etxebizitza berriak honela daude banatuta: %43 libreak dira, %43 babes ofizialekoak eta %14 sozialak.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien kopurua gutxi aldatu da (iaz baino %2 handiagoa da soilik). Bestalde, etxebizitza berri libreen merkatuak eta babestutako etxebizitzak ez dute bilakaera berdina: babestutako etxebizitzaren eskaintzak %25eko igoera izan du, etxebizitza libreen kopurua, oster, jaitsi egin da (-18%).
- ρ Lurraldeka, 2000. urteko bigarren hiruhilekoarekin alderatuz gero, etxebizitza berri libreen kopurua asko igo da Araban, baina aurreko bi hiruhilekoekin alderatuz eskaintza murriztuz joan da.



- ρ Gipuzkoak ere 2000-IIan baino eskaintza handiagoa izan du, nahiz eta Arabaren aldean txikiagoa izan; Bizkaian, aldiz, etxebizitza berri libreen eskaintza izurri-garri jaitsi da.
- ρ Urteroko ikuspuntu berari jarraituz, salgai dauden etxebizitza babestuek gora egin dute hiru lurraldeetan, batez ere, Araba eta Bizkaian.
- ρ **Salgai dauden etxebizitzaren eskaintzaren berritze-indizea** (hiruhilekoa), hau da, hiruhileko honetan lehen aldiz (promotore zein higiezin jabetzako agenteen bidez) bildutako etxebizitzek kopuru osoarekiko osatzen duten ehunekoa iazkoa baino askoz baxuagoa da. Horrek, antza, promotoreek dituzten proiektu berrien hasiera zertxobait gelditu egin dela adieraz dezake (aurten %32 eta iaz, berriz, %61).

3.4. taula Etxebizitza berriak salgai lurralde historikoen arabera

| | GUZTIRA | | B.O./SOZIALAK | | LIBREAK | |
|------------------|--------------|------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | Kop. | ± % (*) | Kop. | ± % (*) | Kop | ± % (*) |
| Araba | 790 | 33,9 | 439 | 27,2 | 351 | 43,3 |
| Gipuzkoa | 1.763 | 7,8 | 648 | 16,8 | 1.115 | 3,1 |
| Bizkaia | 3.186 | -6,3 | 2.164 | 27,7 | 1.022 | -40,1 |
| EAE | 5.739 | 2,0 | 3.251 | 25,3 | 2.488 | -17,9 |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

- ρ **Eraikitze-faseari** dagokionez, eta arreta berriz ere promozio *libreei* eskainiz, etxebizitzaren %80 *eraikitzen ari direla* ikus daiteke, %18 oraindik *proiektuan* daudela eta dagoeneko *bukatuta* etxebizitzaren %2 baino ez daudela.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, familia bakarrekoak/bi familiakoak edo atxikitako etxeak erregimen librea bakarrik ageri dira eta horien %17 osatzen dute.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** erabilgarria 79 m²-koa da; babestutakoen batez besteko azalera 73 m²-koa (iazko berdina) eta libreena, aldiz, 88 m²-koa (00-II.lean 86 m²). Lurraldeka, etxebizitza berri libreen batez bestekoa Gipuzkoako eta Bizkaiko 89 m² eta Arabako 86 m² bitartekoa da.



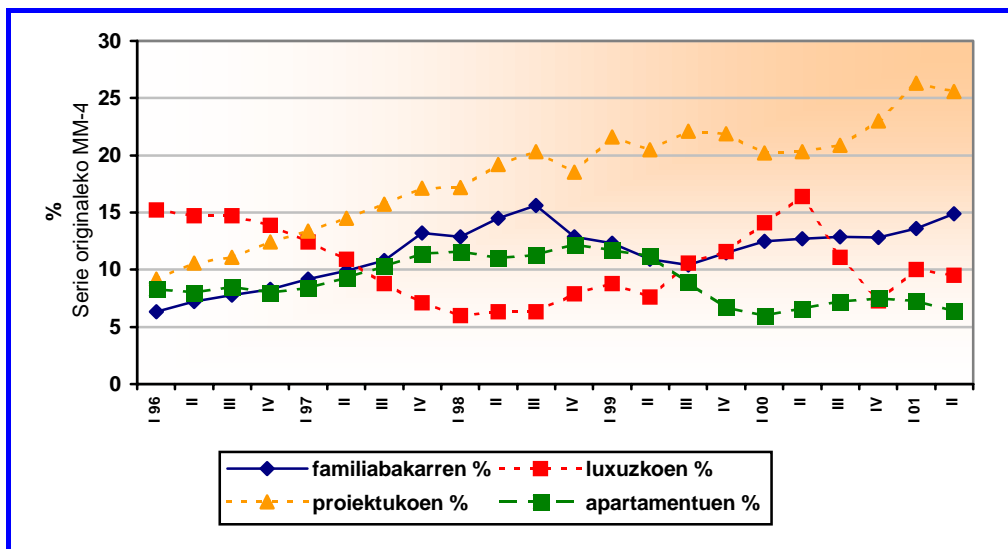
3.5. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

| | B.O./SOZIALAK (%) | ETXEBIZITZA LIBREAK (%) | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-------|----------|---------|
| | | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
| GUZTIRA | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| TIPOLOGIA * | | | | | |
| Bizitza bakarrek./bikoak . | 0,0 | 17,4 | 41,3 | 13,3 | 13,7 |
| Kolektiboa | 100,0 | 82,6 | 58,7 | 86,7 | 86,3 |
| AZALERA ERABILGARR. | | | | | |
| < 60 m ² | 15,4 | 5,3 | 1,7 | 7,2 | 4,5 |
| 61-75 m ² | 40,0 | 18,6 | 6,8 | 22,7 | 18,1 |
| 76-90 m ² | 44,5 | 33,6 | 45,6 | 31,5 | 31,8 |
| 91-120 m ² | 0,1 | 24,9 | 15,4 | 22,2 | 31,1 |
| > 120 m ² | -- | 17,6 | 30,5 | 16,4 | 14,5 |
| ERAIKITZE-FASEA * | | | | | |
| Amaitua | 3,0 | 1,8 | -- | 2,0 | 2,1 |
| Lanetan..... | 77,6 | 80,2 | 69,9 | 73,9 | 92,5 |
| Proiektuan..... | 19,4 | 18,0 | 30,1 | 24,1 | 5,4 |

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

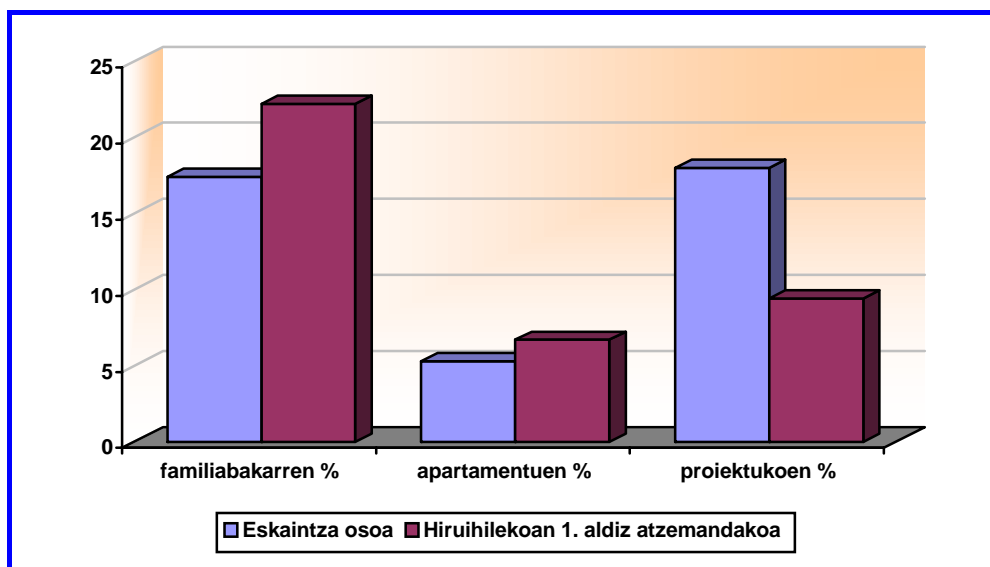
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiru-hilekoa.

3.3. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak





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



3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioaren arabera

- ρ Etxebizitza libre berriaren **m² erabilgarriaren batez besteko prezioa** 373.000 pezetakoa da EAEn, hau da, 2000ko lehen hiruhilekoa baino %26 altuagoa. Beraz, etxebizitza-mota horien prezioen gorako joerak bere horretan jarraitzen du, 1999az geroztik gertatzen ari den bezala.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien⁹** batez besteko prezioa eskaintza osoaren prezioaren oso antzekoa da: 370.000 pta./m² erabilgarria.
- ρ Lurraldeka, hiru kasuetan prezioek gora egin dute, baina hiru lurraldeen artean alde handia dago: Araban (+%24) eta Bizkaian (+%33) prezioek Gipuzkoan baino (+%12) igoera handiagoa izan dute.
- ρ Lurraldeetako prezioen bilakaerak desberdinak izan direnez, balioek ez dute jada lehen adinako alderik. Emaitzak honakoak izan dira: Gipuzkoan: 392.000 pta./m² erabilgarriko, Araban 390.000 eta Bizkaian 349.000.

⁹ Batik bat duela gutxi amaitutakoei dagokie.



- p Etxebizitza babestuetan m² erabilgarriaren batez besteko prezioa 140.000 pezetakoa da¹⁰ (00-II.ean baino %14 handiagoa). Batez besteko hori, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien 157.000 pta./m² eta sozialen 86.000 pta./m²-tik dago aterata. Lurraldeka ondorengoa ikusten da: babes ofizialeko etxebizitza garestienak Araban daude (163.000 pta./m²) eta merkeenak Bizkaian (155.000 pta./m²); etxebizitza sozialek, berriz, Gipuzkoan 110.000 pta./m² eta Bizkaian eta Araban 85.000 pta./m² balio dute.
- p **Etxebizitza-ereduaren** prezioa (hots, etxebizitza berria, promozio librekoa, eraikin kolektiboan kokatutakoa, promotoreak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila "normalekoa" eta 60 zein 90 m² arteko azalera duena), m² erabilgarriko 328.000 pezetakoa da, hau da, hiruhileko honetan EAEn eskainitako etxebizitza libre berriaren batez besteko prezio orokorra baino %3 garestiagoa (373.000). 2. atalean esan bezala, hiriburuetan etxebizitza ugari daude "etxebizitza-ereduaren" definizioko baldintzak betetzen dituztenak; eta hori da hiruhileko honetan izan den balio igoseraren arrazoi nagusia.

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

| | B.O./SOZIALAK | | LIBREAK | |
|-----------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| | Milaka pta. | ± % (*) | Milaka pta. | ± % (*) |
| Araba | 145 | 45,0 | 390 | 24,2 |
| Gipuzkoa..... | 154 | 20,3 | 392 | 12,0 |
| Bizkaia..... | 135 | 8,0 | 349 | 32,7 |
| EAE..... | 140 | 13,8 | 373 | 25,6 |

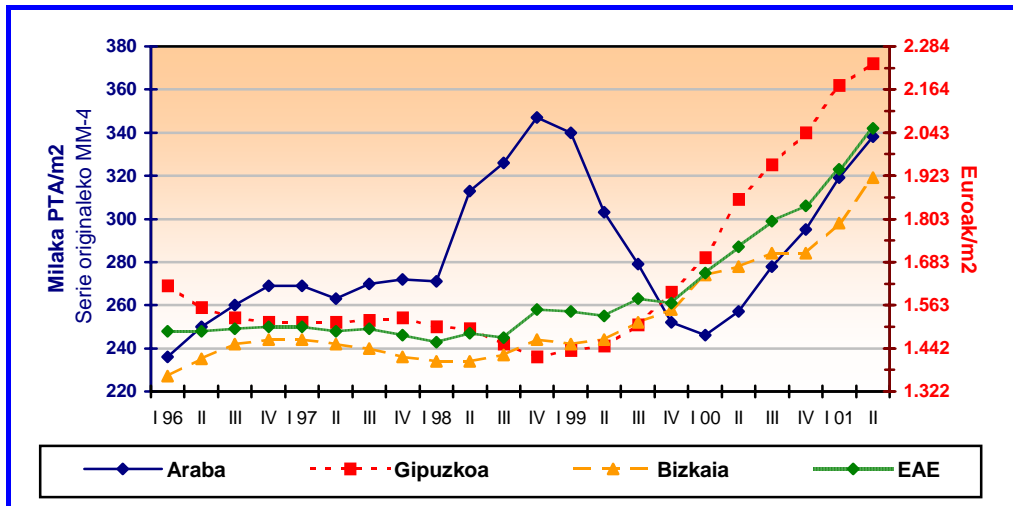
(*): Iazko hiruhileko berarekiko prezioen aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

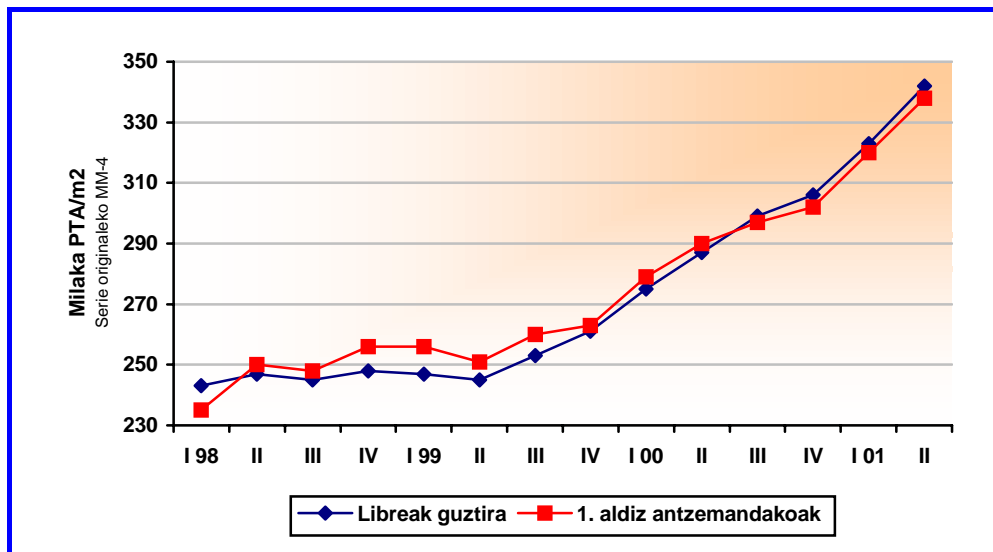
¹⁰ Eranskinak kontuan izan gabe.



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



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



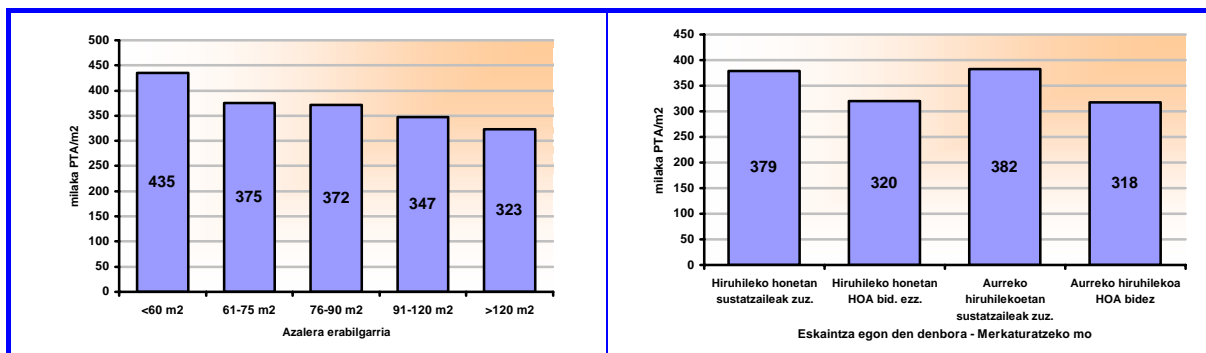


3.7. taula Etxebizitzen m² erabilgarriaren prezioa ezaugarrien arabera

| | Milaka pta./m ² |
|---|----------------------------|
| ERAIKIN-MOTA | |
| Familia bakarrekoa/Bi familiakoa..... | 302 |
| Kolektiboa..... | 373 |
| AKABERA* | |
| Luxuzkoa..... | 474 |
| Altua..... | 358 |
| Normala..... | 348 |
| Baxua..... | -- |
| AZALERA ERABILGARRIA | |
| < 60 m ² | 435 |
| 61-75 m ² | 375 |
| 76-90 m ² | 372 |
| 91-120 m ² | 347 |
| > 120 m ² | 323 |
| ESKAITZA- DENBORA - MERKATURATZE MODUA. | |
| Hiruhileko honetan zuzenean promotoreek..... | 379 |
| Hiruhileko honetan higiezin agenteen bidez..... | 320 |
| Aurreko hiruhilekoetan zuzenean promotoreek..... | 382 |
| Aurreko hiruhilekoetan higiezin agenteen bidez..... | 318 |
| ETXEBIZITZA-EREDUA..... | 385 |

(*): Hemen ez da azaltzen higiezin jabetzako agenteen bidez merkaturatutako etxebizitza berriei buruzko informaziorik
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.7. grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera



ρ Etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa 33 milioikoa da, iaz baino %29 altuagoa, beraz. Lurraldeka, berriz, prezioak honako hauek dira: Bizkaian 31 milioi (txikiena), Gipuzkoan 34,8 milioi (handiena) eta Araba erdiko maila batean (33,6 milioi).



- ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** 10,4 milioikoa da eta ondorengo prezioen artean dabil: Gipuzkoako 12,0 milioi (%93 babes ofizialeko etxebizitzak %7 sozialak) eta Bizkaiko 9,6 milioien artean (%71 babes ofizialeko etxebizitzak eta %29 sozialak).

3.8. taula Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa, lurralde historikoaren arabera

| | B.O./SOZIALAK | | LIBREAK | |
|------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Milioika pta. | ± % (*) | Milioika pta. | ± % (*) |
| Araba | 11,7 | 69,6 | 33,6 | 34,9 |
| Gipuzkoa..... | 12,0 | 21,2 | 34,8 | 12,3 |
| Bizkaia..... | 9,6 | 5,5 | 31,0 | 38,4 |
| EAE | 10,4 | 15,6 | 33,0 | 28,9 |

(*): Prezio aldaketa iazko hiruhileko berarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.9. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezioen arabera

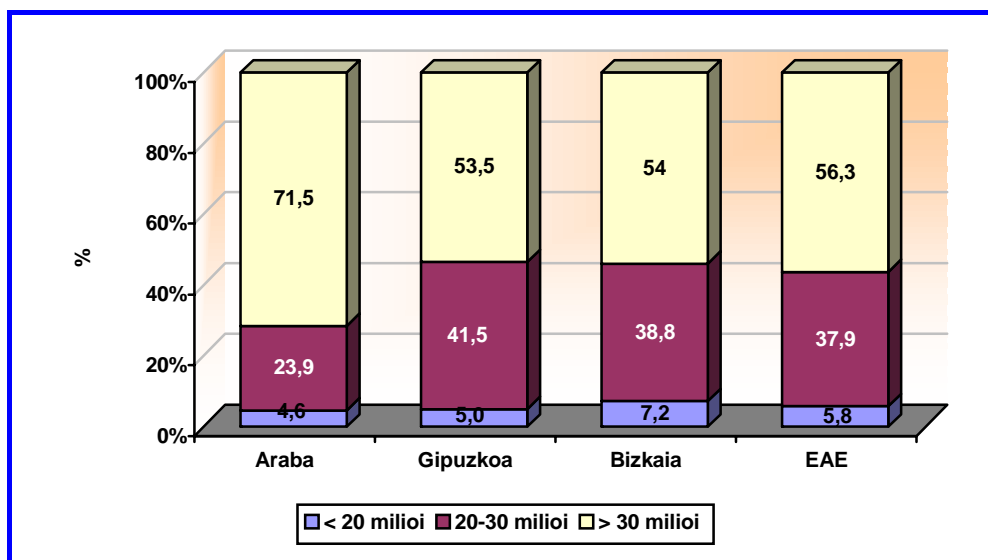
| PREZIOA | B.O./SOZIALAK (%) | ETXEBIZITZA LIBREAK (%) | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
| < 9 milioi..... | 31,9 | -- | -- | -- | -- |
| 9 milioitik 12ra. | 33,9 | 0,5 | 3,7 | -- | -- |
| 12 milioitik 16ra..... | 33,0 | 2,0 | -- | 1,6 | 3,1 |
| 16 milioitik 20ra..... | 1,2 | 3,3 | 0,9 | 3,4 | 4,1 |
| 20 milioitik 25era. ... | -- | 13,1 | 8,5 | 13,7 | 14,1 |
| 25 milioitik 30era. ... | -- | 24,8 | 15,4 | 27,8 | 24,7 |
| 30 milioitik 50era. ... | -- | 45,7 | 67,2 | 41,2 | 43,2 |
| 50 milioitik gora..... | -- | 10,5 | 4,3 | 12,3 | 10,8 |
| GUZTIRA | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

- ρ **Prezio-tarteen arabera**, salgai dauden etxebizitza libreen banaketari erreparatzen badiogu, ikus daiteke horien %81 25 milioi baino gehiagokoak direla (iaz, berriz, %51). Urteko bilakaerari dagokionez, prezio altueneko eskaintza bereziki nabarmena da, aurtengoan, Bizkaian.



3.8. grafikoa Etxebizitza libre berrien banaketa, prezio-tartean eta lurraldeen arabera



3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kopurua eta ezaugarriak

- ρ 2001eko bigarren hiruhilekoan eginiko inkestaren arabera, bigarren eskuko 8.924 **etxebizitza** daude salgai; iaz hiruhileko berean baino %53 gehiago.
- ρ Eraitza horrek azken hiru urteetan izan den eskaintzarekiko "salto" handia adierazten du eta berretsi egiten du iaz nabaritzen hasi zen igoera.
- ρ Hiru lurraldeetan gertatu da salgai dauden erabilitako etxebizitzaren igoera, eta bereziki nabarmena da Bizkaian (eta oraindik handiagoa hiriburuan).
- ρ Bildutako datuen arabera, salmentan dauden erabilitako etxebizitzaren **batez besteko azalera erabilgarria** 90 m²-koa da. Gipuzkoak batez besteko azalerririk handiena du, 93 m²; Bizkaiak 90 m² ditu eta Arabak zertxobait txikiagoa (83 m²).



3.10. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak, lurralde historikoen arabera

| | ETXE BIZITZAK | | PREZIOA/m ² erabilgarr.I | | PREZIOA/ETXE BIZITZA | |
|------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|------------|----------------------|------------|
| | Kop. | ± % (*) | Milaka pta./m ² | ± % (*) | Milioika | ± % (*) |
| Araba | 2.574 | 39,2 | 450 | 2,7 | 36,3 | 3,7 |
| Gipuzkoa | 1.385 | 25,5 | 482 | -0,4 | 44,7 | 1,6 |
| Bizkaia | 4.965 | 71,7 | 356 | 6,6 | 31,7 | 12,4 |
| EAE | 8.924 | 52,7 | 402 | 1,8 | 35,0 | 5,1 |

(*): Aurreko urteko hiruhilekoarekiko aldea.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.11. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak

| | EAE (%) | ARABA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| GUZTIRA | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| TIPOLOGIA | | | | |
| Kolektiboa | 2,1 | 1,7 | 5,8 | 1,3 |
| Kolektiboa | 97,8 | 98,3 | 94,2 | 98,7 |
| AZALERA ERABILGAR. | | | | |
| < 60 m ² | 15,7 | 17,7 | 12,7 | 15,4 |
| 61-75 m ² | 24,2 | 28,8 | 21,9 | 22,4 |
| 76-90 m ² | 28,8 | 33,1 | 25,9 | 27,3 |
| 91-120 m ² | 20,0 | 13,3 | 19,7 | 23,6 |
| > 120 m ² | 11,4 | 7,0 | 19,9 | 11,2 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

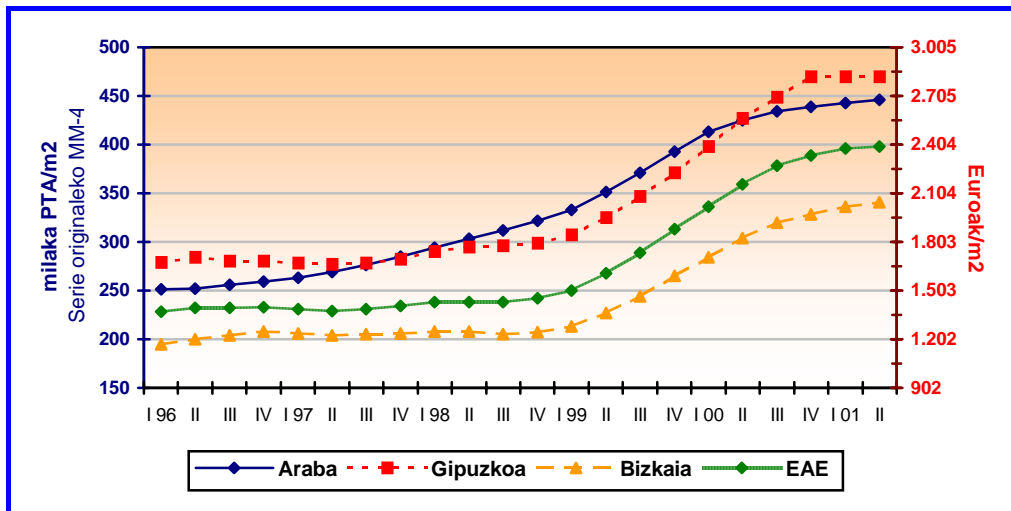
3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak¹¹

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **batez besteko m² erabilgarria-ren prezioa** 402.000 pezetakoa da, duela urtebeteko eskaintzan (2000-II) bildu ziren emaitzekin alderatuta %2 gehiago. Iaz, jada, prezioen igoera motel-tzen hasi zen, eta datu horrek moteltze hori finkatzen ari dela adierazten du.
- ρ **Lurraldeka** egindako azterketa zehatzago baten arabera, Gipuzkoan prezioek behera egin dute (2000-II.eko prezioen aldean %0,4 merkeago dira). Araba eta Bizkaian, bestalde, prezioak igo egin dira: %3 eta %7.



- ρ Bizkaia berriro ere nabarmendu egin da, beste bi lurraldeetan baino askoz merkeagoak baitira: batez beste 350.000 pta./m² inguru; eta Araban, aldiz, batez beste 450.000 pta./m² eta Gipuzkoan 482.000 pta./m².
- ρ 2001eko bigarren hiruhileko **etxebizitzaren batez besteko prezioa** 35 milioi-koa da eta ondorengo prezioen artean dabil: Gipuzkoan 44,7 milioi eta Bizkaian 31,7.

3.9. grafikoa Erabilitako etxebizitzaren prezioa m²-ko, lurralde historikoen arabera



- ρ Prezio-tarteen arabera, salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza-aren banaketari erreparatzen badiogu, ikus daiteke %72k 25 milioi baino gehiago balio dutela. Ehuneko hori ia zkoa baino handiagoa da (iaz %66k), baina ez da alde handia; batez ere, etxebizitza berri libreen prezioen banaketan agertzen diren aldeei erreparatzen badiogu.

¹¹ 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 dela, eta 2) azterketaren unibertsoetik kanpo gelditzen direla bitartekaritza gabe salgai dauden etxebizitzak (partikularrek zuzenean beste partikularrei saltzen dizkietenak).

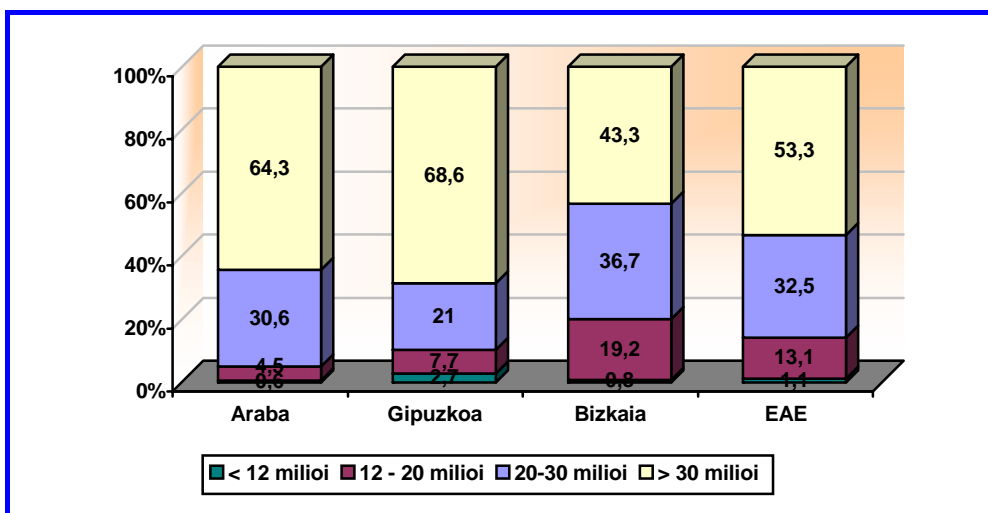


3.1 taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen arabera

| PREZIOA | EAE (%) | ARABA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| < 9 milioi | 0,3 | 0,2 | 1,2 | 0,0 |
| 9 milioitik 12ra..... | 0,8 | 0,4 | 1,5 | 0,8 |
| 12 milioitik 16ra..... | 3,8 | 1,7 | 2,8 | 5,3 |
| 16 milioitik 20ra..... | 9,3 | 2,8 | 4,8 | 13,9 |
| 20 milioitik 25era. | 13,7 | 10,2 | 9,5 | 16,7 |
| 25 milioitik 30era. | 18,8 | 20,5 | 11,5 | 20,0 |
| 30 milioitik 50era. | 35,9 | 50,9 | 30,8 | 29,6 |
| 50 milioitik gora..... | 17,4 | 13,4 | 37,8 | 13,7 |
| GUZTIRA | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

3.10. grafikoa Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen eta lurraldeen arabera





4. ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK



4. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 2001. urteko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, 859 **etxebizitza daude alokairuan**, etxebizitza nagusi gisa erabiltzeko. Etxebizitza horietatik 422 (%49) eraikuntza berriko babes ofizialekoak dira eta 437 (%51) erregimen librekoak (partikularrenak).
- ρ Alokairuan dauden etxebizitza librean eskaintza nabarmen gutxituz doa, eta aurreko hiruhilekoetan aipatutako beherakada finkatu egiten da.
- ρ Alokairuan dauden etxebizitzetan gehienak etxebizitza kolektibo **motakoak** dira.
- ρ Alokairu librean dauden etxebizitzen **batez besteko tamaina** erabilgarria 87 m²-koa da, baina lurraldetik lurraldera desberdintasun handiak daudela ikusten da: 107 m² Araban eta 85 m² Gipuzkoan. Babestutako etxebizitzetarako dagokienez, batez besteko tamaina 77 m²-koa da.
- ρ **Merkatu libreko hileko batez besteko errentak** %13 egin du gora 2000ko bigarren hiruhileko datuekin alderatuta, eta 110.000 pezetakoa da batez beste. Donostian batez bestekoa askoz handiagoa da: 152.000 pezeta. Eta Bilbokoa da batez besteko txikiena: 107.000 pezeta hileko.
- ρ **Babestutako etxebizitzetako hileko batez besteko errenta** 31.000 pezetakoa izan da. Lurraldeka, preziorik baxuenak Araban daude (29.000 pezeta) eta altuenak Gipuzkoan (37.000 pezeta). Hiruhileko honetan Bizkaian ez dago babestutako etxebizitzaren alokairuko eskaintzarik.

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

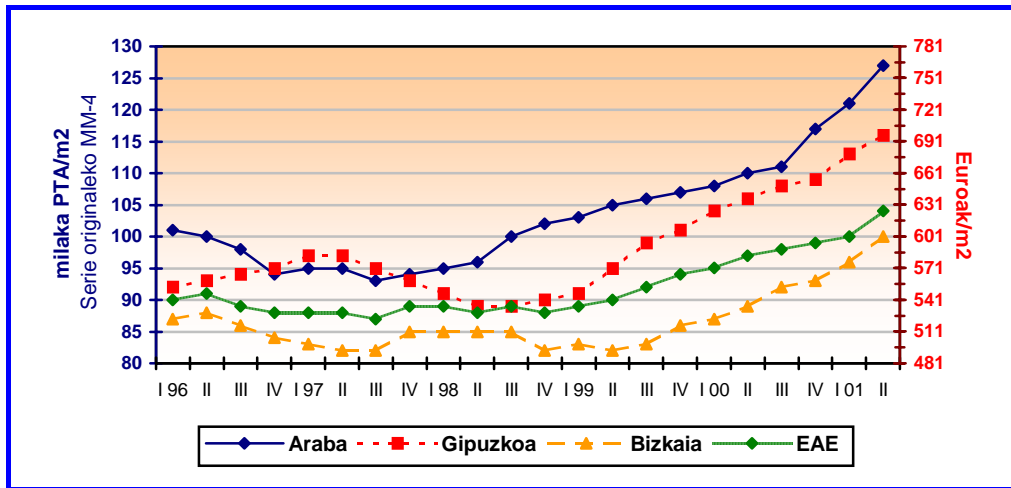
| | ALOKAIRU LIBREA | | HILEKO ERRENTA | |
|-----------------|------------------|--------------|----------------|-------------|
| | Etxebizitza kop. | ± % (*) | Milaka pta. | ± % (*) |
| Araba..... | 22 | -81,6 | 126 | 10,5 |
| Gipuzkoa..... | 65 | -53,9 | 125 | 10,6 |
| Bizkaia..... | 350 | -29,3 | 106 | 19,1 |
| EAE..... | 437 | -42,2 | 110 | 13,4 |

(*): Aldaketa aurreko urteko hiruhilekoarekiko. Aurreko urteko higiezinaren jabetzako agenteen oinarrizko laginaren arabera kalkulatua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



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



4.2. taula Alokairu librean eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak

| | EAE (%) | ARABA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| GUZTIRA | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| AZALERA | | | | |
| < 60 m ² | 14,2 | 4,5 | 20,0 | 13,7 |
| 61-75 m ² | 22,2 | 4,5 | 32,3 | 21,4 |
| 76-90 m ² | 23,6 | 36,4 | 20,0 | 23,4 |
| 91-120 m ² | 24,7 | 27,3 | 16,9 | 26,0 |
| > 120 m ² | 15,3 | 27,3 | 10,8 | 15,4 |
| HILEKO ERRENTA | | | | |
| 25.000 pta. arte. | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 25.001-40.000 pta. | 0,5 | 0,0 | 3,1 | 0,0 |
| 40.001-75.000 pta. | 15,1 | 4,5 | 26,2 | 13,7 |
| 75.001-100.000 pta. | 34,8 | 18,2 | 12,3 | 40,0 |
| 100.000 pta. tik gora | 49,7 | 77,3 | 58,5 | 46,3 |

Iturria : EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



5 ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GE- OGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ρ Etxebizitza berrien eskaintzak, eremu geografikoen arabera, aldaketa nabarmena izan du iazko eskaintzarekin alderatuta. Hiriburuek gero eta pisu espezifiko handiagoa dute (EAEko %27; 2000-II.ean, aldiz, %16) hiriguneetatik urruti dauden udalerrien kaltetan.
- ρ Eskaintzaren gehiengoa, azken hiruhilekoetan bezala, hiriburuetak eskualdegiturretako udalerrietan dago: eskaintza osoaren %50 biltzen du.
- ρ Eskaintza batez ere hiriburuetan biltzeak badu lotura beste datu batekin: kopuru absolututan inguru horietan salgai dauden etxebizitzaren kopurua nabarmen igo da (%41). EAEn, ordea, eskaintza nabarmen jaitsi da (-%18). Iazko datuekin alderatuz, hiru hiriburuetatik, batez ere Donostian egin du gora eskaintzak; baina baita Gasteizen ere, nahiz eta Gasteizen kasuan aurreko hiruhilekotik eskaintza asko jaitsi den.
- ρ Bizkaian etxebizitzaren eskaintza jaitsi egin da eremu guztietan: hiriburuan, bere eraginpean dauden udalerrietan eta, batez ere, Bilboko eremutik kanpoko udalerrietan.

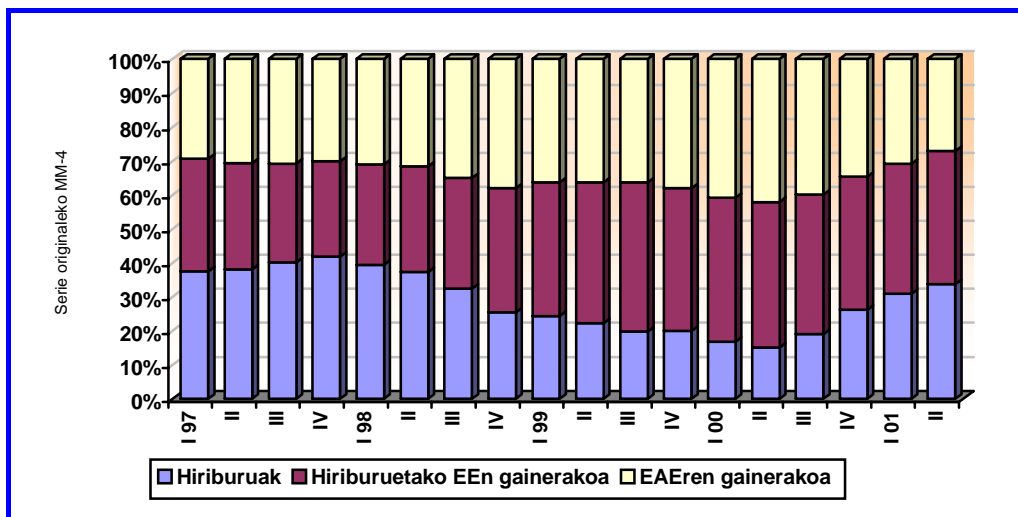


5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera

| | ETXEB.- KOPURUA | PREZ./m ² erab. (milaka pta.) | ETXEBIZ. PREZIOA (milioika pta.) |
|--------------------------------|--------------------|---|-------------------------------------|
| Araba | 351 | 390 | 33,6 |
| Gipuzkoa..... | 1.115 | 392 | 34,8 |
| Bizkaia..... | 1.022 | 349 | 31,0 |
| EAE..... | 2.488 | 373 | 33,0 |
| Gasteiz | 128 | 420 | 36,3 |
| Donostia | 320 | 489 | 44,8 |
| Bilbao | 219 | 382 | 33,5 |
| Hiriburuak guztira | 667 | 438 | 39,2 |
| Gasteizko gainerako EE | 128 | 225 | 21,1 |
| Donostiako gainerako EE | 504 | 367 | 31,5 |
| Bilboko gainerako EE ... | 601 | 354 | 31,9 |
| Hiriburu. gainerako EE | 1.233 | 359 | 31,7 |
| Arabako gainerakoa..... | 95 | 357 | 30,5 |
| Gipuzkoako gainerakoa | 291 | 320 | 28,6 |
| Bizkaiko gainerakoa..... | 202 | 279 | 23,7 |
| Gainerakoa guztira ... | 588 | 313 | 27,4 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

5.1. grafikoa Etxebizitza berrien eskaintzaren banaketa eremu geografikoen arabera



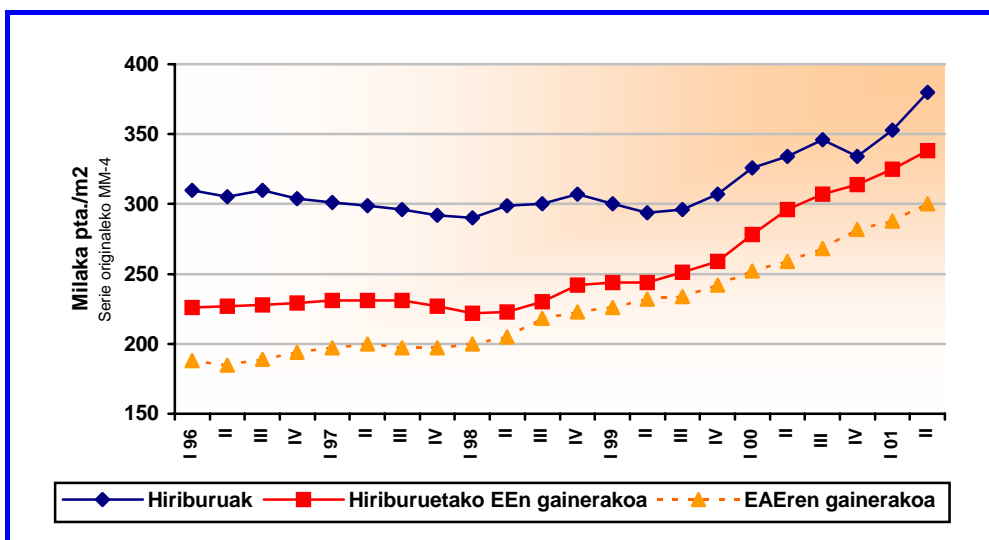


b) Prezioak metro koadroko

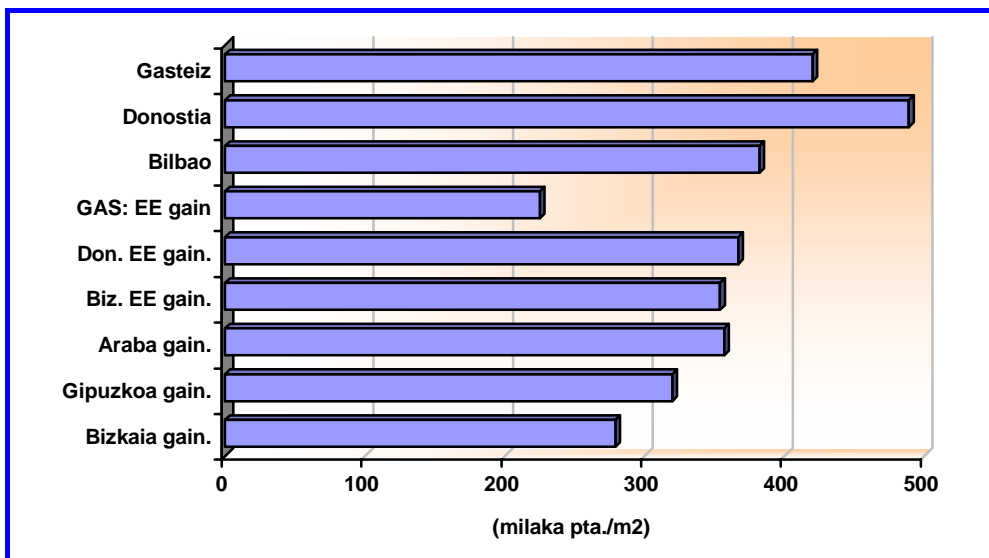
- ρ Donostiak batez besteko prezio altuena izaten jarraitzen du (489.000 pta./m²), baina datu bat nabarmendu behar da: iazko hiruhileko bereko batez bestekoaren aldean jaitsi egin da (-%10). Jaitsiera hori eskaintzak gora izugarri egiteak eta hiriburuaren barruan eskaintzaren kokapena aldatzeak eragin du, batez ere.
- ρ Etxebizitza berrien prezioa nabarmen igo da Bilbon eta baita Gasteizen ere – nahiz eta Gasteizen pixka bat gutxiago igo–, eta, egun, honakoak dira: 382.000 pta./m² eta 420.000 pta./m²., hurrenez hurren. Hiriburuetan prezioek izan duten bilakaera desberdinek beraien arteko desberdintasunak txikiagotu dituzte, eta orain prezioek aldaketa-tarte estuagoa dute.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako gainerako udalerrietako batez besteko prezioa 359.000 pta./m²-koa da (2000-II.arekin alderatuz %17 handiagoa). Igoera nabarmenena Bilboko eremuko udalerrietan izan da: batez beste 354.000 pta./m² (iaz baino %23 garestiago). Guztiz kontrakoa gertatu da Donostialdeko udalerrietan: %5 ere ez da igo.
- ρ Hiriburuetakoko eremuetatik kanpo, batez besteko prezioa 313.000 pta./m²-koa da. Nabarmentzekoa da Arabako udalerrietako etxebizitzaren prezioa: 357.000 pezeta balio dute metro koadroko. Nahiz eta 2000-II.aren aldean %11 baxuagoak izan, hiru lurraldeetatik altuenak izaten jarraitzen dute.



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



5.3. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioak m²-ko, eremu geografikoen arabera





c) Etxebizitzen prezioak

- ρ Euskal Autonomia Erkidegoko hiriburuetan etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 39,2 milioi pezetakoa da. Prezio hori nabarmen igo da iazko bigarren hiruhilekoaren aldean (2000-II.ean 27,5 milioi). Gipuzkoako hiriburuaren eskaintza asko igotzeak eragin du, batez ere, hori: hiriburu horren pisu espezifiko handitu du, eta horko prezioak iazkoak baino baxuagoak izan arren, beste bi hiriburuetakook baino altuagoak¹² direnez, batez besteko kopurua igotzea eragin du.
- ρ Bereziki nabarmena da batez besteko prezioak Bilbon izan duen igoera (33,5 milioikoa da, egun); iazkoa baino askoz altuagoa. Etxebizitzaren garestitzeak eta, batez ere, prezio baxuagoko gunetan eskaintzarik ezak azaltzen dute igoera hori.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako herrialdeetan etxebizitzako batez besteko prezioa 31,7 milioikoa da (26,5 milioi iaz). Bereziki azpimarratzekoa da Gasteiz inguruan izandako igoera.
- ρ Gainerako lurraldeetan batez bestekoa 27,4 milioi pezetakoa da: Bizkaiko batez bestekoa 23,7 milioi pezetakoa da eta Arabakoa 30,5 milioikoa.

5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ EAEko babes ofizialeko etxebizitzen eskaintza 3.251 etxebizitzakoa da. Horietatik %53 hiriburuetan daude, eta Bilbon, hain zuzen, %40. Hiruhileko honetan Donostian ez dago babestutako etxebizitzen eskaintzarik, eta Gipuzkoako eskaintza, batez ere, hiriburuaren eskualde-egituran biltzen da (602 etxebizitza).

¹² Gainera, Donostian daude hiru hiriburuetakoko batez besteko neurri handieneko etxebizitzak; eta horrek ere balioaren egoeran eragina du.



- ρ Eskaintzaren %40 hiriburuetakoko eskualde-egiturako gainerako udalerrietan daude, eta, ohikoa den bezala, EAEko gainerako udalerrietan eskaintza oso txikia da (eskaintza osoaren %7).
- ρ Babes ofizialeko etxebizitzak eta sozialak bereiziz, Bilbok eta haren inguruak biltzen dute eskaintzaren gehiengoa: salgai dauden babes ofizialeko etxebizitzak %56 eta sozialak %79.

b) Prezioak metro koadroko¹³

- ρ Hiriburuetan, babes ofizialeko etxebizitzak batez besteko prezioa 151.000 pezetakoa izan da metro koadroko. Gasteizen 163.000 pta./m²-koa izan da, eta Bilbon, berriz, 146.000 pta./m²-koa. Hiriburuaren inguruetakoko udalerrietan batez bestekoa 166.000 pezetakoa da, eta horietatik kanpo 145.000 pezetakoa m²-koa.
- ρ Etxebizitza sozialak batez besteko prezioa 84.000 pta./m²-koa da Bilbon eta 85.000 pta./m²-koa Gasteizen. Hiriburuetakoko eskualde-egituretakoko udalerrietan batez besteko prezioa 91.000 pta./m²-koa da, hiriburuaren kanpoko guneeetan eskaintza Bizkaian dago soilik, eta bertan prezioa 85.000 pta./m²-koa da.

c) Etxebizitzak prezioak¹⁴

- ρ EAEko hiriburuetan babes ofizialeko etxebizitzak batez besteko prezioa 11,3 milioi pezetakoa da, (13,5 Gasteizen eta 10,5 Bilbon). Hiriburuaren eremuetako gainerako udalerrietan batez besteko prezioa 12,3 milioikoa da. Hiriburuetakoko eragin-eremuetatik kanpokoetan, berriz, 12 milioikoa etxebizitzako, nahiz eta azken horri dagokionez, lurraldetik lurraldera aldaketa handiak egon: Gipuzkoan balio dute gutxi (9,7 milioi) eta Araban gehien (13,3 milioi).
- ρ Bilbon etxebizitza sozialak prezioa 5,3 milioi pezetakoa da eta bere eragin-eremuan 6,4 milioikoa. Donostiako egitura-eremuko prezioek dituzte preziorik altuenak: etxebizitzako 8,5 milioi.

¹³ Prezio hauetan ez dira barne hartzen eranskinak.

¹⁴ Prezio hauetan ez dira barne hartzen eranskinak



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

| | Etxebizitza-kopurua | | | Prezioa/m ² | | | Prezioa/etxebizitzako | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------|------------|-----------------------------------|----------------|-----------|-------------------------------|----------------|------------|
| | Babest. guztira | Babes ofiziala | Sozialak | Ba- bestu- takoak guzti. | Babes ofiziala | Sozialak | Babes tuta- koak guzti. | Babes ofiziala | Sozialak |
| Araba | 439 | 333 | 106 | 145 | 163 | 85 | 11,7 | 13,5 | 5,7 |
| Gipuzkoa..... | 648 | 600 | 48 | 154 | 158 | 110 | 12,0 | 12,3 | 8,5 |
| Bizkaia..... | 2.164 | 1.544 | 620 | 135 | 155 | 85 | 9,6 | 11,2 | 5,7 |
| EAE..... | 3.251 | 2.477 | 774 | 140 | 157 | 86 | 10,4 | 11,8 | 5,8 |
| Gasteiz | 431 | 325 | 106 | 144 | 163 | 85 | 11,6 | 13,5 | 5,7 |
| Donostia | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Bilbao | 1.305 | 913 | 392 | 127 | 146 | 84 | 8,9 | 10,5 | 5,3 |
| Hiriburuak guztira | 1.736 | 1.238 | 498 | 131 | 151 | 84 | 9,6 | 11,3 | 5,4 |
| Gasteizko gainerako EE | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Donostiako gainerako EE | 602 | 554 | 48 | 156 | 160 | 110 | 12,2 | 12,5 | 8,5 |
| Bilboko gainerako EE ... | 694 | 478 | 216 | 147 | 174 | 87 | 10,3 | 12,0 | 6,4 |
| Hiriburuetakoa gain. EE | 1.296 | 1.032 | 264 | 151 | 166 | 91 | 11,2 | 12,3 | 6,8 |
| Arabako gainerakoa..... | 8 | 8 | -- | 170 | 170 | -- | 15,3 | 15,3 | -- |
| Gipuzkoako gainerakoa | 46 | 46 | -- | 129 | 129 | -- | 9,7 | 9,7 | -- |
| Bizkaiko gainerakoa..... | 165 | 153 | 12 | 144 | 148 | 85 | 12,1 | 12,6 | 6,0 |
| Gainerakoa guztira... | 219 | 207 | 12 | 141 | 145 | 85 | 11,7 | 12,0 | 6,0 |

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

5.3. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Higiezinaren jabetzako agenteen bidez erkidegoko hiriburuetan salgai dauden erabilitako etxebizitzak 5.755 dira, (2000-II. ean baino %48 gehiago). Eskaintza hiru hiriburuetan igo da, baina nabarmenena Bilbon izan da.
- ρ Gainerako udalerrietan ere eskaintza igo egin da; Bilbao metropolitarraren barrutitik kanpo geratzen den Bizkaiko ingurunea da salbuespena: %3ko jai-tsiera izan du.



5.3. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografikoen arabera

| | ETXEBIZITZA-KOPURUA | PREZIOA/m² erab. (milaka pta.) | ETXEBIZITZEN PREZIOA (milioika pta.) |
|------------------------------------|----------------------------|--|---|
| Araba..... | 2.574 | 450 | 36,3 |
| Gipuzkoa..... | 1.385 | 482 | 44,7 |
| Bizkaia..... | 4.965 | 356 | 31,7 |
| EAE..... | 8.924 | 402 | 35,0 |
| Gasteiz..... | 2.458 | 457 | 36,8 |
| Donostia..... | 836 | 601 | 57,6 |
| Bilbao..... | 2.461 | 390 | 32,4 |
| Hiriburuak guztira..... | 5.755 | 447 | 37,8 |
| Gasteizko gainerako EE..... | 39 | 294 | 22,5 |
| Donostiako gainerako EE..... | 363 | 314 | 27,0 |
| Bilboko gainerako EE..... | 2.407 | 323 | 31,3 |
| Hiriburuetakoa gainer. EE.. | 2.809 | 322 | 30,7 |
| Arabako gainerakoa..... | 77 | 262 | 21,5 |
| Gipuzkoako gainerakoa..... | 186 | 286 | 22,4 |
| Bizkaiko gainerakoa..... | 97 | 278 | 23,6 |
| Gainerakoa guztira..... | 360 | 279 | 22,6 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

b) Prezioak metro koadroko

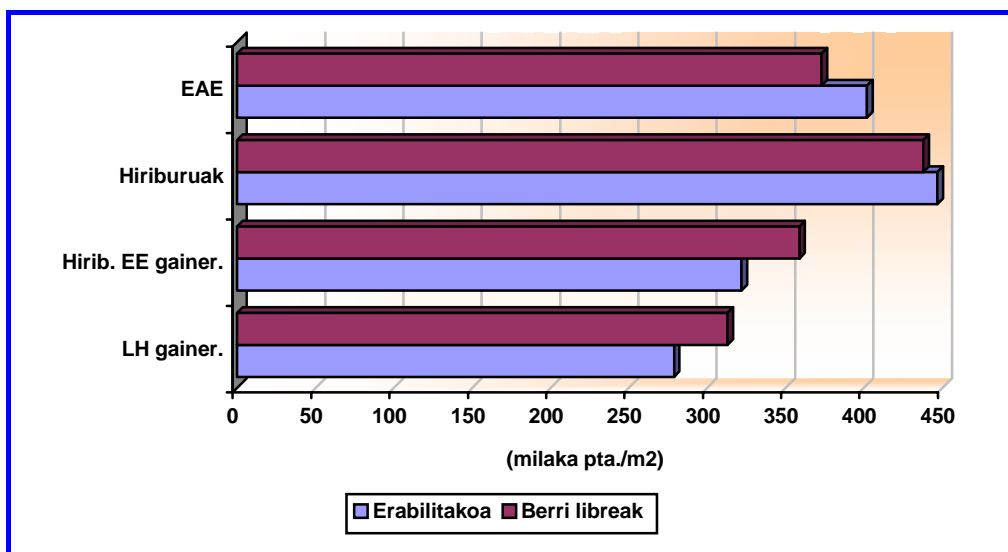
- ρ Donostiako prezioak, oraingoan ere, handienak dira (601.000 pta./m²) eta prezio horretatik urruti, bigarren lekuan, Gasteiz 457.000 pta./m²-ko batez bestekoarekin. Bi kasuetan prezioak iaztik %4ko igoera izan dute, eta horrek bi hiriburuetan prezioak mantendu egin direla adierazten duela dirudi. Bilbok, nahiz eta hiruretatik merkeena izaten jarraitu, 2000ko bigarren hiruhilekotik %19ko igoera izan du. Etxebizitza libre berrien azterketan adierazi den bezala, hirietako prezioen bilakaerak balioen arteko aldea pixka bat berdintzea dakar berarekin, nahiz eta desberdintasunak handiak izan oraindik ere.
- ρ Aurreko hiruhilekoan ageri zen bezala, Bilboren eragin-eremuko udalerrietan eta orain Donostiakoan ere bai, batez besteko prezioak jaitsi egin dira.
- ρ Gainerako udalerrietako metro koadroko batez besteko prezioa 279.000 pezetakoa da. Nahiz eta hiru lurraldeetan prezioak berdintsuak izan, urteetako aldatetak desberdinak direla azpimarratu behar da, eta bereziki nabarmentzekoa da Gipuzkoan izan den egoera.



c) Etxebizitzen prezioak

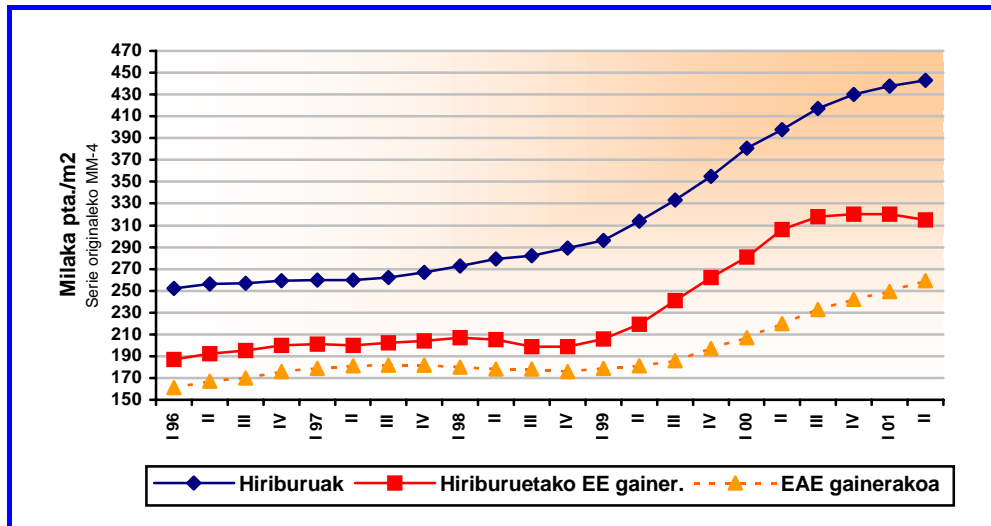
- ρ Erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 37,8 milioikoa da hiriburuetan; baina metro koadroko prezioak aipatu direnean adierazi bezala, desberdintasun handiak daude: Donostian batez bestekoa 57 milioi baino gehiagokoa da, eta Gasteiz eta Bilbon, berriz, 37 eta 32 milioikoa, hurrenez hurren.
- ρ Hiriburuetakoko egitura-eremuko gainerako udalerrietan erabilitako etxebizitzaren prezioa 30,7 milioikoa da (2000-II.ean baino %14 handiagoa).
- ρ Hiriburuetakoko eremuetatik kanpo, batez bestekoa 22,6 milioikoa da eta lurraldeen arteko desberdintasunak txikiak dira.

5.4. grafikoa Salgai dauden etxebizitzaren m²-ko prezioa, etxebizitzamotaren arabera eta eremu geografikoen arabera

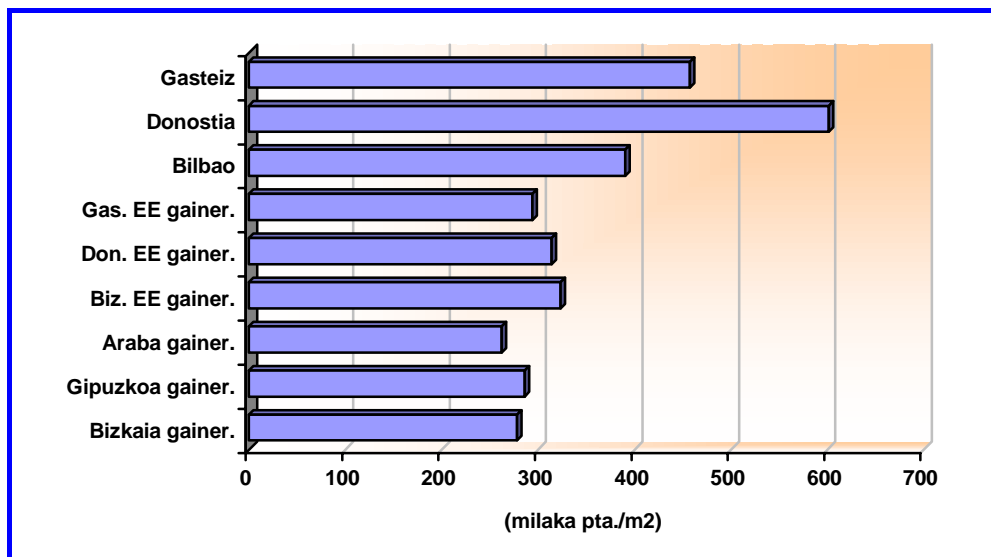




5.5. grafikoa Erabilitako etxebizitzien m²-ko prezioen bilakaera eremu geografikoen arabera



5.6. grafikoa Salgai dauden erabilitako etxebizitzien m²-ko prezioak, eremu geografikoen arabera





5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Higiezin jabetzako agenteek EAeko hiriburuetan alokairuan 262 etxebizitza eskaini dituzte (EAeko guztien %60). Horiek eta hiriburuetakoko eremuetako gainerako udalerrietan alokairuan eskaini diren etxebizitzek ia eskaintza osoa osatzen dute (eskaintza osoaren %92 hiriguneetan). Oraindik zehatzago, alokairu librean eskainitako 4 etxebizitzetatik 3 Bilbon eta bere eremuan daude.
- ρ Bilakaera kontuan izanik, iazko hiruhileko bereko eskaintzarekin alderatuz, alokairuan dauden etxebizitzak nabarmen egin du behera aztertutako ia eremu guztietan.

b) Hileko errentak

- ρ Alokairu libreko etxebizitzetan hiriburuetan atzeman diren batez besteko errentak hileko 116.000 pezetakoak izan dira. Hiru hiriburuetan alokairuen prezioak gora egin du 2000-II.aren alderatuz gero. Donostian dago preziorik altuena (152.000 pta./hileko), baina Gasteizen izan da igorarik handiena (2000-II.aren alderatuz, %20 handiagoa da).
- ρ Hiriburuetatik kanpo, Bilboko eremuko eskaintza soilik da esanguratsua, eta hor batez besteko errenta hileko 111.000 pezetakoa da (%30 handiagoa, 2000-II.aren alderatuz).



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

| | ETXEBIZITZA-KOPURUA | ERRENTA/HIL. (milaka pta.) |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Araba | 22 | 126 |
| Gipuzkoa | 65 | 125 |
| Bizkaia | 350 | 106 |
| EAE | 437 | 110 |
| Gasteiz | 22 | 126 |
| Donostia | 45 | 152 |
| Bilbao..... | 195 | 107 |
| Hiriburuak guztira | 262 | 116 |
| Gasteizko gainerako EE | -- | -- |
| Donostiako gainerako EE | 4 | 80 |
| Bilboko gainerako EE | 137 | 111 |
| Hiriburuetako gainerako EE .. | 141 | 110 |
| Arabako gainerakoa | -- | -- |
| Gipuzkoako gainerakoa..... | 16 | 62 |
| Bizkaiko gainerakoa | 18 | 63 |
| Gainerakoa guztira..... | 34 | 63 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

5.5. BABESTUTAKO ALOKAI RUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Babestutako alokairuan dauden etxebizitzak (422 etxebizitza) EAEko hiriburu-etan daude, eta, zehazkiago, Gasteizen (286) eta Donostian (136), hiruhileko honetan Bizkaian ez baita horrelako eskaintzarik ageri.
- ρ Babestutako alokairuan dauden etxebizitzetatik %79 etxebizitza sozialak dira.

b) Hileko errentak

- ρ Babes ofizialeko etxebizitzen errentak oso desberdinak dira: Gasteizen hileko 24.000 pezetakoak dira, eta Donostian, berriz, hileko 59.000 pezetakoak. Bestalde, etxebizitza sozialen errentak hileko 30.000 pezetakoak dira bi hiriburuetan.



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

| | Etxebizitza-kopurua | | | Hileko errenta (milaka pts.) | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------|------------|---------------------------------|----------------|-----------|
| | Babest. guztira | Babes ofiziala | Sozialak | Babest. guztira | Babes ofiziala | Sozialak |
| Araba | 286 | 56 | 230 | 29 | 24 | 30 |
| Gipuzkoa | 136 | 32 | 104 | 37 | 59 | 30 |
| Bizkaia | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| EAE | 422 | 88 | 334 | 31 | 37 | 30 |
| Gasteiz | 286 | 56 | 230 | 29 | 24 | 30 |
| Donostia | 136 | 32 | 104 | 37 | 59 | 30 |
| Bilbao..... | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Hiriburuak guztira | 422 | 88 | 334 | 31 | 37 | 30 |
| Gasteizko gainerako EE | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Donostiako gainerako EE | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Bilboko gainerako EE | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Hiriburuet. gainer. EE. | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Arabako gainerakoa. | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gipuzkoako gainerakoa. | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Bizkaiko gainerakoa | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gainerakoa guztira ... | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



6.GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ 2001eko bigarren hiruhilekoko eskaintzan 8.100 garaje atzeman dira; iazko hiruhileko bereko kopurua baino zerbait gutxiago, baina ia maila berekoa. Dena den, bi eskaintza moten bilakaera, salmentarena eta alokairuarena, oso desberdinak dira: salgai eskaini diren garajeen kopurua jaitsi egin da (2000-II.ean baino 58 gutxiago) eta alokairuko garajeena nabarmen igo da (2000-II.ean baino 41 gehiago).
- ρ **Lurralde historikoen arabera**, egoerak desberdinak dira. Araban izan da igoera handiena, batez ere, alokairuko eskaintzan. Bizkaian, aldiz, bi merkatuak jaitsi egin dira iazko kopuruekin alderatuz. Gipuzkoan salgai daudenen eskaintzak izan du igoera nabarmena, eta alokairukoa, berriz, %6 jaitsi da.
- ρ Garajeen **salneurria** batez beste 2 milioikoa da, iaz baino %4 baxuagoa. Prezioa hiru lurraldeetan jaitsi da, eta jaitsiera nabarmenena Gipuzkoan izan da. Hala ere, jaitsiera izan arren, EAEko prezio altuenak bertakoak dira (2,5 milioi).
- ρ Garajeen alokairuaren errenta nabarmen jaitsi da (-%36), eta oraingoan hileko batez besteko prezioa 7.000 pezetakoa da.

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

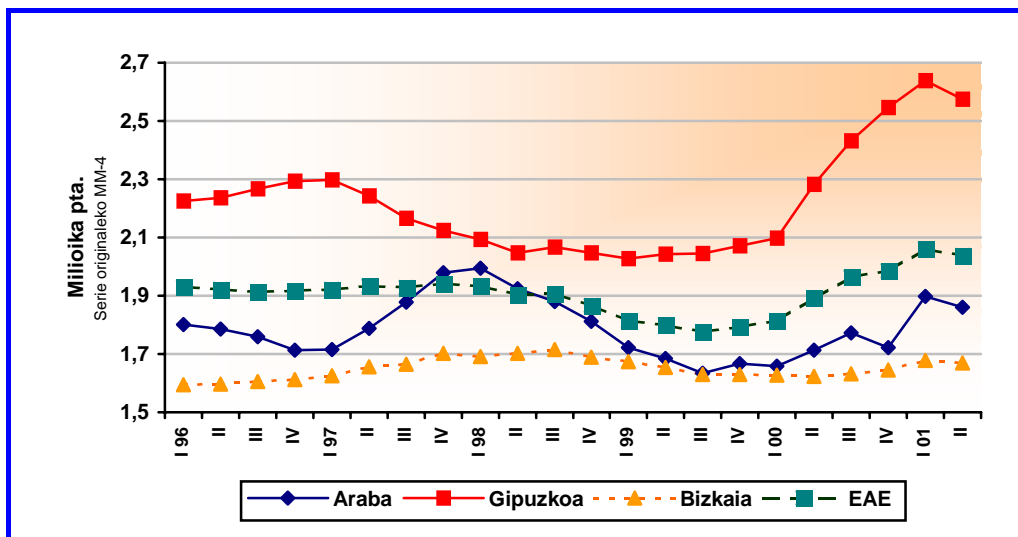
| | SALGAI | | | ALOKAIRUAN | | |
|-----------------|--------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| | Kopurua | PREZIOA | | Kopurua | ERRENTA/HIL | |
| | | Milaka pta. | ±% * | | Milaka pta. | ±% * |
| Araba..... | 748 | 1.675 | -7,9 | 337 | 6 | -25,0 |
| Gipuzkoa..... | 3.189 | 2.466 | -9,5 | 202 | 8 | 0,0 |
| Bizkaia..... | 3.535 | 1.648 | -1,8 | 91 | 12 | -25,0 |
| EAE..... | 7.472 | 2.000 | -4,0 | 630 | 7 | -36,4 |

(*): Prezioen eta errenten aldaketa iazko hiruhileko berarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



6.1. grafikoa Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera



6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA

- ρ EAEn 4.764 **trasteleku** daude eskaintzan, eta horietatik %6 baino ez dira eskaintzen alokairuan. Salgai eskaintzen diren trastelekuetatik %59 Bizkaian daude, alokairuan eskaintako trasteleku gehienak, berriz, Araban daude (%99).
- ρ EAEn salgai dauden trasteleku metro koadroko **batez besteko prezioa** 68.000 pezetakoa da. Hain zuzen, honako bi hauen artekoa da: Arabako 55.000 pta./m² eta Bizkaiko 71.000 pta./m²-ren artekoa.
- ρ **Alokairuan** dauden trasteleku hileko batez besteko errenta 5.000 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 | 555 | 55 | 286 | 5 |
| Gipuzkoa..... | 1.297 | 67 | 0 | -- |
| Bizkaia..... | 2.624 | 71 | 2 | 25 |
| EAE..... | 4.476 | 68 | 288 | 5 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA

- ρ EAE osoan, guztira 6.422 **lokal eskaintzen dira**. Horrek esan nahi du 2000. urteko bigarren hiruhilekoarekin alderatuz gero %3ko murrizketa izan dela. Murrizketa hori, ordea, salgai eskaintako lokaletan soilik ageri da (-%6) alokairuan eskaintakoak %2 igo baitira.
- ρ **Lurralde historikoen arabera**, lokalen eskaintza asko igo da Gipuzkoan (2000-II.ean baino %18 handiagoa da), Araban %9 jaitsi da, eta Bizkaian alokairuan eskaintako lokalen kopurua igo egin da (%13) eta salgai eskaintako lokalena, berriz, jaitsi %22.
- ρ Salgai dauden lokalen **batez besteko prezioa** iazkoaren maila berean dago (265.000 pta./m²). Hiriburuetan metro koadroko batez besteko prezioa 328.000 pezetakoa da (garestiena Bilbon –403.000 pezeta–, eta merkeena Gasteizen –291.000 pezeta–).
- ρ Alokairuan dauden lokalen **hileko errenta** 163.000 pezetakoa da. Horrek esan nahi du 2000. urteko bigarren hiruhilekoarekin alderatuz gero %20 jaitsi dela. Hiriburuetan, hileko batez besteko errenta 212.000 pezetakoa da.

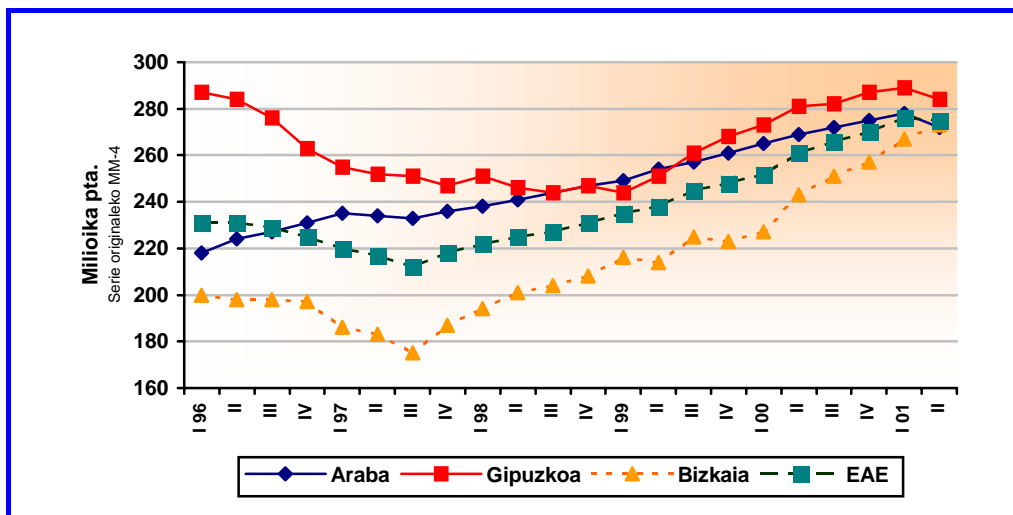


6.3. taula Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

| | SALGAI | | | ALOKAIRUAN | | |
|-----------------|--------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Kopurua | PREZIOA/m ² | | Kopurua | ERRENTA/HIL | |
| | | Milaka pta. | ±% * | | Milaka pta. | ±% * |
| Araba | 1.370 | 249 | -8,5 | 1.027 | 182 | 37,9 |
| Gipuzkoa..... | 1.157 | 270 | -6,9 | 604 | 183 | -7,6 |
| Bizkaia..... | 1.257 | 278 | 9,0 | 1.007 | 130 | -57,4 |
| EAE..... | 3.784 | 265 | -1,5 | 2.638 | 163 | -20,1 |

(*): Prezioen eta errenten aldaketa aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

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





7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINA- MIKA ETA ETORKIZUNA



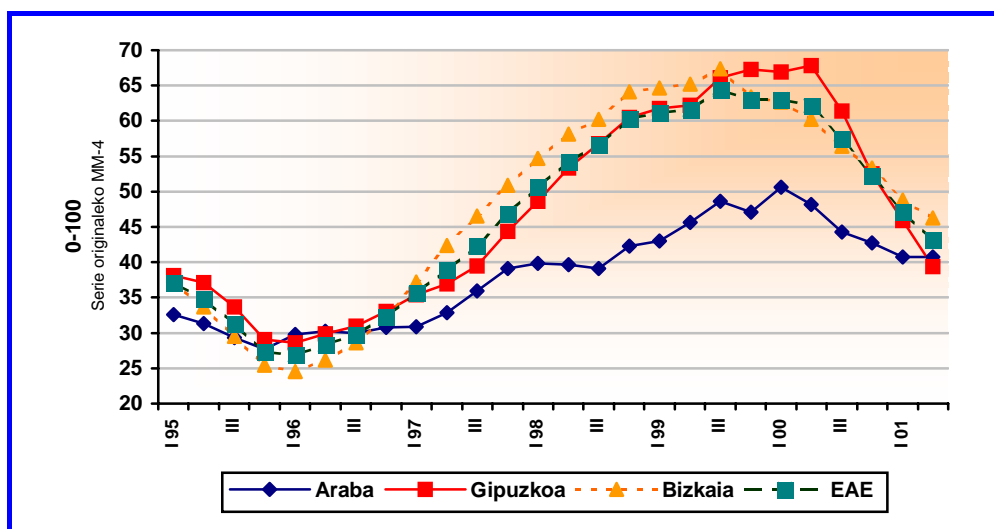
7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA

7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Etxebizitza-merkatuaren dinamismo-indizea 41 puntutan dago 0-100 eskalan. Emaizta horrek, azken hiruhilekoetan promotoreek eta higiezin jabetzako agenteek adierazitako geldiduna berretsi egiten du. 2000. urteko hiruhileko berrean indizea 57 puntukoa zen eta aurreko bi urteetako batez bestekoa, aldiz, 60 puntuen gainetik zegoen.
- ρ Merkatuaren moteltze hori, batez ere, higiezin jabetzako agenteek nabari dute, beti ere ezkorragoak baitira (%32 ezkorrak dira, eta, aldiz, promotoreen %50), eta, bereziki, erabilitako etxebizitzaren merkatuari dagokionez. Jaitsiera hiru lurraldeetan nabari da, baina nabarmenagoa da Araban (%25). Gipuzkoan %29koa da, eta Bizkaian lortu da emaitzarik onena (%37).
- ρ Promotoreentzat, etxebizitza berriaren merkatuari dagokionez, egoera aurreko hiruhilekoan antzemandako egoeraren antzekoa da (%50), baina Arabako indizearen atzerakada azpimarratu daiteke.

7.1. grafikoa Dinamismo-indizearen bilakaera lurralde historikoen arabera (batez besteko mugikorrek-4)





7.1. taula Higiezin merkatuaren dinamismo-indizea* promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera

| | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|----------------------------|------|-------|----------|---------|
| 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 |
| 2000 Urteko batez bestekoa | 59,8 | 60,3 | 57,2 | 60,7 |
| 2000 | | | | |
| 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 |
| 2001 | | | | |
| I | 50,4 | 61,4 | 43,1 | 51,7 |
| II | 50,2 | 51,5 | 45,4 | 55,6 |
| 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 |
| 2000 Urteko batez bestekoa | 44,6 | 25,0 | 47,8 | 45,8 |
| 2000 | | | | |
| 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 |
| 2001 | | | | |
| I | 35,8 | 35,4 | 32,5 | 38,5 |
| II | 32,2 | 25,0 | 28,5 | 36,5 |
| 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 |
| 2000 Urteko batez bestekoa | 52,2 | 42,7 | 52,5 | 53,3 |
| 2000 | | | | |
| 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 |
| 2001 | | | | |
| I | 43,1 | 48,4 | 37,8 | 45,1 |
| II | 41,2 | 38,3 | 37,0 | 46,1 |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta gauzapeak

- ρ Etxebizitza berrien salmenten bilakaerari buruzko indizeak mantentzeko joera islatzen du EAE osorako (%51); erabilitako etxebizitzaren segmentuan, aldiz,



higiezin jabetzako agenteek salmentek okerrera egingo dutela adierazten dute (%39).

- ρ Lurraldeka, Bizkaiko promotoreak dira egoera positiboena islatzen dutenak (%59) azken hiruhilekoetan ikusitakoarekin alderatuta, eta Araban eta Gipuzkoan lortutakoa baino nabarmen hobea da (%46 bietan ere).
- ρ Higiezin jabetzako agenteei dagokienez, berriz, Gipuzkoak lortu du emaitzarik onena (%43).

7.2. taula Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen 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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 43,9 | 46,6 | 46,7 | 40,2 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 49,5 | 53,3 | 42,9 | 55,3 |
| | II | 50,6 | 45,5 | 45,5 | 59,4 |
| 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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 33,1 | 19,8 | 37,0 | 32,5 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 38,4 | 37,5 | 37,0 | 39,7 |
| | II | 39,2 | 29,2 | 43,0 | 38,1 |

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

- ρ Higiezin inguruan lan egiten duten operadoreek etxebizitzaren salmenten eraritmo eta -epeei dagokienez emandako datuek adierazten dutenez, salmentak moteltzen ari dira bai etxebizitza berrietan baita erabilitakoetan ere. Promotoreen kasuan, hilabeteen saldutako etxebizitza-kopurua 2000. urteko bi-



garren hiruhilekoan emandakoaren berdina da, baina murriztu egiten da aurreko hiruhilekoarekin alderatuz gero. Higiezin jabetzako agenteei dagokieenez, etxebizitzaren salmentarako behar den batezbesteko epea luzatu egin da aurreko hiruhilekoarekin eta, batez ere, iazkoarekin alderatuta.

- ρ Lurraldeka, eta erabilitako etxebizitzaren kasuan, Arabak luzapen nabarmena izan du etxebizitzaren saltzeko behar den epean (hilabete bat gehiago aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, eta 1994tik eman den baliorik altuena).
- ρ Promotoreen artean aldiz, Araba da hilabeteko etxebizitzaren gehien saltzen den lurraldea, baina hemen ere nabarmendu egin behar da azken hiruhilekoan izan duen jaitsiera.

7.3. taula Etxebizitzaren merkatuaren dinamika eta etorkizuna

| | | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|--|-----------------------|-----|-------|----------|---------|
| PROMOTOREAK | | | | | |
| <i>Salmentak/hileko (etxebiz.)</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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 4,4 | 8,5 | 3,2 | 4,3 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 4,7 | 8,3 | 3,3 | 4,9 |
| | II | 3,9 | 5,6 | 3,1 | 4,3 |
| HIGIEZINEN AGENTEAK | | | | | |
| <i>Batez besteko salmenta epea (hilak)</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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 2,3 | 2,3 | 2,2 | 2,4 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,4 |
| | II | 2,8 | 3,5 | 2,8 | 2,7 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Merkatuaren dinamikan eragina izan dezaketen faktoreei dagokienez, higiezi-
nen operadoreek horiei guztiei paper negatiboa ematen jarraitzen dute. Lurzorua-
ren salneurriak eta eskuragarritasuna dira, oraindik ere, eragozpen handi-
ena jartzen duten faktoreak.
- Hipotekaren kostua da ongien baloratutako faktorea eta bere bilakaera apur-
bat hobea izan da aurreko bi hiruhilekoetan baino. Gainerako faktoreek aurreko
hiruhilekoan ikusitako ildoan jarraitzen dute.

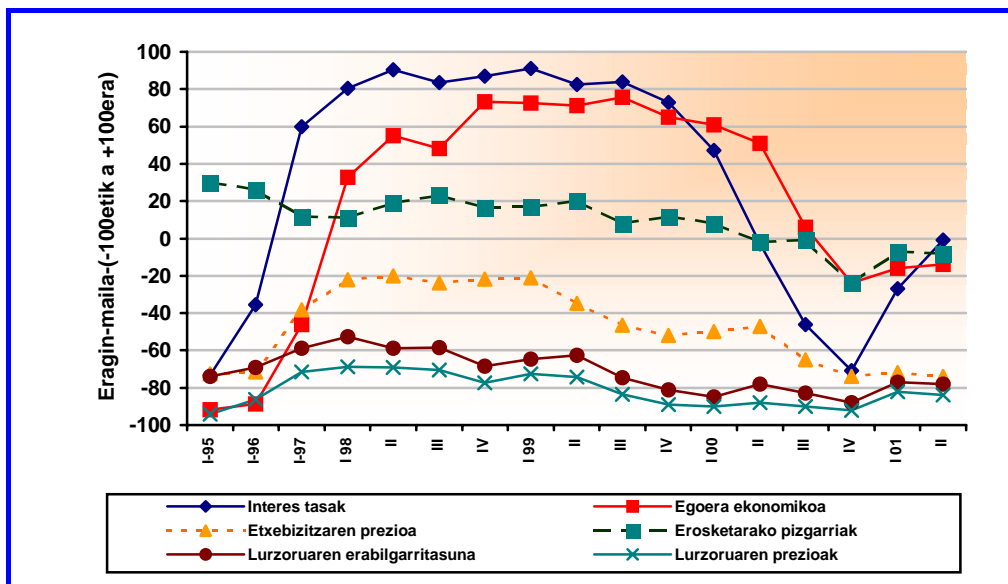
7.4. taula Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen ba- tez besteko indizeak

| | 2001-I | 2001-II |
|--|--------|---------|
| <i>Hipotekaren kostua</i> | -27 | -1 |
| <i>Egoera ekonomikoa</i> | -16 | -14 |
| <i>Etxebizitzen prezioa</i> | -72 | -74 |
| <i>Erosketak sustatzeko laguntzak</i> | -7 | -8 |
| <i>Eraikuntza sustatzeko laguntzak</i> | -15 | -17 |
| <i>Lurzoruaren eskuragarritasuna</i> | -77 | -78 |
| <i>Lurzoruaren prezioak</i> | -82 | -84 |
| <i>Eskaintzaren ezaugarrien eta eskariaren arteko egok</i> | -35 | -34 |

(*): -100etik (gehieneko eragin negatiboa) +100era (gehieneko eragin positiboa).
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001.
urteko 2. hiruhilekoa.



7.2. grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak



7.2. AURREIKUSPENAK

7.2.1. Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak

- ρ Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurreikuspenek atzerakada orokorra islatzen dute hiru lurraldeetan, higiezin agenteen kasuan are nabarmenagoa izanik. Promotoreek ere, beraien aurreikuspenetan baikorragoak badira ere, aurreko hiruhilekoan izandakoak baino emaitza kaxkarragoak espero dituzte (%58, eta 01-I.ean, berriz, %67).
- ρ Lurraldeka, etxebizitza berriaren salmentarako aurreikuspen onenak Araban ematen dira (%64), higiezin agenteen artean ikusitakoaren alderantzizkoa, 1994tik honako iritzi ezkorrenak adierazi baitituzte.

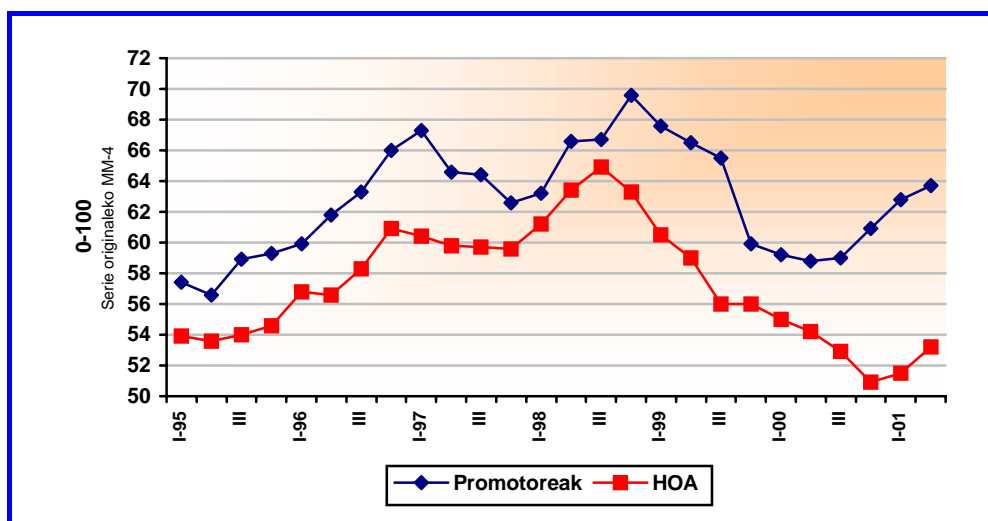


**7.5. taula Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiru-
lekorako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen
arabera**

| | | 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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 60,9 | 63,7 | 64,5 | 56,6 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 66,8 | 63,3 | 66,7 | 68,4 |
| | II | 58,0 | 63,6 | 58,0 | 56,3 |
| 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 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 50,9 | 46,9 | 49,3 | 53,0 |
| 2000 | 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 |
| 2001 | I | 59,2 | 54,2 | 53,0 | 65,1 |
| | II | 43,2 | 25,0 | 40,0 | 49,2 |

(*): Otik (salmenten beharakada orokorra) 100era (gorakada orokorra) bitartekoak dira. Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

7.3. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera





7.2.2. Salneurrien bilakaerari buruzko aurreikuspena

- ρ Promotoreek nahiz higiezin agenteez beraien aurreikuspenetan salneurrien igoeran moteltzea izan dela adierazten dute, aurreko hiruhilekoan emandako datuekin alderatuz gero. Bizkaiko promotoreek soilik adierazten dute salneurrien igoera izatea espero dutela, bai sei hilabetera eta baita urtebeteri begira ere.
- ρ Daturik esanguratsuena Arabako higiezin agenteei dagokie: hurrengo sei hilabeterako, erabilitako etxebizitzaren salneurrien murrizketa aurreikusten dute (%33). Datu horrek, Arabarako aurreko sailetan azaldutako hainbat adierazleekin batera, Araban erabilitako etxebizitzaren merkatuaren geldione orokorra adierazten dute.

7.6. taula **Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen sei hilabeteetarako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera**

| | | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|----------------------------|-----------------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTOREAK | | | | | |
| 1994 | Urteko batez bestekoa | 63,0 | 73,8 | 59,8 | 62,3 |
| 1995 | Urteko batez bestekoa | 66,0 | 80,8 | 63,8 | 63,0 |
| 1996 | Urteko batez bestekoa | 56,7 | 65,8 | 53,7 | 57,7 |
| 1997 | Urteko batez bestekoa | 58,9 | 65,7 | 53,4 | 62,8 |
| 1998 | Urteko batez bestekoa | 74,1 | 94,1 | 61,5 | 76,9 |
| 1999 | Urteko batez bestekoa | 71,2 | 92,8 | 61,4 | 72,8 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 62,4 | 61,9 | 58,0 | 66,2 |
| 2000 | II | 65,0 | 68,8 | 58,1 | 70,2 |
| | III | 62,8 | 50,0 | 61,5 | 66,3 |
| | IV | 57,8 | 63,9 | 55,7 | 57,3 |
| 2001 | I | 64,2 | 63,3 | 57,1 | 72,4 |
| | II | 62,1 | 50,0 | 54,5 | 76,6 |
| HIGIEZINEN AGENTEAK | | | | | |
| 1994 | Urteko batez bestekoa | 57,5 | 71,3 | 53,5 | 57,8 |
| 1995 | Urteko batez bestekoa | 67,0 | 82,5 | 62,8 | 67,0 |
| 1996 | Urteko batez bestekoa | 55,0 | 59,0 | 50,6 | 58,1 |
| 1997 | Urteko batez bestekoa | 60,3 | 70,8 | 54,9 | 62,7 |
| 1998 | Urteko batez bestekoa | 78,8 | 87,5 | 78,4 | 77,4 |
| 1999 | Urteko batez bestekoa | 75,2 | 83,3 | 70,8 | 77,2 |
| 2000 | Urteko batez bestekoa | 62,4 | 53,1 | 61,3 | 65,2 |
| 2000 | II | 64,4 | 54,2 | 58,8 | 71,0 |
| | III | 58,0 | 45,8 | 61,8 | 57,3 |
| | IV | 54,8 | 37,5 | 56,9 | 56,5 |
| 2001 | I | 61,2 | 50,0 | 56,0 | 67,5 |
| | II | 58,8 | 33,3 | 56,0 | 65,9 |

(*): Orik (prezioen beherakada orokorra) 100 (gorakada orokorra) bitartekoak dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



7.7. taula Etxebizitzen prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen 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 |
| 2000 | <i>Urteko batez bestekoa</i> | 66,5 | 71,4 | 60,5 | 70,1 |
| 2000 | <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 |
| 2001 | <i>I</i> | 66,8 | 63,3 | 59,5 | 76,3 |
| | <i>II</i> | 70,1 | 40,9 | 70,5 | 79,7 |
| 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 |
| 2000 | <i>Urteko batez bestekoa</i> | 62,2 | 54,2 | 57,4 | 67,8 |
| 2000 | <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 |
| 2001 | <i>I</i> | 62,8 | 41,7 | 60,0 | 69,0 |
| | <i>II</i> | 59,2 | 33,3 | 52,0 | 69,8 |

(*): *Otik (prezioen beherakada orokorra) 100 (gorakada orokorra).*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

7.2.3. Promozio berrien hasieraren aurreikuspena

- ρ Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-eskaintza berria egiteko asmoa duen promotoreen kopurua (%12) aurreko hiruhilekoan adierazitakoa baino txikiagoa da (%20). Murrizketa hiru lurraldeetan atzematen da, baina Bizkaia da proportziorik txikiena lortzen duena.
- ρ Galdetutako promotoreek merkatuan 321 etxebizitza berri libre jartzea aurreikusten dute, aurreko hiruhilekoan izandako kopurua baino askoz ere txikiagoa (842 etxebizitza). Gipuzkoak guztirakoaren %75 biltzen du, Bizkaiak %22 eta Arabak %3.



- p Hurrengo hiruhilekoan promotoreek eskaintzea aurreikusten duten babestutako etxebizitzak 1.419 dira. Lurraldekako banaketa honakoa da: Araba %54, Bizkaia %37 eta Gipuzkoa %9.

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

| | EAE | ARABA | GIPUZKOA | BIZKAIA | |
|----------------------------|-----|-------|----------|---------|----|
| 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 | |
| 2000 Urteko batez bestekoa | 24 | 32 | 18 | 27 | |
| 2000 | II | 25 | 43 | 18 | 26 |
| | III | 21 | 27 | 18 | 23 |
| | IV | 19 | 17 | 15 | 25 |
| 2001 | I | 20 | 23 | 26 | 11 |
| | II | 12 | 18 | 12 | 10 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



**ERANSKINA: ESKUALDE-EGITUREN, HIRI-
BURUETAKO EREMUEN ETA UDA-
LERRI NAGUSIEN ARABERAKO
ESTATISTIKA-TAULAK**



**Eranskina: ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO EREMUEN ETA UDA-
LERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTADISTIKA-TAULAK**

A.1. taula Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta eskualde-egituren arabeko prezioak

| ESKUALDE-EGITURAK | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/m² (milaka pta.) | ETXEBIZ. PREZIOA. (milioika pta.) |
|------------------------------|---------------------|--|--|
| <i>Enkarterri</i> | 60 | 235 | 20,1 |
| <i>Goierni</i> | 70 | 309 | 27,8 |
| <i>Bilbao metropolitarra</i> | 820 | 362 | 32,4 |
| <i>Donostia-Beterri</i> | 824 | 414 | 36,7 |
| <i>Durungaldea</i> | 79 | 289 | 24,5 |
| <i>Debarrena</i> | 47 | 324 | 25,6 |
| <i>Busturialdea-Artibai</i> | 5 | 414 | 37,8 |
| <i>Arratia</i> | 13 | 330 | 27,2 |
| <i>Arabako Errioxa</i> | 18 | -- | -- |
| <i>Aiara</i> | 83 | 347 | 29,5 |
| <i>Debagoiena</i> | 20 | 383 | 39,9 |
| <i>Mungia</i> | 39 | 233 | 19,8 |
| <i>Toloserría</i> | 53 | 303 | 24,4 |
| <i>Arabako erdialdea</i> | 256 | 410 | 35,4 |
| <i>Urola-Kosta</i> | 101 | 314 | 29,4 |
| GUZTIRA | 2.488 | 373 | 33,0 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

A.2. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta eskualde-egituren arabeko prezioak

| ESKUALDE-EGITURAK | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/m² (milaka pta.) | ETXEBIZ. PREZIOA. (milioika pta.) |
|------------------------------|---------------------|--|--|
| <i>Enkarterri</i> | 13 | 321 | 25,2 |
| <i>Goierni</i> | 69 | 234 | 18,9 |
| <i>Bilbao metropolitarra</i> | 4.868 | 357 | 31,9 |
| <i>Donostia-Beterri</i> | 1.199 | 514 | 48,3 |
| <i>Durungaldea</i> | 27 | 270 | 27,4 |
| <i>Debarrena</i> | 26 | 318 | 23,2 |
| <i>Busturialdea-Artibai</i> | 40 | 255 | 20,6 |
| <i>Arratia</i> | -- | -- | -- |
| <i>Arabako Errioxa</i> | 30 | 277 | 25,0 |
| <i>Aiara</i> | 47 | 255 | 19,9 |
| <i>Debagoiena</i> | 34 | 334 | 25,1 |
| <i>Mungia</i> | 14 | 294 | 22,0 |
| <i>Toloserría</i> | 20 | 235 | 19,7 |
| <i>Arabako erdialdea</i> | 2.497 | 455 | 36,7 |
| <i>Urola-Kosta</i> | 40 | 345 | 27,2 |
| GUZTIRA | 8.924 | 402 | 35,0 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



A.3. taula Erregimen librean alokairuan dauden etxebizitzak eta eskualde-egitura arabeko errentak

| ESKUALDE-EGITURAK | ETXEBIZITZAK | |
|------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| | Kopurua | Batez best. alokairua (milaka pta.) |
| <i>Enkarterri</i> | 4 | 73 |
| <i>Goierri</i> | 6 | 48 |
| <i>Bilbao metropolitarra</i> | 332 | 109 |
| <i>Donostia-Beterra</i> | 49 | 146 |
| <i>Durandaldea</i> | 2 | 65 |
| <i>Debarrena</i> | 3 | 60 |
| <i>Busturialdea-Artibai</i> | 10 | 58 |
| <i>Arratia</i> | -- | -- |
| <i>Arabako Errioxa</i> | -- | -- |
| <i>Aiara</i> | -- | -- |
| <i>Debagoiena</i> | -- | -- |
| <i>Mungia</i> | 2 | 80 |
| <i>Toloserria</i> | 2 | 65 |
| <i>Arabako erdialdea</i> | 22 | 126 |
| <i>Urola-Kosta</i> | 5 | 80 |
| GUZTIRA | 437 | 110 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



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

| ZONALDEAK | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/m ² (milaka pta.) | ETXEBIZ. PRE- ZIOA (milioika pta.) |
|------------------------|--------------|---|--|
| GASTEIZ | | | |
| 1. Alde zaharra | 6 | 383 | 23,0 |
| 2. Zabalgunea | 7 | 400 | 30,0 |
| 3. Lovaina | -- | -- | -- |
| 4. Zaramaga | -- | -- | -- |
| 5. Lakua | 109 | 423 | 37,4 |
| 6. Ehari-Gobeo | 6 | -- | -- |
| GUZTIRA | 128 | 420 | 36,3 |
| DONOSTIA | | | |
| 1. Parte zaharra | -- | -- | -- |
| 2. Erdigunea | 59 | 704 | 50,5 |
| 3. Amara-Osinaga | -- | -- | -- |
| 4. Antigua | 49 | 544 | 68,3 |
| 5. Gros | 170 | 407 | 36,4 |
| 6. Besteak | 42 | 310 | 38,0 |
| GUZTIRA | 320 | 489 | 44,8 |
| BILBAO | | | |
| 1. Deustu - S. Ignazio | -- | -- | -- |
| 2. Uribarri | 14 | 350 | 32,0 |
| 3. Otxarkoaga | -- | -- | -- |
| 4. Bolueta | -- | -- | -- |
| 5. Alde zaharra | -- | -- | -- |
| 6. Abando | -- | -- | -- |
| 7. Errekalde | 197 | 385 | 33,7 |
| 8. Basurtu | 8 | 375 | 30,0 |
| GUZTIRA | 219 | 382 | 33,5 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



A.5. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta hiriburuetakoa prezioa, zonaldeen arabera

| ZONALDEAK | ETXEBIZITZAK | PREZIOA/m ² (milaka pta.) | ETXEBIZ. PREZIOA (milioika pta.) |
|-----------------------|--------------|---|-------------------------------------|
| GASTEIZ | | | |
| 1. Alde zaharra | 185 | 408 | 26,7 |
| 2. Zabalgunea | 295 | 531 | 51,0 |
| 3. Lovaina | 720 | 483 | 40,2 |
| 4. Zaramaga | 712 | 443 | 33,4 |
| 5. Lakua | 309 | 450 | 35,7 |
| 6. Ehari-Gobeo | 237 | 373 | 29,1 |
| GUZTIRA | 2.458 | 457 | 36,8 |
| DONOSTIA | | | |
| 1. Parte zaharra | 40 | 557 | 50,3 |
| 2. Erdigunea | 242 | 675 | 67,4 |
| 3. Amara-Osinaga | 80 | 554 | 47,2 |
| 4. Antigua | 216 | 630 | 65,8 |
| • Gros | 190 | 582 | 53,2 |
| • Besteak | 68 | 397 | 30,7 |
| GUZTIRA | 836 | 601 | 57,6 |
| BILBAO | | | |
| • Deustu - S. Ignazio | 204 | 426 | 35,7 |
| • Uribarri | 110 | 327 | 25,8 |
| • Otxarkoaga | 48 | 320 | 30,4 |
| • Bolueta | 479 | 348 | 28,5 |
| • Alde zaharra | 386 | 314 | 26,4 |
| • Abando | 676 | 494 | 43,6 |
| • Errekalde | 376 | 366 | 26,2 |
| • Basurtu | 182 | 335 | 27,9 |
| GUZTIRA | 2.461 | 390 | 32,4 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



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

| ZONALDEAK | ETXEBIZITZAK | ER-RENTA/HILEKO * (milaka pta.) |
|------------------------|--------------|------------------------------------|
| GASTEIZ | | |
| 1. Alde zaharra | 2 | 72 |
| 2. Zabalgunea | 8 | 140 |
| 3. Lovaina | 6 | 127 |
| 4. Zaramaga | 4 | 134 |
| 5. Lakua | 1 | 95 |
| 6. Ehari-Gobeo | 1 | - |
| GUZTIRA | 22 | 126 |
| DONOSTIA | | |
| 1. Parte zaharra | 2 | 140 |
| 2. Erdigunea | 10 | 151 |
| 3. Amara-Osinaga | 3 | 121 |
| 4. Antigua | 24 | 164 |
| 5. Gros | 5 | 139 |
| 6. Besteak | 1 | 90 |
| GUZTIRA | 45 | 152 |
| BILBAO | | |
| 1. Deustu - S. Ignazio | 22 | 109 |
| • Uribarri | 1 | 70 |
| • Otxarkoaga | 7 | 80 |
| • Bolueta | 20 | 88 |
| • Alde zaharra | 21 | 82 |
| • Abando | 117 | 117 |
| • Errekalde | 5 | 90 |
| • Basurtu | 2 | 105 |
| GUZTIRA | 195 | 107 |

*Etxebizitza kolektiboen datuak dira soilik.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. 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 | 300 | 339 | 29,7 |
| 2. Errenteria | -- | -- | -- |
| 3. Barakaldo | 107 | 387 | 32,3 |
| 4. Basauri | -- | -- | -- |
| 5. Getxo | 39 | 450 | 22,0 |
| 6. Portugalete | 10 | 308 | 25,4 |
| 7. Santurtzi | 203 | 326 | 29,5 |
| GUZTIRA | 659 | 344 | 29,9 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



A.8. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta udalerrri nagusietako prezioak

| UDALERRIAK | ETXE BIZITZAK | PREZIOA/m ² (milaka pta.) | ETXE BIZ. PREZIOA (milioika pta.) |
|----------------|---------------|---|--------------------------------------|
| 1. Irun | 138 | 272 | 25,5 |
| 2. Errenteria | 48 | 291 | 24,8 |
| 3. Barakaldo | 210 | 301 | 20,2 |
| 4. Basauri | 177 | 311 | 23,7 |
| 5. Getxo | 833 | 407 | 43,4 |
| 6. Portugalete | 309 | 210 | 23,9 |
| 7. Santurtzi | 254 | 280 | 22,9 |
| GUZTIRA | 1.969 | 327 | 31,7 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.

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

| UDALERRIAK | ETXE BIZITZAK | ERRENTA/HILEKO (*) (milaka pta.) |
|----------------|---------------|-------------------------------------|
| 1. Irun | -- | -- |
| 2. Errenteria | -- | -- |
| 3. Barakaldo | -- | -- |
| 4. Basauri | -- | -- |
| 5. Getxo | 96 | 124 |
| 6. Portugalete | 3 | 65 |
| 7. Santurtzi | 1 | 75 |
| GUZTIRA | 100 | 121 |

(*) Erregimen libreko etxebizitzak,

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.



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

| | <i>ETXEBI- ZITZA- KOPURUA</i> | <i>PREZIOA/m² erabilg. (milaka pta.)</i> | <i>ETXEB. PREZIOA (milioika pta.)</i> |
|----------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| <i>Araba</i> | 145 | 221 | 37,7 |
| <i>Gipuzkoa.....</i> | 148 | 344 | 55,9 |
| <i>Bizkaia.....</i> | 140 | 341 | 65,1 |
| EAE..... | 433 | 302 | 52,8 |
| <i>Gasteiz</i> | 6 | 350 | 70,0 |
| <i>Donostia</i> | 35 | 600 | 108,0 |
| <i>Bilbao</i> | -- | -- | -- |
| Hiriburuak guztira | 41 | 563 | 102,4 |
| <i>Gasteizko gainerako EE</i> | 121 | 226 | 37,4 |
| <i>Donostiako gainerako EE</i> | 50 | 301 | 45,1 |
| <i>Bilboko gainerako EE ...</i> | 79 | 386 | 68,7 |
| Hirib. gainerako EE ... | 250 | 292 | 48,8 |
| <i>Arabako gainerakoa.</i> | 18 | 142 | 29,2 |
| <i>Gipuzkoako gainerakoa</i> | 63 | 235 | 35,5 |
| <i>Bizkaiko gainerakoa.</i> | 61 | 282 | 60,4 |
| Gainerakoa guztira ... | 142 | 244 | 45,4 |

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 2. hiruhilekoa.