



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA

HIGIEZINEN ESKAINTZA

2001eko 3. hiruhilekoa

Behin-behineko txostena
(Ref. E1753 Rev. 0)

2001eko urria



AURKIBIDEA

Orrialdea

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.....	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. Eskaintako etxebizitzaren promozioen ezaugarri orokorrak.....	15
3.1.2. Salmenten bilakaera.....	17
3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren kuantifikazioa eta ezaugarriak.....	19
3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioaren arabera	22
3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	27
3.2.1. Kopurua eta ezaugarriak	27
3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak	28
4. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK	32
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	35
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK	35
5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK	39
5.3. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK	41
5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	45
5.5. BABESTUTAKO ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	46
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	49
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	49
6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA	50
6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	51
7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA	54
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA	54
7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	54
7.1.2. Salmenten bilakaera eta gauzapeen-epeak.....	56
7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	58



7.2. AURREIKUSPENAK	60
7.2.1. <i>Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak</i>	60
7.2.2. <i>Salneurrien bilakaerari buruzko aurreikuspena</i>	62
7.2.3. <i>Promozio berrien hasieraren aurreikuspena</i>	64
A. ERANSKINA ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO EREMUEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTATISTIKA- TAULAK	66



TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

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*	11
2.3. taula	EAEn eskainitako etxebizitzaren prezio zein errenten bilakaera.....	13
3.1. taula	Promotoreek zuzenean eskainitako etxebizitza-promozioen ezaugarri orokorrak	16
3.2. taula	Etxebizitza libreen salmenten bilakaera eta stock-aren iraupena*	18
3.3. taula	Erregimen libreko promozioetako etxebizitzaren bilakaera*	19
3.4. taula	Etxebizitza berriak salgai, lurralde historikoen arabera	20
3.5. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.....	21
3.6. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.....	23
3.7. taula	Etxebizitzaren m ² erabilgarriaren prezioa, ezaugarrien arabera.....	25
3.8. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa, lurralde historikoen arabera.....	26
3.9. taula	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa, prezioen arabera	26
3.10. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak, lurralde historikoen arabera.....	28
3.11. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak	28
3.12. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen arabera	30
4.1. taula	Alokairu librea eskainitako etxebizitzak eta errentak, lurralde historikoen arabera.....	32
4.2. taula	Alokairu librea eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak	33
5.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak, eremu geografikoen arabera	36
5.2. taula	Salgai dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera	41
5.3. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak, eremu geografikoen arabera	42
5.4. taula	Alokairuan dauden etxebizitza libreak eta errentak, eremu geografikoen arabera	46
5.5. taula	Alokairuan dauden babestutako etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera	47
6.1. taula	Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak	49
6.2. taula	Salgai eta alokairuan dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak	51
6.3. taula	Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak	52
7.1. taula	Higiezin merkatuaren dinamismo-indizea* promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera	56



7.2. taula	Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera	57
7.3. taula	Etxebizitzaren salmenten epeak eta erritmoa.....	58
7.4. taula	Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen batez besteko indizeak	59
7.5. taula	Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiruhilekorako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera	61
7.6. taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen sei hilabeteetarako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera	63
7.7. taula	Etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera	64
7.8. taula	Etxebizitzaren promozio berrien eskaintzari buruzko aurreikuspena datorren hiruhilekorako. Baietz erantzun duten promotoreen ehunekoak (%).	65
A.1. taula	Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta eskualde-egituren araberrako prezioak	67
A.2. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta eskualde-egituren araberrako prezioak	67
A.3. taula	Erregimen librean alokairuan dauden etxebizitzak eta eskualde-egituren araberrako errentak	68
A.4. taula	Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta hiriburuetakoko prezioak, zonaldeen arabera	69
A.5. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta hiriburuetakoko prezioak, zonaldeen arabera	70
A.6. taula	Alokairuan dauden etxebizitzaren libreak eta hiriburuetakoko errentak, zonaldeen arabera	71
A.7. taula	Salgai dauden etxebizitzaren libre berriak eta prezioak udalerri nagusietan.....	71
A.8. taula	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udalerri nagusietan	72
A.9. taula	Alokairuan dauden erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerri nagusietan.....	72
A.10. taula	Salgai dauden familiabakarreko etxebizitzaren libre berriak eremu geografikoen arabera	73



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	Etxebizitza-kopurua, motaren eta joan den urtearekiko aldaketa-tasen arabera	9
2.2. grafikoa	Prezioen bilakaera m ² -ko, etxebizitza-motaren arabera	11
2.3. grafikoa	m ² erabilgarriko prezioak eta urteko aldaketa-tasak, etxebizitza-motaren arabera.....	12
3.1. grafikoa	Promozioen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera	16
3.2. grafikoa	Promozio libreetako etxebizitza-kopuruaren bilakaera eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruarena*	18
3.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.....	21
3.4. grafikoa	Eskaintza libre osoaren ezaugarrien eta hiruhileko honetan lehen aldiz bildutakoaren ezaugarrien arteko alderaketa.....	22
3.5. grafikoa	Etxebizitza libre berrien prezioa m ² -ko lurralde historikoen arabera.....	24
3.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza libre berri guztien zein hiruhileko bakoitzean bildutakoaren m ² -ko prezioen bilakaera	24
3.7. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa, ezaugarrien arabera.....	25
3.8. grafikoa	Etxebizitza libre berrien banaketa, prezio-tarteen eta lurraldeen arabera	27
3.9. grafikoa	Erabilitako etxebizitzaren prezioa m ² -ko, lurralde historikoen arabera	29
3.10. grafikoa	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen eta lurraldeen arabera	30
4.1. grafikoa	Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera.....	33
5.1. grafikoa	Etxebizitza berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera	36
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera, eremu geografikoen arabera	38
5.3. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioak m ² -ko, eremu geografikoen arabera	38
5.4. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -ko prezioa, etxebizitza-motaren eta eremu geografikoen arabera	43
5.5. grafikoa	Erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioen bilakaera, eremu geografikoen arabera	44
5.6. grafikoa	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren m ² -ko prezioak, eremu geografikoen arabera	44
6.1. grafikoa	Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera	50
6.2. grafikoa	Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	52
7.1. grafikoa	Dinamismo-indizearen bilakaera lurralde historikoen arabera (batez besteko mugikorrek-4)	55
7.2. grafikoa	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	60
7.3. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera	62





1. SARRERA



1. SARRERA

- ρ Jarraian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak **Ikeiri** eskatutako 2001. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da.
- ρ Txostena gauzatzeko erabili den metodologia EAEko etxebizitza-eskaintzaren promotoreei zein higiezin jabetzako agenteei eginiko inkestetan oinarritu da. Promotoreen kolektiboan egindako prospekzioak, kasu honetan, etxebizitza-eskaintza duten 97 promotore identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiagoko promozioez ari gara). Bestalde, higiezin jabetzako 125 agenteri egin zaie kontsulta. 1.1. taulak laginen banaketa geografikoa adierazten du.
- ρ Inkesta honek, berau gauzatutako unean (irailean) eskutan duen eskaintza zenbatekoa den eta zein ezaugarri dituen adierazteko eskatzen dio operadore bakoitzari. Promotoreen kasuan, noski, etxebizitza berriei ari gara, eta higiezin jabetzako agenteen kasuan bai etxebizitza berriei (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	14	12
Gipuzkoa	41	50
Bizkaia	42	63
EAE	97	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

- ρ Txostenaren irakurketarekin hasi aurretik, ohar bat: hemen agertuko diren prezioak EAEko etxebizitza kolektiboari dagozkio (blokeetakoari); izan ere, eskaintako 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 aldaketari erreparatu zaie nagusiki. Zernahi gisaz, zenbait kasutan azken hiru hilabeteetako bilakaera ere hartzen da kontuan.



- p Etxebizitzaren prezioari dagokionez, azpimarratu beharra dago, haztatutako¹ prezioak direnez, horren bilakaera ondoko faktoreen ondorio dela: prezioena beraiena, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopuruarena eta eskaintzaren kokapen geografikoarena. Etxebizitzako prezioen batez bestekoan, gainera, eragina dute eskaintzan dauden etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaerak eta, oro har, etxebizitzaren tipologia.
- p Ildo horretan, gune espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batez bestekoetan emandako aldaketa gisa ulertu behar dira. Hau da, esate baterako, lehena-goko aldietan baino prezio baxuagoak izateak ez du eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioak oro har behera egin duela adierazten, nahitaez; aitzitik, gerta liteke oraingoan prezio baxuagoko etxebizitza gehiago egotea.
- p Hala ere, esan beharra dago, etxebizitzaren “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, promozioak, 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 eraren edota tipologiaren arabera eskaintzaren eraketan dauden aldaketek ez izatea eraginik (edota interferentziarik) batez besteko prezio orokorrean.
- p 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 etxebizitzaren 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.
- p Txostena zazpi kapitulutan 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

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



arabera, eta azalera erabilgarrien araberako prezioak eta prezio absolutuak autonomia-erkidegoan (lurralde historikoen araberako azterketa ondorengo kapituluetan 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 erreparatzen zaie. Bigarrenik, salgai dauden erabilitako 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, oraingoan eta orain urtebete bildu diren etxebizitzaren merkatu libre eta babestuan giltzarri diren aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten da.



1.2. taula Etxebizitza-eskaintzaren indizeen laburpena

MERKATU LIBREA	2000	2001	2001
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dauden etxebizitza-kopurua. Guztira EAE.....	2.980	2.488	2.762
• Salgai dauden etx. -kop. 1. aldiz hiruhil.an bilduak EAE	1.307	789	1.011
• Prezioa/m ² a.e. *-Etxebizitza-eredua** EAE	258	385	375
• Prezioa/m ² a.e. *-Guztira EAE	322	373	378
• Prezioa/m ² a.e. *-1. aldiz hiruhil.an bilduak EAE	316	370	381
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz	334	420	372
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia	554	489	502
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao	306	382	345
Eskaintza duten promozio-kopurua:			
Guztira	141	135	131
Lehen aldiz hiruhilekoan bildutakoak	42	32	25
2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK			
• Salgai dauden etxebizitza-kopurua	5.731	8.924	8.616
• Prezioa/m ² a.e. *-EAE	393	402	410
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz	441	457	454
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia	557	601	596
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao	341	390	399
3. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK			
• Etxebizitza-kopurua	603	437	458
• Errenta hileko *-EAE	102	110	104
• Errenta hileko *-Gasteiz	112	126	128
• Errenta hileko *-Donostia	141	152	134
• Errenta hileko *-Bilbao	102	107	100
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea***	47,6	41,2	40,2
• Salmenta-aurreikuspenen indizea (hurr. hiruh.)***	66,6	50,6	64,9
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	60,4	60,5	59,0
• Datorren hiruhil.an eskainiko den etx. aurreikuspena ..	1.045	321	563
BABESTUTAKO MERKATUA	2000	2001	2001
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIAK			
• Salgai dauden etxebizitza-kopurua. Guztira EAE.....	1.844	3.251	2.892
• Prezioa/m ² a.e. *-Guztira EAE.....	121	140	129
• Prezioa/m ² a.e. *-Gasteiz	101	144	105
• Prezioa/m ² a.e. *-Donostia	--	--	--
• Prezioa/m ² a.e. *-Bilbao	135	127	127
2. ALOKAIRUAN DAGOEN ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua	387	422	379
• Errenta hileko *-EAE	29	31	31
• Errenta hileko *-Gasteiz	25	29	30
• Errenta hileko *-Donostia	37	37	34
• 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 (dynamismo gorenekoa) aretan daude.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



2. ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN ADIE- RAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 2001. urteko bigarren hiruhilekoan promotoreei eta higiezin jabetzako agenteei egindako inkestaren arabera, guztira 15.108 **etxebizitza daude eskaintzan**.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzak %94 dira eta **alokairuen** eskaintzak gainerako %6 hartzen du; hau da, 14.270 etxebizitza eta 838, hurrenez hurren.
- ρ Salmentan eskainitako etxebizitzak **babes-erregimena** kontuan hartuta, etxebizitza libreek %78 osatzen dute (11.837) eta etxebizitza babestuek, berriz, gainerako %22 (3.271). Baina salmentan dauden etxebizitzak eskaintza eta alokairuan daudenena bereiztuta, ikus daiteke alokairuko etxebizitzak artean babestutako etxebizitzak pisu handia duela: %45. Hala ere, salmentan dauden etxebizitzetan babestutakoak %20 soilik dira.
- ρ Dena den, azpimarratu egin behar da, aurreko hiruhilekoan gertatu bezala, eraikuntza berriko etxebizitzak merkatuan babestutako etxebizitzak kopurua handiagoa da libreena baino: babestutako 2.892 etxebizitza (%51) eta 2.762 etxebizitza libre (%49).
- ρ Etxebizitza-motaren arabera (berria edo erabilitakoa) salgai dauden etxebizitzak banaketari dagokionez, aurreko hiruhilekoan bezala **bigarren eskukoak** gehiago dira **eraiki berriak** baino: %60 (8.616 etxebizitza) eta %40 (5.654 etxebizitza) hurrenez hurren.
- ρ Atzemandako alokairuko eskaintzaren arabera, alokairuko etxebizitza berri guzti-guztiak babestutakoak dira (379 etxebizitza); alokairu libreko guztiak (458 etxebizitza), aldiz, partikularrenak dira.
- ρ Eskaintza osoaren bolumenaren **bilakaera** 2000ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta aztertuz gero, ikusten da eskaintza asko handitu dela (%35). Horrek badu esplikazioa: erabilitako etxebizitzaren eskaintza handiagoa da (+%50), eta babestutako etxebizitzak ere nabarmen egin du gora (+%57); eta salmenta libreko etxebizitza berrien eskaintza, berriz, pixka bat jaitsi da (-%7). Alokairuko etxebizitzak ere behera egin du (-%15).



- ρ Salgai dauden babestutako etxebizitzetzi dagokionez, honela banatzen dira: %72 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta %28, berriz, babes sozialekoak. Hau da, 2000ko hirugarren hiruhilekoko egoeraren guztiz bestelakoa da, orduan %51 baitziren babes sozialekoak.
- ρ 2001eko bigarren hiruhilekoan **lehenengo aldiz atzemandako salgai dauden etxebizitza berri libreak** 1.011 dira. Duela urtebeteko kopuruarekiko %23 jaitsi da; baina, dena den, aurreko hiruhilekoarekin alderatuz gero, %28 hazi da, eta, beraz, proiektu berri gehiago jarri dira abian.

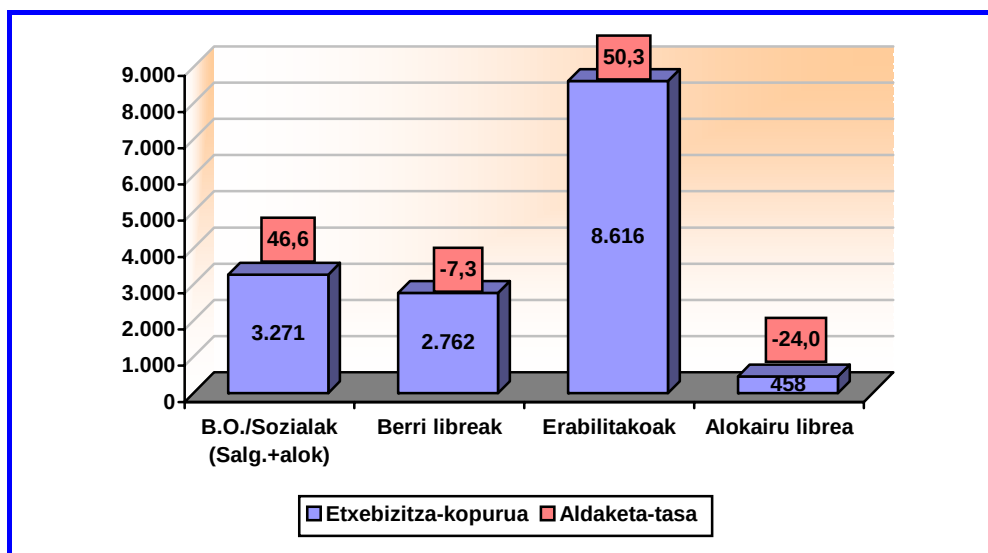
2.1. taula EAEn eskaintako etxebizitzaren bilakaera

	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	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996 Batez b.	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997 Batez b.	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998 Batez b.	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999 Batez b.	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000 Batez b.	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2000	III	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	990
	IV	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	861
2001	I	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	965
	II	15.522	14.663	5.739	3.251	2.488	859
	III	15.108	14.270	5.654	2.892	2.762	837

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. 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) 402.000 pezetakoa izan da 2001. urteko bigarren hiruhilekoan. Promozio libreko etxe berriek 378.000 pta./m² balio dute, eta bigarren eskukoek², berriz, 410.000 pta./m².
- ρ **Erabilitako etxebizitzetan** prezioen igoeraren urteko tasa +%4,3koa izan da, eta aurreko hiruhilekoan gertatu bezala, prezioei eutsi egin zaiela adierazten du. Bereziki nabarmena izan da Gipuzkoan³ (+%2,6); eta are nabarmenagoa lurralde horretan 2001eko bigarren hiruhileko prezioekin alderatzen badugu, tasa negatiboa baita: (-%2,1).

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: %67.

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



- ρ **Salmentan dauden etxebizitza libre berrien** urteko prezioak gora egin du: %17,4 kopuru erantsietan. Baina azpimarratzekoa da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, etxebizitza libre berrien prezioei ere eutsi egin zaiela (aldaketa-tasa %1,3koa izan da), eta bereziki nabarmena izan da Araban.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien** (gehi-enak duela gutxi eraikitzen hasitakoak dira) batez besteko prezioa (381.000 pta./m² erabilgarria) promozio libreko etxe berrien oso antzekoa da, baina duela urtebete lehen aldiz bildutako eskaintza baino %21 garestiagoa.
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa (eranskinak kontuan izan gabe) 129.000 pta./m²-koa da. Babes ofizialekoak eta sozialak bereiziz, hona-koak dira balioak: 146.000 eta 86.000 pta./m², hurrenez hurren; hau da, bietan ere, duela urtebete atzemandako prezioak baino %4,5 txikiagoak.
- ρ Azken hiruhileko honetan higiezinaren eskaintzan lehen aldiz sartutako etxebizi-tza babestuen metro koadro erabilgarriaren batez besteko balioa 118.000 pe-zetakoa da.
- ρ *Etxebizitza-ereduaren*⁴ prezioa metro koadroko 375.000 pezetakoa da. Hots, etxebizitza libre berrien batez besteko prezioaren oso antzekoa da, baina duela urtebete atzemandakoa baino %45 handiagoa.

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



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

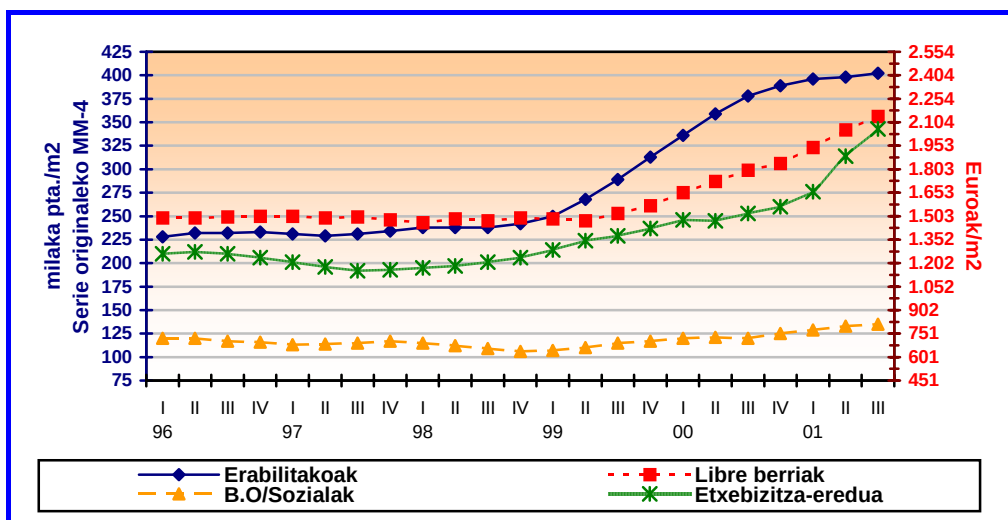
		ETXEB. LIBREA GUZT. (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ERABIL. ETXEBIZ.
			B.O./SOZI ALAK	LIBREAK		
				GUZT.	ETXEBIZ.-EREDU.	
1994	Batez best.	215	107	211	185	221
1995	Batez best.	231	117	249	209	225
1996	Batez best.	237	116	250	206	233
1997	Batez best.	237	117	246	193	234
1998	Batez best.	243	106	248	206	242
1999	Batez best.	295	117	261	237	313
2000	Batez best.	361	125	306	260	389
2000	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
	III	402	129	378	375	410

(*) Milaka pezeta/m².

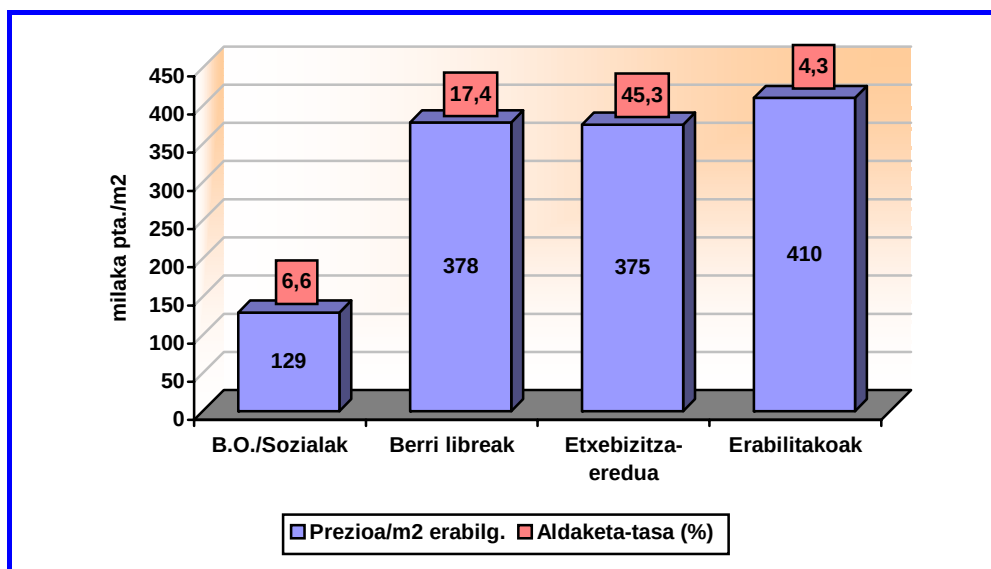
(**)Promozio libreko etxebizitza berri zein erabilitakoen batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. 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 33,6 milioikoa izan da (berriak eta erabilitakoak multzo berean sartuz) eta babestutakoetan, berriz, 9,6 milioikoa (babes ofizialekoak eta sozialak). Salgai dauden etxebizitza libre berriek 32,9 milioiko prezioa dute batez beste; erabilitakoen⁵ batez bestekoa, berriz, 33,8 milioikoa da.
- ρ EAEn partikularrek eskainitako etxebizitzaren **alokairu librearen batez besteko errenta** hileko 104.000 pezetakoa da (orain urtebete 102.000 pezetakoa).

⁵ 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
2000	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	110
	III	33,6	9,6	32,9	33,8	104

(*) 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 3. hiruhilekoa.



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ES- KAINZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskainitako etxebizitzaren promozioen ezaugarri orokorrak⁶

- p 2001. urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera, eskaintzan dauden **etxebizitza-promozioen kopurua** 181ekoa da (orain urtebete baino 2 promozio gutxiago). Guztira 9.017 etxebizitza dira, aurreko urteko hiruhilekoan baino askoz gehiago (1.405 etxebizitza gehiago). Promozio horietatik 33 hiruhileko honetan bildu dira lehen aldiz (48 duela urtebete) eta 1.449 etxebizitza dira salgai edo salduta daudenak (kopuru osoaren %16).
- p Promozioaren **erregimenari** dagokionez, 131 libreak dira (duela urtebete 141), babes ofizialekoak 31 (duela urtebete 21) eta sozialak 19 (duela urtebete 21).
- p Orokorrean, promozioak **batez beste** 50 etxebizitzakoak dira. Babes-motaren bat duten etxebizitzetan promozio baten batez beste 65 etxebizitza egiten dira, ordea, eta promozio libreetan, berriz, batez beste 44 etxebizitza. *Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako* promozio libreak txikixeagoak dira babestutako etxebizitzetan (51 etxebizitza promozio baten), eta etxebizitza libreetan, berriz, batez besteko kopuruaren oso antzekoak dira (42 etxebizitza promozio baten).
- p 16 etxebizitza baino gutxiagoko promozioek guztizko promozio libreen %26 osatzen dute eta babestuen %16. Portzentajea, ordea, %40koa da lehenengo aldiz hiruhileko honetan bildu direnei soilik erreparatzen bazaie.

⁶ Gainerako guztiak ez bezala, atal honek promotoreei egindako inkestatik ateratako informazioari erreparatzen dio soilik, eta promozioa erabiltzen du oinarritzko erreferentzia-unitate gisa.

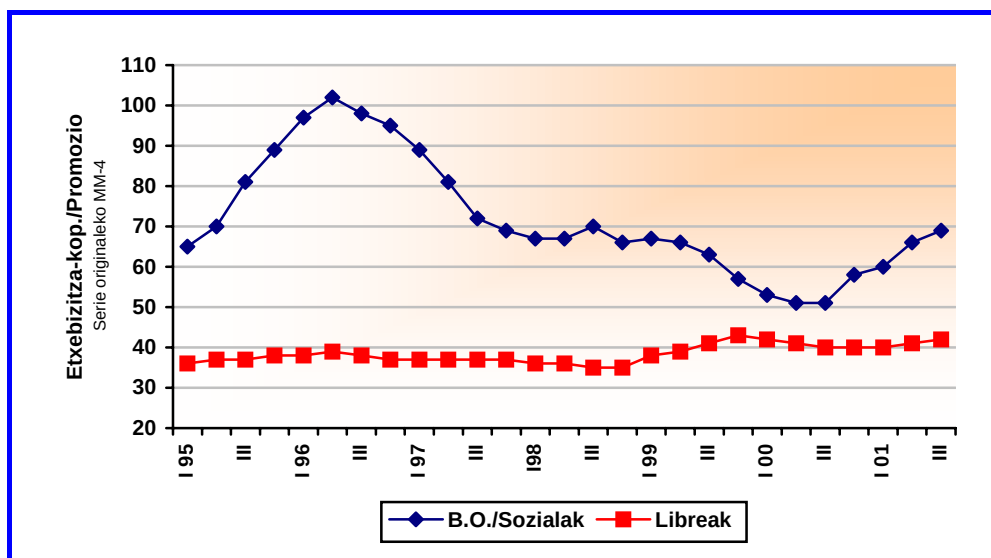


3.1. taula Promotoreek zuzenean eskaintako etxebizitza-promozioen ezaugarri orokorrak

	HIRUHIL. GUZTIRA	PROMOZIO BERRIAK
Promozio-kopurua	181	33
Libreak	131	25
B.O./Sozialak.....	50	8
Promozioen baitako etxebizitza-kop. ...	9.017	1.449
Libreak	5.746	1.043
B.O./Sozialak.....	3.271	406
Promoz. batez best. tamaina (etx.-kop.)	50	44
Libreak	44	42
B.O./Sozialak.....	65	51
Tamainaren arabera promoz. libr.-kop		
< 16 etxebizitza	34	10
16-35 etxebizitza	44	10
> 35 etxebizitza	53	5
Tamainaren arabera babest. prom-kop		
< 16 etxebizitza	8	1
16-35 etxebizitza	13	3
> 35 etxebizitza	29	4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
2001. urteko 3. hiruhilekoa.

3.1. grafikoa Promozioen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera



ρ **Akabera**-mailari dagokionez, ondoko emaitzak lortu dira: *luxuzko* estandarrak promozioen %12 osatzen du (guztiak etxebizitza libreei dagozkie), %36 es-



tandar *altukoei* dagozkie (guztiak libreak) eta gainerako %52aren kalifikazioa *normala* da (babestutako guztiak eta libreetako %34).

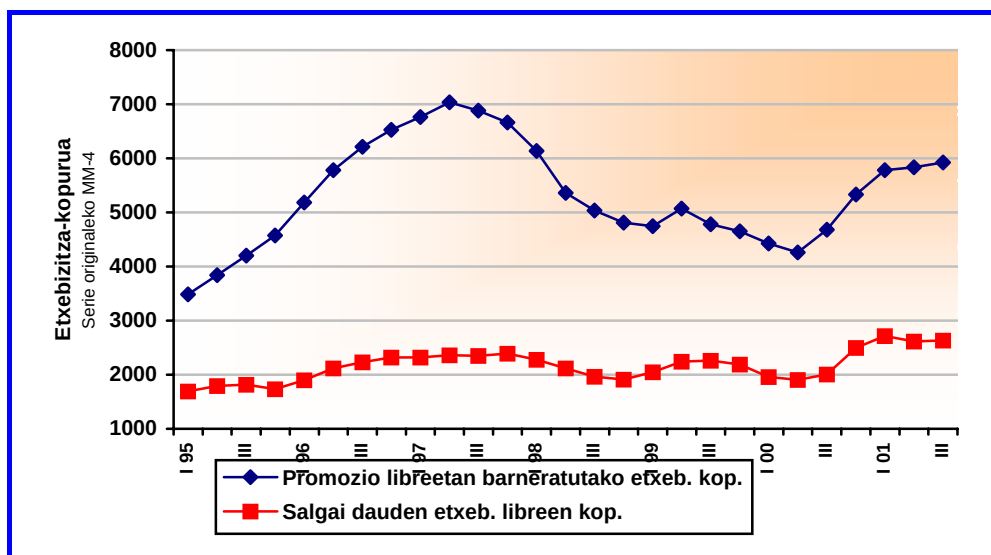
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ **Promozio libreei** dagokienez, **merkatu-egoeraren** arabera etxebizitzaren sailkapenak erakusten duenez, horietatik guztietatik %40 salgai daude (%42 duela urtebete), %57 dagoeneko salduta daude, eta gainerako %3 erreserbatuta.
- ρ Kopuru absolututan, *promotoreek zuzenean merkaturatutako* salgai dauden etxebizitza libre berriak 2.310 dira (2.256 2000-III.ean). Horietatik guztietatik, hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako promozio berrietakoak %29 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 hirugarren hiruhilekoari dagokionez, aurreko hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzaren %24 saldu dira (promotoreen bitartez).
- ρ Urteko hirugarren hiruhileko honetan saldutako etxebizitzaren gutxi gorabeherako kopurua 2000. urteko hiruhileko bererako aurreikusita zegoen kopurua baino %56 txikiagoa da. Promotoreek eskainitako etxebizitza-kopurua, berriz, duela urtebetekoa⁷ baino %2 handiagoa da; eta datu horiek argi erakusten dute urtean zehar salmenta-erritmoa moteldu egin dela.

⁷ 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 Promozio libreetako etxebizitza-kopuruaren bilakaera eta salgai dauden etxebizitza librearen kopuruarena*



(*) : Promotoreek zuzenean eskainitako promozioak soilik hartzen dira kontuan; ez, honenbestez, higiezinaren jabetzako agenteek merkaturatutakoak.

3.2. taula Etxebizitza librearen 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
	III	23,8	-55,6	2,4	9

(*) : Promotoreek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



3.3. taula Erregimen libreko promozioetako 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
III	5.746	2.310	40,2

(*): Promotoreek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitzaren kuantifikazioa eta ezaugarriak

- p 2001. urteko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, **salgai dauden etxebizitza berriak guztira** (libreak eta babestuak barne) 5.654 dira. Etxebizitza horien %92 promotoreen artean egindako inkestaren bidez eskuratu dira; gainerako %8ari buruzko informazioa, berriz, etxebizitza berriak ere merkaturatzen dituzten higiezin agentzien bidez lortu da.
- p **Lurraldeka**, Bizkaiak eskaintzaren %59,5 biltzen du, Gipuzkoak %32 eta Arabak gainerako %8,5.
- p **Promozio-erregimenaren** arabera, salgai dauden etxebizitza berriak honela daude banatuta: %49 libreak dira, %36 babes ofizialekoak eta %15 sozialak.
- p Hiruhileko honetan salgai atzemandako etxebizitza berrien **kopurua** duela urtebete atzemandakoarekin alderatuz, igoera %17koa izan da, guztira. Etxebizitza-eskaintzaren igoera babestutako sektoreak eragin du, bereziki. Izan ere, aldi horretan %57ko igoera izan du; eta etxebizitza berri libreak berriz jaitsiera txiki bat (-%7). Dena den, azpimarratu egin behar da hiruhileko azterketak emaitza guztiz desberdinak ematen dituela: babestutako sektorearen eskaintza %11 jaitsi da aurreko hiruhilekoan atzemandakoarekiko, eta kopuru horretantxe handitu da, aldiz, salmentan dauden etxebizitza berrien kopurua.



- p Lurraldekako banaketari dagokionez, Araban azken hiruhilekoetan eskaintzak behera egin duela atzematen da: 2000ko hirugarren hiruhilekoan baino %48 txikiagoa da. Jaitsiera hori, gainera, babestutako etxebizitzetan zein merkatu librean atzematen da.
- p Gipuzkoan, berriz, eskaintzak asko egin du gora 2000ko III. hiruhilekoarekin alderatuta: +%37. Azken hiruhilekoetan atzemandako babestutako promozioen ondorio da hori; izan ere, etxebizitza berri librean eskaintzak ez baitu ia gora-beherarik izan. Bizkaian ere etxebizitza berrien eskaintza handitu egin da, baina hor ere babestuan biltzen da.
- p **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 %37koa da.

3.4. taula Etxebizitza berriak salgai, lurralde historikoen arabera

	GUZTIRA		B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	Kop.	± % (*)	Kop.	± % (*)	Kop	± % (*)
Araba	487	-47,8	149	-50,7	338	-46,4
Gipuzkoa	1.797	37,5	703	292,7	1.094	-3,0
Bizkaia	3.370	30,4	2.040	49,7	1.330	8,9
EAE	5.654	17,2	2.892	56,8	2.762	-7,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa..

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

- p **Eraikitze-faseari** dagokionez, eta arreta berriz ere promozio *libreei* eskainiz, etxebizitzaren %71,5 *eraikitzen ari direla* ikus daiteke, %25,5 oraindik *proiektuan* daudela eta dagoeneko *bukatuta* etxebizitzaren %3 baino ez daudela.
- p Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, familia bakarrekoak/bi familiakoak edo atxikitako etxeak erregimen librean soilik ageri dira eta horien %9 osatzen dute.
- p Salgai dauden etxebizitza berrien **batez besteko tamaina** erabilgarria 79 m²-koa da; babestutakoen batez besteko azalera 73 m²-koa (duela urtebetekoaren berdina) eta libreena, aldiz, 87 m²-koa (00-III.ean 88 m²). Lurraldeka, etxebizitza berri librean Gipuzkoako eta Bizkaiko batez bestekoa EAEko batez bestekoaren oso antzekoa da (87 m² eta 88 m², hurrenez hurren). Araban, berriz, batez besteko azalera pixka bat txikiagoa da: 79 m².



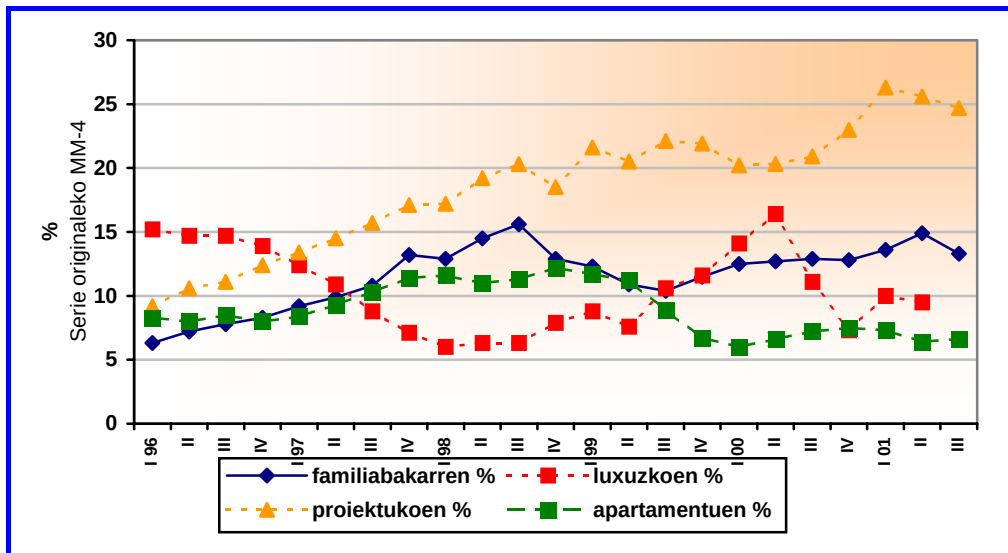
3.5. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

	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	9,3	14,5	10,6	7,0
Kolektiboa	100,0	90,7	85,5	89,4	93,0
AZALERA ERABILGARR.					
< 60 m ²	13,2	7,6	10,9	7,4	6,9
61-75 m ²	44,0	16,4	2,1	25,0	13,0
76-90 m ²	42,8	42,2	69,2	35,9	40,5
91-120 m ²	--	20,4	3,3	17,6	27,0
> 120 m ²	--	13,4	14,5	14,1	12,6
ERAIKITZE-FASEA *					
Amaitua	5,5	3,0	2,3	3,6	2,8
Lanetan.....	87,3	71,5	88,3	70,8	68,2
Proiektuan.....	7,3	25,5	9,4	25,6	29,0

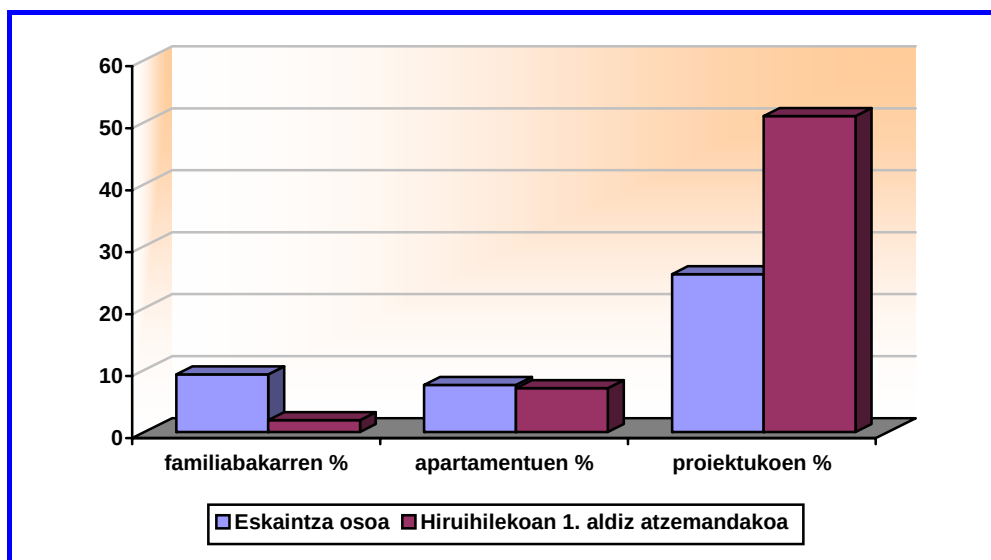
(*): Hemen ez dago promotoreen aldetik etorri eta higiezin agentzietan merkaturatutako etxebizitzari buruzko informaziorik.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. 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** 378.000 pezetakoa da EAEn, hau da, 2000ko hirugarren hiruhilekoa baino %17 handiagoa.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz bildutako etxebizitza libre berrien⁸** batez besteko prezioa eskaintza osoaren prezioaren oso antzekoa da: 381.000 pta./m² erabilgarria.
- ρ Lurraldeka, hiru kasuetan etxebizitza libre berrien prezioek gora egin dute. Dena den, Bizkaian dezente egin dute gora (+%24), eta gutxiago Gipuzkoan (+%15) eta Araban (+%7).
- ρ Batez besteko preziorik altuena duena Gipuzkoa da (392.000 pta./m²), ondoren Bizkaia dago (373.000 pta./m²), eta azkenik Araba (351.000 pta./m²). Aurreko hiruhilekoan ere adierazten zen lurraldeen arteko aldeak txikiagoak zirela lehen baino, prezioen bilakaera desberdina izan delako; baina hiruhileko

⁸ Batik bat duela gutxi amaitutakoei dagokie.



honetan azpimarratu egin behar da Bizkaian batez besteko prezioak Araban baino altuagoak izan direla.

- ρ Etxebizitza babestuetan m² erabilgarriaren batez besteko prezioa 129.000 pezetakoa da⁹ (00-III.ean baino %7 handiagoa). Batez besteko hori, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien 146.000 pta./m² eta sozialen 86.000 pta./m²-tik dago aterata. Lurraldeka ondorengoa ikusten da: babes ofizialeko etxebizitzetara prezioak 143.000 pta./m² eta 109.000 pta./m² artekoak dira (Gipuzkoakoa eta Arabakoa, hurrenez hurren). Etxebizitza sozialak, berriz, 94.000 pta./m² balio dute Gipuzkoan eta 85.000 pta./m² Bizkaian. Hiruhileko honetan Araban ez da babes ofizialeko etxebizitzetara eskaintzarik atzeman.
- ρ **Etxebizitza-ereduaren** (hots, etxebizitza berria, promozio librekoa, eraikin kolektiboan kokatutakoa, promotoreak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila "normalekoa" eta 60 zein 90 m² arteko azalera duena), m² erabilgarriko prezioa 375.000 pezetakoa da, hau da, hiruhileko honetan EAEn eskainitako etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioaren oso antzekoa.

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

	B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	Milaka pta.	± % (*)	Milaka pta.	± % (*)
Araba	109	10,1	351	6,7
Gipuzkoa.....	143	11,7	392	15,3
Bizkaia.....	125	0,0	373	24,3
EAE.....	129	6,6	378	17,4

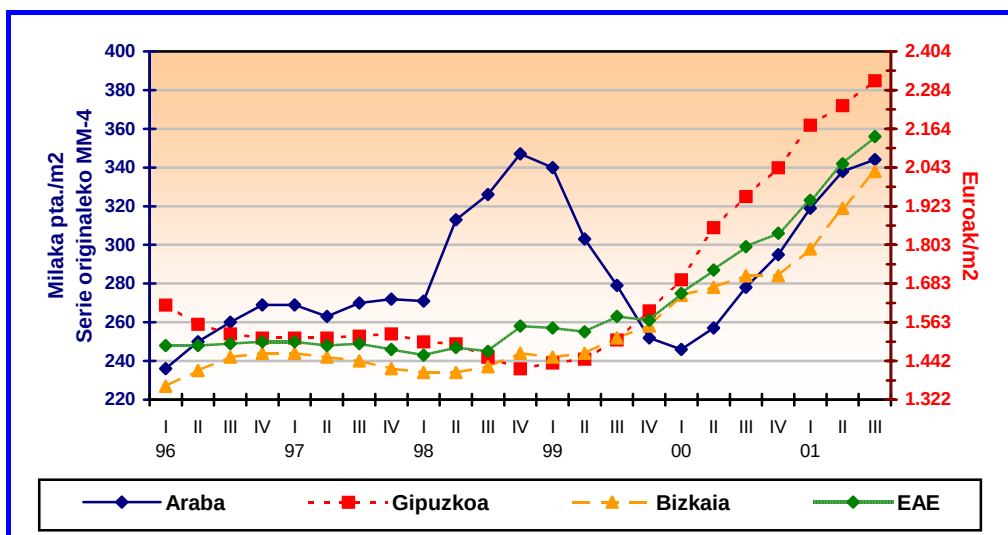
(*): lazko hiruhileko berarekiko prezioen aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

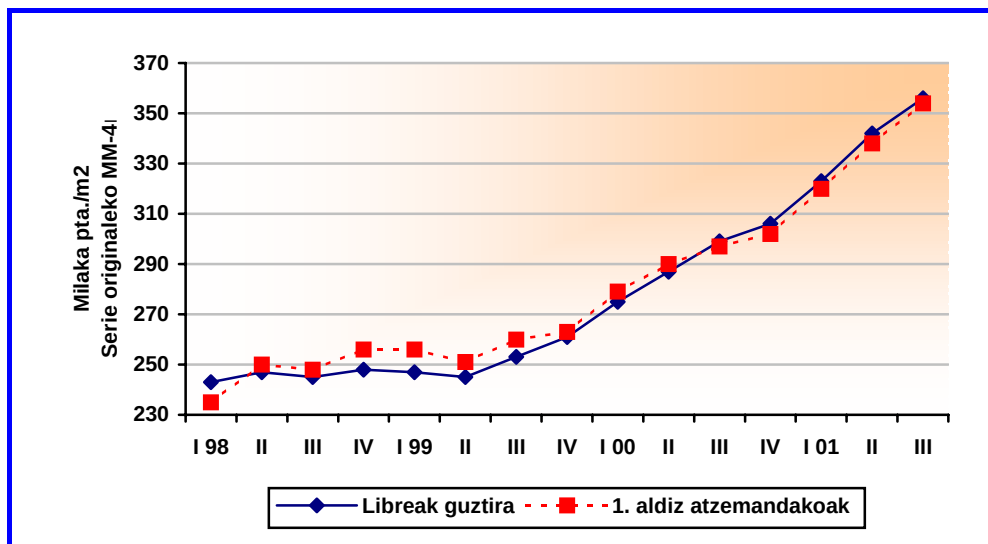
⁹ Eranskinak kontuan izan gabe.



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



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





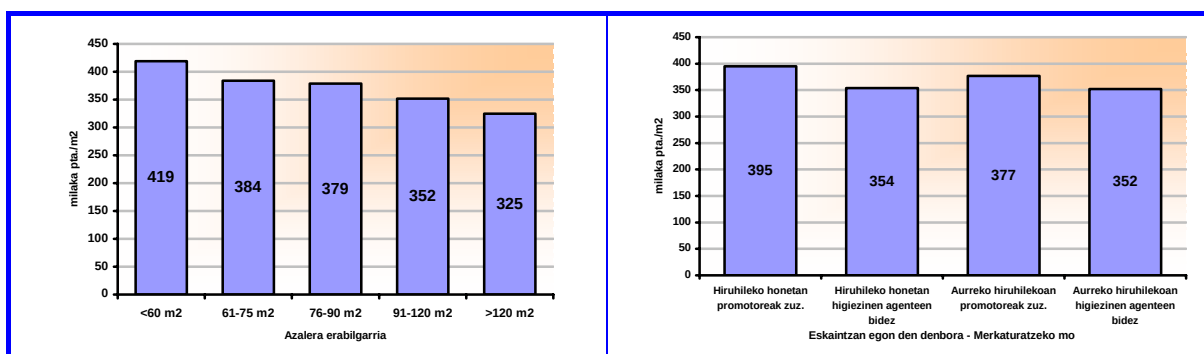
3.7. taula Etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioa, ezaugarrien arabera

	Milaka pta. / m ²
ERAIKIN-MOTA	
Familia bakarrekoea/Bi familiakoea.....	296
Kolektiboea.....	378
AKABERA *	
Luxuzkoa	413
Altua	379
Normala.....	349
Baxua.....	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	419
61-75 m ²	384
76-90 m ²	379
91-120 m ²	352
> 120 m ²	325
ESKAITZA- DENBORA - MERKATURATZE MODUA.	
Hiruhileko honetan zuzenean promotoreek	395
Hiruhileko honetan higiezin agenteen bidez.....	354
Aurreko hiruhilekoetan zuzenean promotoreek.....	377
Aurreko hiruhilekoetan higiezin agenteen bidez	352
ETXEBIZITZA-EREDUA.....	375

(*) : Hemen ez da azaltzen higiezin jabetzako agenteen bidez merkaturatutako etxebizitza berriei buruzko informaziorik

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

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



ρ **Etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa** 32,9 milioikoa da, duela urtebete baino %19 altuagoa, beraz. Lurraldeka, berriz, prezioak honako hauek dira: Araban 28 miloi, Gipuzkoan 34,2 miloi eta Bizkaian, berriz, EAEko batez bestekoaren berbera (32,9 miloi, hain zuzen).



- ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** (eranskinak kontuan izan gabe) 9,6 milioikoa da eta ondorengo prezioen artean dabil: Gipuzkoako 11,1 milioi eta Arabako 8,4 milioien artean.

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

	B.O./SOZIALAK		LIBREAK	
	Milioika pta.	± % (*)	Milioika pta.	± % (*)
Araba	8,4	23,5	28,0	4,5
Gipuzkoa.....	11,1	7,8	34,2	14,8
Bizkaia.....	9,1	0,0	32,9	27,0
EAE	9,6	9,1	32,9	19,2

(*): Prezio aldaketa iazko hiruhileko berarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

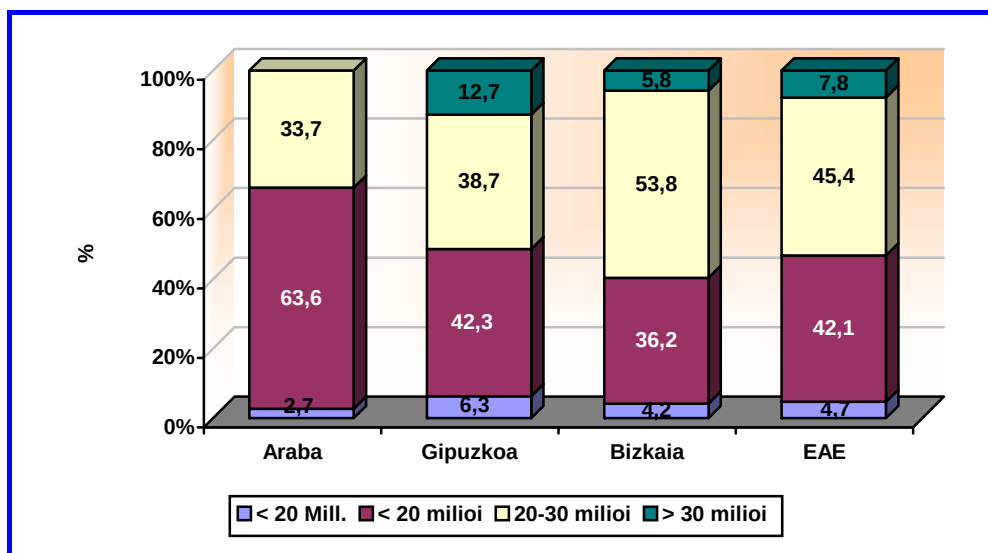
3.9. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa, prezioen arabera

PREZIOA	B.O./SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi.....	42,7	--	--	--	--
9 milioitik 12ra.	30,0	0,1	1,2	--	--
12 milioitik 16ra.....	27,2	1,1	1,5	0,8	1,3
16 milioitik 20ra.....	0,1	3,5	--	5,5	2,9
20 milioitik 25era.	--	12,8	29,0	14,0	7,7
25 milioitik 30era.	--	29,3	34,6	28,3	28,5
30 milioitik 50era.	--	45,4	33,7	38,7	53,8
50 milioitik gora.....	--	7,8	--	12,7	5,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

- ρ **Prezio-tarteen arabera, salgai dauden etxebizitza librearen banaketari** erreparatzen badiogu, ikus daiteke horien %83 25 milioi baino gehiagokoak direla (duela urtebete, berriz, %60). Izan ere, etxebizitzaren erdiak baino gehiagok 25 milioitik gora balio du. Eskaintza prezio altueneko etxebizitzetan biltzen ari dela nabarmen ikusten da Bizkaian. Dena den, azpimarratu egin behar da, halaber, Gipuzkoan etxebizitza askok balio dutela 50 milioitik gora (%13).

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



3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Kopurua eta ezaugarriak

- 2001eko hirugarren hiruhilekoan eginiko inkestaren arabera, bigarren eskuko 8.616 **etxebizitza** daude salgai; iaz hiruhileko berean baino %50 gehiago.
- Erabilitako etxebizitzaren eskaintza asko hazi da azken urteetan. Horrela, egungo eskaintza 1999ko hirugarren hiruhilekoaren bikoitza da (4.325 etxebizitza eskaintzen ziren orduan).
- Lurraldeka, eta igoera hiruretan gertatu bada ere, askoz ere handiagoa izan da Bizkaian, eta jada EAEko erabilitako etxebizitzaren eskaintzaren %53 biltzen du lurralde horrek.
- Bildutako datuen arabera, salmentan dauden erabilitako etxebizitzaren **batez besteko azalera erabilgarria** 91 m²-koa da. Gipuzkoan da handiena batez besteko azalera: 98 m². Bizkaian 88 m²-koa da eta Araban zertxobait txikiagoa (85 m²).



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

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m ² erabilgarri.		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kop.	± % (*)	Milaka pta./m ²	± % (*)	Milioika	± % (*)
Araba	2.726	36,6	449	2,5	35,6	-0,8
Gipuzkoa	1.348	21,9	472	2,6	44,0	2,1
Bizkaia	4.542	72,7	371	12,4	30,1	10,3
EAE	8.616	50,3	410	4,3	33,8	1,2

(*): Aurreko urteko hiruhilekoarekiko aldea.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

3.11. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Kolektiboa	3,6	2,4	12,5	1,7
Kolektiboa	96,4	97,6	87,5	98,3
AZALERA ERABILGAR.				
< 60 m ²	18,4	17,8	10,8	21,1
61-75 m ²	26,3	28,2	22,3	26,4
76-90 m ²	27,7	32,6	25,0	25,6
91-120 m ²	16,7	14,9	18,5	17,2
> 120 m ²	10,9	6,6	23,5	9,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak¹⁰

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **m² erabilgarriaren batez besteko prezioa** 410.000 pezetakoa da, 2000ko hirugarren hiruhilekoan baino %4 gehiago. Iaz, jada, prezioen igoera moteltzen hasi zen, eta datu horrek moteltze hori finkatzen ari dela adierazten du.
- Lurraldeka** egindako azterketaren arabera, Gipuzkoan eta Araban prezioak nahiko egonkor daudela ikusten da: urteko igoera %2,5 ingurukoa da. Bizkaian

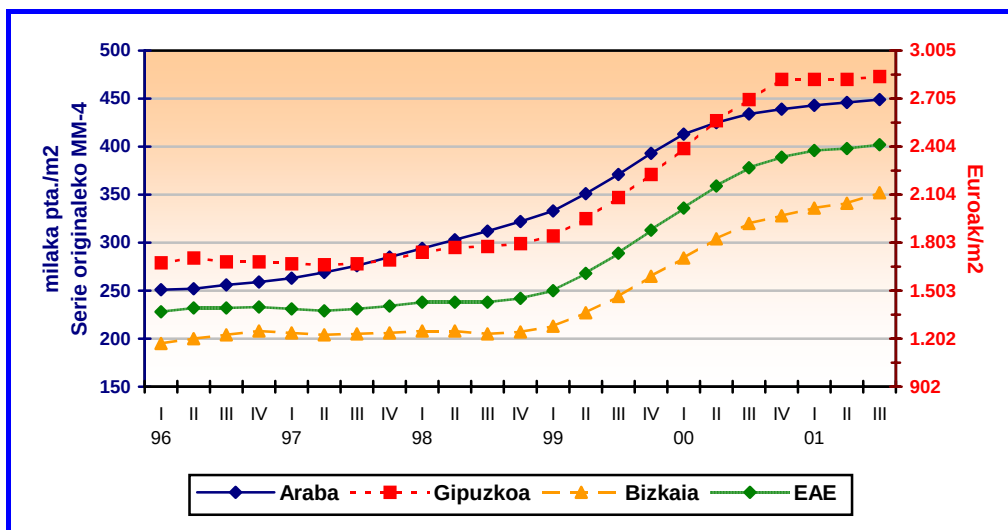
¹⁰ Gogoratu eskaintzaileak eskatu dituen prezioez hitz egiten ari garela, higiezin agentzia baten bitartez etxebizitza saldu nahi duenak eskatutakoaz, hain zuzen ere; horrek zera esan nahi du: 1) eskatzen den hasierako prezioa, normalean, negoziatzen ari direnak akordio batera heldu ondorenko prezioa baino altuagoa izango dela, eta 2) azterketaren unibertsoetik kanpo gelditzen direla bitartekaritza gabe salgai dauden etxebizitzak (partikularrek zuzenean beste partikularrei saltzen dizkietenak).



eman da prezioen igoerarik handiena (%12,4), baina, hala ere, iazkoa baino dezente txikiagoa da.

- ρ Kopuru absolututan, ikusten da aurreko inkestetan baino prezio-alde txikiagoa dagoela. Horrela, oraingoan ere Bizkaia da batez bestekorik txikiena duena: 371.000 pta./m². Izan ere, askoz txikiagoak dira Arabakoak baino (449.000 pta./m²) eta Gipuzkoak baino (472.000 pta./m²).
- ρ 2001eko hirugarren hiruhileko **etxebizitzaren batez besteko prezioa** 33,8 milioikoa da eta ondorengo prezioen artean dabil: Gipuzkoako 44 milioi eta Bizkaiko 30,1.

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



- ρ Prezio-tarteen arabera, salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintza-ren banaketa iaz atzemandakoaren oso antzekoa da: %76k 25 milioi baino gehiago balio dute (%72k 2000ko hirugarren hiruhilekoan), eta %50ek baino gehiagok 30etik gora balio dute. Emaiza horrek, lehen ere aipatu bezala, erabilitako etxebizitzaren prezioak nahiko egonkorak direla adierazten du, etxebizitza berri libreen prezioen guztiz bestela, prezio horiek gora egin baitute.

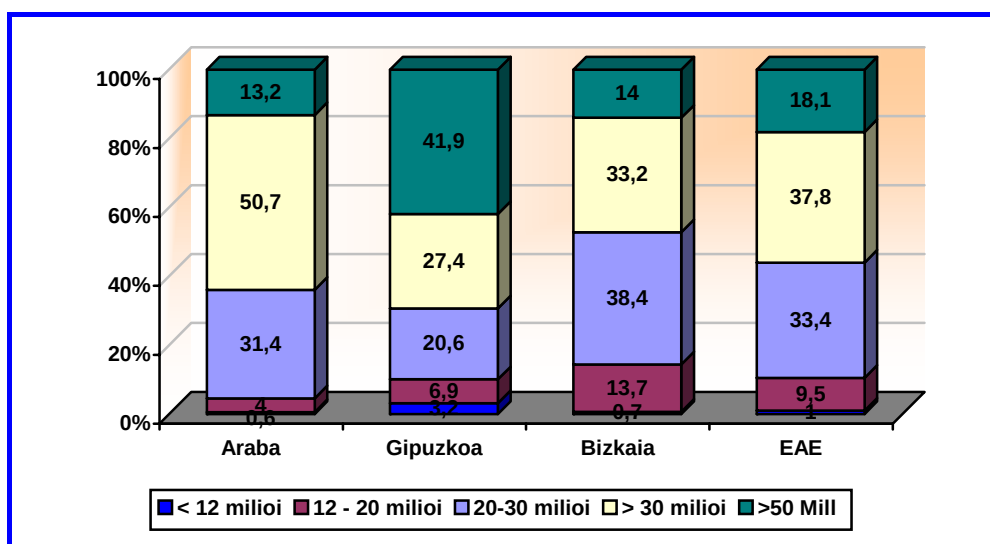


3.12. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen arabera

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi	0,4	0,2	1,9	0,1
9 milioitik 12ra.....	0,6	0,4	1,3	0,6
12 milioitik 16ra.....	2,5	1,2	2,7	3,3
16 milioitik 20ra.....	7,0	2,8	4,2	10,4
20 milioitik 25era. ...	13,6	10,1	8,7	17,1
25 milioitik 30era. ...	19,8	21,3	11,9	21,3
30 milioitik 50era. ...	37,8	50,7	27,4	33,2
50 milioitik gora.....	18,1	13,2	41,9	14,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

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





4. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK



4. ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 2001. urteko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, 837 **etxebizitza daude alokairuan**, etxebizitza nagusi gisa erabiltzeko. Etxebizitza horietatik 458 (%55) erregimen librekoak dira (partikularrenak), eta 379 (%45) eraikuntza berriko babes ofizialekoak dira (32 babes ofizialekoak eta 347 sozialak).
- ρ Alokairuan dauden etxebizitza librean eskaintzak behera egiten jarraitzen du, aurreko hiruhilekoetan agertutako joerari jarraituz, eta duela urtebeteko eskaintza baino %23 txikiagoa da.
- ρ Alokairuan dauden etxebizitza ia guztiak etxebizitza kolektibo-motakoak dira.
- ρ Alokairu librean dauden etxebizitzak **batez besteko tamaina** erabilgarria 84 m²-koa da, baina lurraldetik lurraldera desberdintasun handiak daudela ikusten da: 104 m² Araban eta 79 m² Gipuzkoan. Babestutako etxebizitzetara dagokienez, batez besteko tamaina 82 m²-koa da.
- ρ **Merkatu libreko hileko batez besteko errenta** 104.000 pezetakoa da, eta 2000ko hirugarren hiruhilekoarekiko %2 egin du gora. Errenta handienak Arabakoak (128.000 pta.) eta Gipuzkoakoak dira (112.000 pta., baina 134.000 pta. Donostiako kasuan).
- ρ **Babestutako etxebizitzetako hileko batez besteko errenta** 31.000 pezetakoa izan da (47.000 pezeta babes ofizialekoak eta 30.000 sozialak).

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

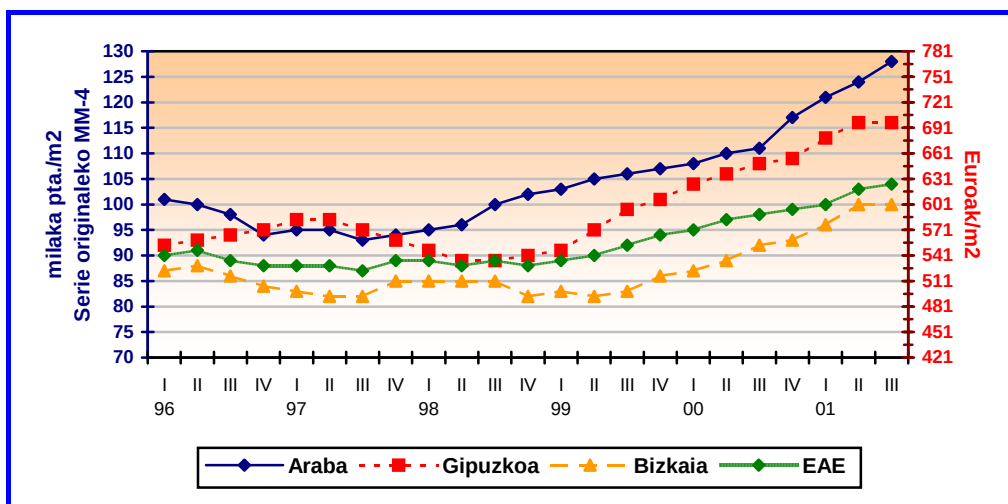
	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	<i>Etxebizitza kop.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Milaka pta.</i>	<i>± % (*)</i>
Araba.....	46	-37,0	128	15,2
Gipuzkoa.....	86	-18,1	112	0,9
Bizkaia.....	326	-23,3	99	0,0
EAE.....	458	-24,0	104	2,0

(*): Aldaketa aurreko urteko hiruhilekoarekiko. Aurreko urteko higiezin jabetzako agenteen oinarritzako laginaren arabera kalkulatua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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



4.2. taula Alokairu librean eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA				
< 60 m ²	17,0	2,1	24,4	17,2
61-75 m ²	16,3	8,5	19,8	16,6
76-90 m ²	28,3	31,9	24,4	28,8
91-120 m ²	22,0	31,9	18,6	21,5
> 120 m ²	16,3	25,5	12,8	16,0
HILEKO ERRENTA				
25.000 pta. arte.	0,4	0,0	2,3	0,0
25.001-40.000 pta.	0,2	0,0	1,2	0,0
40.001-75.000 pta.	13,9	4,3	24,4	12,6
75.001-100.000 pta.	36,2	23,4	20,9	42,0
100.000 pta. tik gora	49,2	72,3	51,2	45,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

a) Eskainitako etxebizitza-kopurua

- ρ Etxebizitza berri librearen lurralde-banaketari dagokionez, azpimarratu egin behar da azken hiruhilekoetan eskaintza hiriburuetakoko eskualde-egituretako udalerrietan biltzen ari dela (eskaintza osoaren %45 biltzen dute, eta duela urtebete berriz %38), bai eta hiriburuetan ere (eskaintzaren %30 biltzen dute).
- ρ Nabarmendu egin behar da, duela urtebete, etxebizitza berrien eskaintzaren herena baino gehiago hiriburuen eskualde-egituretatik kanpo zegoela; eta, egun, berriz, eskainitako lau etxebizitzatatik bat bakarra eskualde-egituretatik kanpo.
- ρ Hiriburuen eta horien eskualde-egituren pisua ez da handitu, ordea, zona horietan eskaintza asko handitu delako, baizik eta gainerako eskualde-egituretan eskainitako etxebizitza-kopurua nabarmen jaitsi delako (-%32).
- ρ Lurraldeka, Gipuzkoako eta Bizkaiko eskaintzaren lurralde-banaketa EAE osoaren antzekoa da. Araban, berriz, eskaintzaren %42 hiriburutik kanpoko eskualde-egituretan biltzen da, eta %49 hiriburuan, Gasteizen.

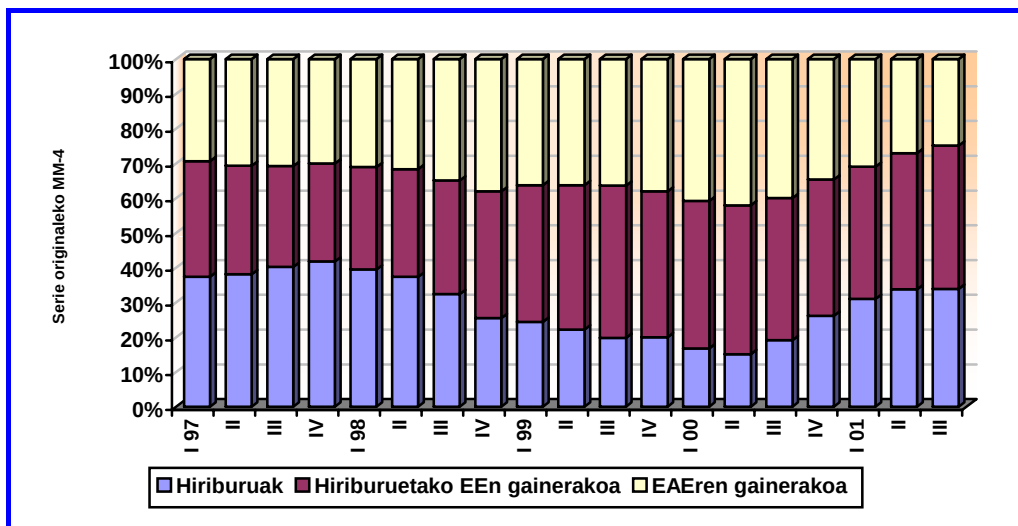


5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak, eremu geografikoen arabera

	ETXEB.- KOPURUA	PREZ./m ² erab. (milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (milioika pta.)
Araba	338	351	28,0
Gipuzkoa.....	1.094	392	34,2
Bizkaia.....	1.330	373	32,9
EAE.....	2.762	378	32,9
Gasteiz	165	372	28,2
Donostia	290	502	45,6
Bilbao	370	345	31,9
Hiriburuak guztira	825	401	35,6
Gasteizko gainerako EE	30	----	----
Donostiako gainerako EE	415	379	32,4
Bilboko gainerako EE ...	789	398	34,4
Hiriburu. gainerako EE	1.234	392	33,7
Arabako gainerakoa.....	143	323	27,8
Gipuzkoako gainerakoa	389	323	27,8
Bizkaiko gainerakoa.....	171	311	27,0
Gainerakoa guztira ...	703	320	27,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

5.1. grafikoa Etxebizitza berrien eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera



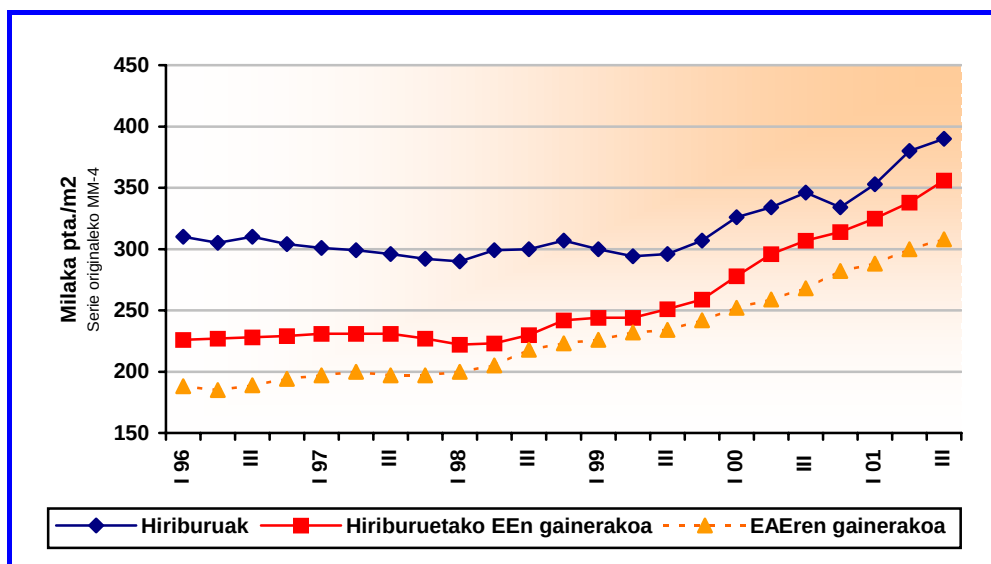


b) Prezioak metro koadroko

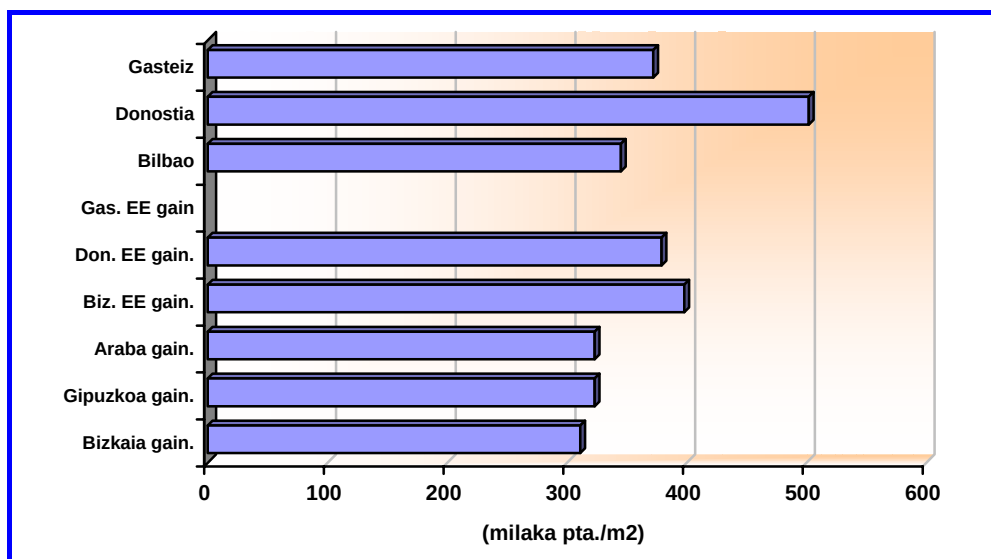
- p Ohikoa denez, Donostiak batez besteko prezio altuena izaten jarraitzen du (502.000 pta./m²), baina azken urtean Gipuzkoako hiriburuan atzemandako etxebizitza libre berrien prezioa %9 jaitsi da. Jaitsiera hori, aurreko hiruhilekoan adierazi bezala, ez zuen prezioak benetan jaisteak eragingo, baizik eta hiriburuaren barruan eskaintzaren kokapena aldatzeak.
- p Gasteizen (372.000 pta./m²) eta Bilbon (345.000 pta./m²) prezioek gora egin dute azken urtean (+%11 eta +%13 hurrenez hurren). Dena den, azpimarratu egin behar da azken hiruhilekoetan izandako igoera handien ondoren, batez besteko prezioek behera egin dutela 2001eko bigarren hiruhilekoarekiko.
- p Hiriburuetako eskualde-egituretako gainerako udalerrietan metro koadroko batez besteko prezioa 392.000 pezetakoa da (+%22, 00-III. arekiko). Oraingo honetan Bilboko eremuan daude preziorik altuenak (398.000 pta./m²), eta hor 2000ko hirugarren hiruhilekoarekiko igoera %31koa izan da.
- p Hiriburuetako eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietan metro koadroko batez besteko prezioa 320.000 pezetakoa da. Azpimarratzekoa da Arabako gainerako lurraldean gertatutako prezio-jaitsiera (-%18). Metro koadroko batez besteko prezioa orain 323.000 pezetakoa da.



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 35,6 milioi pezetakoa da (29,9 milioi 00-III.ean). Igoera hori, batez ere, Bilboko prezioek izandako igoerak (+ %34) eta Donostiako eskaintzaren pisuak eragin du; izan ere, Donostian prezioek behera egin badute ere, hiribururik garestiena da (45,6 milioi).
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako udalerrietan etxebizitzako batez besteko prezioa 33,7 milioikoa da (27,7 milioi duela urtebete). Garestienak, hain zuzen, Bilboko eskualde-egiturakoak dira (34,4 milioi).
- ρ Hiriburuen eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietan, batez besteko prezioa 27,6 milioi pezetakoa da, eta ez dago alde handirik lurraldeen arabera.

5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ EAEko babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintza 3.251 etxebizitzakoa da. Horietatik erdia hiriburuetan daude (%45 Bilbon eta %5 Gasteizen). Aurreko hiru hilekoan bezala, oraingo honetan ere Donostian ez dago babes ofizialeko etxebizitzarik salmentan.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako gainerako udalerriek eskaintzaren %37 osatzen dute, eta batez ere Bilbokoan eta Donostiakoan biltzen dira. EAEko gainerako udalerrietako eskaintza oso txikia da (%13).
- ρ Babes ofizialeko etxebizitzek eta etxebizitza sozialek antzeko banaketa dute, eta hiriburuetan eskaintako etxebizitzaren erdia inguru mota horietakoak dira (%51 eta %48 hurrenez hurren).



b) *Prezioak metro koadroko*¹¹

- ρ Hiriburuetan, babes ofizialeko etxebizitzan batez besteko prezioa 141.000 pezetakoa izan da metro koadroko. Gasteizen dago prezio txikiena (105.000 pta./m²), eta Bilbon, berriz, handiena (146.000 pta./m²). Hiriburuen eskualde-egituretako udalerrietan metro koadroko batez besteko prezioa 161.000 pezetakoa da, eta horietatik kanpoko udalerrietan 125.000 pezeta m²-koa.
- ρ Etxebizitza sozialak salgai dituen hiriburu bakarra Bilbao da, eta batez besteko prezioa 84.000 pezetakoa izan da metro koadroko, eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietako prezio berbera, hain zuzen. Hiriburuen eskualde-egituretako udalerrietan metro koadroko batez besteko prezioa 90.000 pezetakoa da.

c) *Etxebizitzaren prezioak*¹²

- ρ EAEko hiriburuetan babes ofizialeko etxebizitzan batez besteko prezioa 10,1 milioi pezetakoa da. Dena den, hiriburuen arteko aldeak handiak dira: 10,4 milioi balio dute Bilbon eta 8 milioi Gasteizen. Hiriburuen eskualde-egituretako udalerrietan batez besteko prezioa 12,7 milioikoa da, eta hiriburuetatik kanpoko eskualde-egituretako berriz 10,3 milioikoa.
- ρ Etxebizitza sozial garestienak Donostiako eskualde-egiturakoak dira: 8,5 milioi pezeta balio dute. Merkeenak berriz Bilbokoak dira: 5,3 milioi pezeta.

¹¹ Prezio hauetan ez dira barne hartzen eranskinak.

¹² 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	Sozia-lak	Babestuta koak guzti.	Babes ofiziala	Sozia-lak	Babestut akoak guzti.	Babes ofiziala	Sozialak
Araba.....	149	149	--	109	109	--	8,4	8,4	--
Gipuzkoa	703	570	133	143	155	94	11,1	12,1	7,0
Bizkaia	2.040	1.348	692	125	146	85	9,1	10,8	5,7
EAE.....	2.892	2.067	825	129	146	86	9,6	11,0	5,9
Gasteiz.....	141	141	--	105	105	--	8,0	8,0	--
Donostia.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bilbao.....	1.305	913	392	127	146	84	8,8	10,4	5,3
Hiriburuak guztira	1.446	1.054	392	125	141	84	8,8	10,1	5,3
Gasteizko gainerako EE	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Donostiako gainerako EE.....	554	506	48	155	160	110	12,2	12,5	8,5
Bilboko gainerako EE.....	512	236	276	122	163	87	9,4	13,0	6,3
Hiriburuetako gain. EE.....	1.066	742	324	139	161	90	10,8	12,7	6,6
Arabako gainerakoa	8	8	--	170	170	--	15,3	15,3	--
Gipuzkoako gainerakoa.	149	64	85	98	116	85	7,3	8,9	6,1
Bizkaiko gainerakoa	223	199	24	121	126	79	10,0	10,5	5,8
Gainerakoa guztira ...	380	271	109	113	125	84	9,1	10,3	6,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

5.3. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- p Higiezin jabetzako agenteen bidez erkidegoko hiriburuetan salgai dauden erabilitako etxebizitzak 5.736 dira, 2000ko hirugarren hiruhilekoan baino %52 gehiago. Bereziki nabarmentzekoa da Bilboko kasua: duela urtebete atzemandako eskaintzaren bikoitza atzeman da aurtan.
- p Gainerako udalerrietan –direla hiriburuaren eskualde-egituretakoak, direla horietatik kanpokoak– urteko hazkunde-tasa positiboa da (+ %46 eta + %55 hurrenez hurren).



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

	ETXEBIZITZA- KOPURUA	PREZIOA/m ² erab. (milaka pta.)	ETXEBIZITZEN PREZIOA (milioika pta.)
Araba.....	2.726	449	35,6
Gipuzkoa.....	1.348	472	44,0
Bizkaia.....	4.542	371	30,1
EAE.....	8.616	410	33,8
Gasteiz.....	2.626	454	36,1
Donostia.....	810	596	57,1
Bilbao.....	2.300	399	32,0
Hiriburuak guztira.....	5.736	449	37,0
Gasteizko gainerako EE.....	27	293	21,4
Donostiako gainerako EE.....	325	316	28,5
Bilboko gainerako EE.....	2.138	346	28,2
Hiriburuetakoa gainer. EE..	2.490	342	28,1
Arabako gainerakoa.....	73	265	21,2
Gipuzkoako gainerakoa.....	213	270	21,9
Bizkaiko gainerakoa.....	104	274	24,8
Gainerakoa guztira.....	390	270	22,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

b) Prezioak metro koadroko

- ρ Donostiako batez besteko prezioak, oraingoan ere, handienak dira (596.000 pta./m²) eta prezio horretatik urruti, bigarren lekuan, Gasteizekoak (454.000 pta./m²). Dena den, bi hiriburuetan prezioak mantendu egin direla esan daiteke, 2000ko hirugarren hiruhilekotik igoera nahiko txikia izan baitute (+%7 eta +%3 hurrenez hurren). Bietan ere, hiruhileko honetako balioak aurreko hiruhilekokoak baino zertxobait baxuagoak dira (orduan 601.000 pta./m² eta 457.000 pta./m² izan baitziren, hurrenez hurren).
- ρ Bilboko prezioak zertxobait txikiagoak badira ere, igoera handiagoa izan dute 2000ko hirugarren hiruhilekoarekiko: %17. Eta horri esker, hiriburuen arteko prezioen aldea gero eta txikiagoa da.
- ρ Hiriburuetakoa eskualde-egituretako udalerrietan batez besteko prezioa 342.000 pta./m²-koa da, eta honako bien artean dabil: Gasteizko eskualde-egiturako 293.000 pta./m² eta Bilbao metropolitarraren 346.000 pta./m² artean.

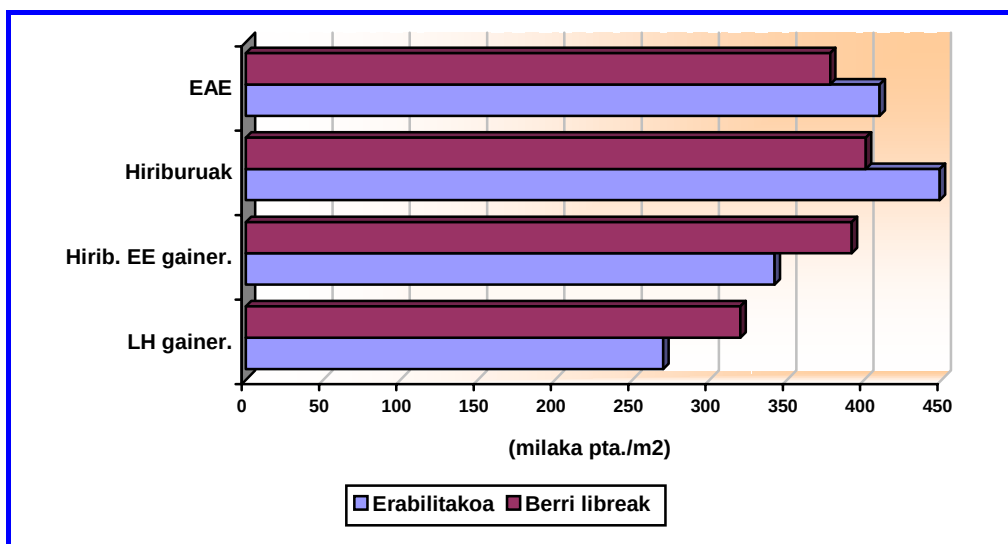


- ρ Gainerako udalerrietan metro koadroko batez besteko prezioa 270.000 pezetakoa da, eta lurraldeen artean ez dago ia alderik.

c) Etxebizitzen prezioak

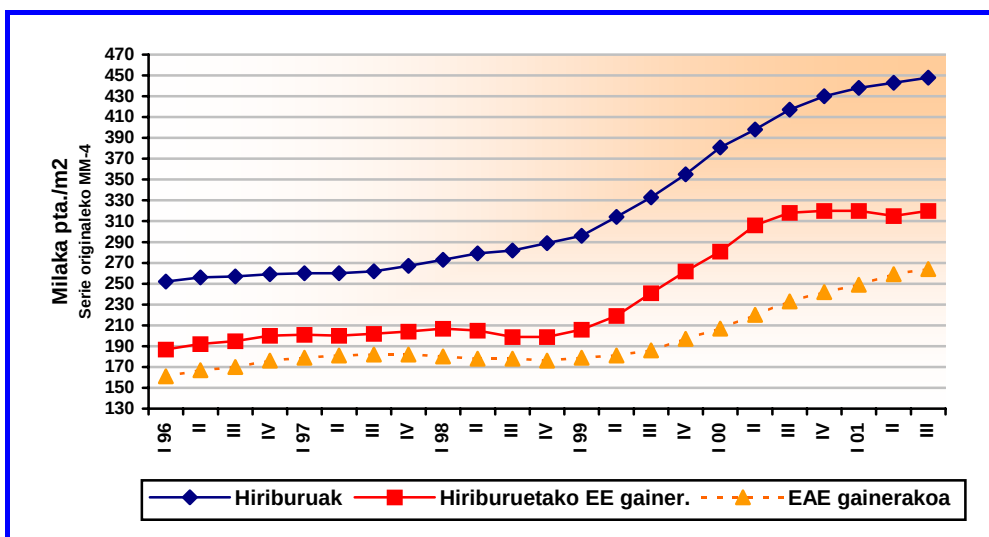
- ρ Hiriburuetan, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 37 milioikoa da, baina alde handiak daude batetik bestera. Donostian atzemandako etxebizitzek batez beste 57 milioi pezeta balio dute; eta Bilbon eta Gasteizen, berriz, batez beste 32 eta 36 milioi, hurrenez hurren.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako udalerrietan –hiriburuak kontuan hartu gabe–, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 28 milioi pezetakoa da.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretatik kanpoko udalerrietan, batez bestekoa 22,6 milioi pezetakoa da.

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

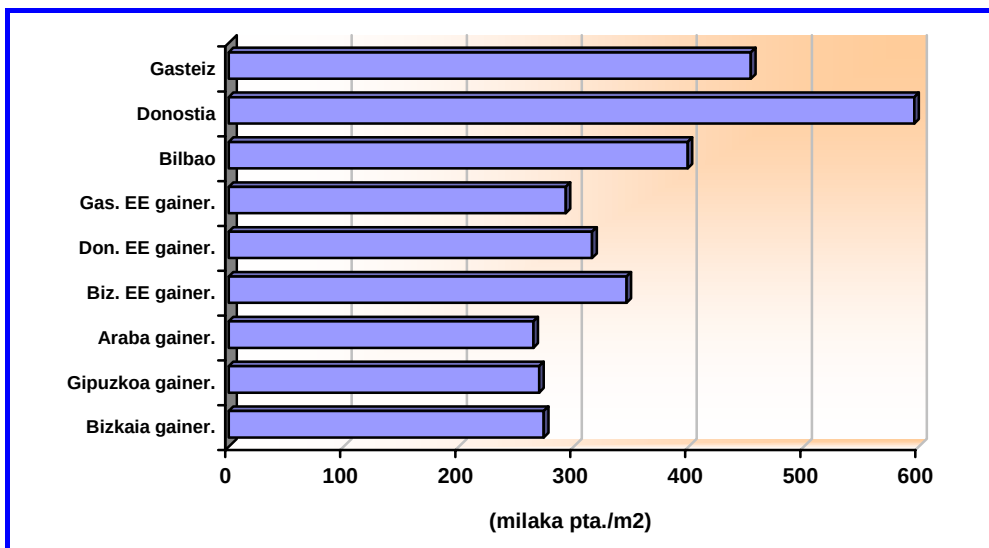




5.5. grafikoa Erabilitako etxebizitzaren m²-ko prezioen bilakaera, eremu geografikoen arabera



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





5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ 2001eko hirugarren hiruhilekoan EAEn alokairu librean atzemandako etxebizitzaren eskaintzaren %64 hiriburuetan biltzen da. Kopuru absolututan, 293 etxebizitza daude, eta horietatik 190 Bilbon.
- ρ Hiriburuetak eskualde-egituretako gainerako udalerriek eskaintza osoaren %27 biltzen dute (horietatik gehien-gehienak Bilboko eskualde-eremuan). Gainerako %9 egitura horietatik kanpoko udalerriei dagokie.
- ρ Bilakaerari dagokionez, hiriburuak eta hiriburuaren eskualde-egitura horietatik kanpoko udalerriek iazko hirugarren hiruhileko eskaintzari eutsi diote, baina azpimarratu egin behar da hiriburuetak eskualde-egituretako gainerako udalerrien eskaintzak izandako jaitsiera (-%53).

b) Hileko errentak

- ρ Alokairu libreko etxebizitzetan hiriburuetan atzeman diren batez besteko errentak hileko 111.000 pezeta-koak izan dira (Bilboko 100.000 pezeta eta Donostiako 134.000 pezeta bitartekoa). Balio horiek 2000ko hirugarren hiruhileko balio horiekin alderatuz gero, Gasteizen igo egin dira batez besteko errentak (+%14), eta Donostian eta Bilbon, berriz, pixka bat jaitsi dira (-%5 eta -%2 hurrenez hurren).
- ρ Gainerako udalerrietan, atzemandako eskaintza Bilboko eskualde-egituran soilik da esanguratsua, eta hori batez besteko errenta hileko 103.000 pezeta-koa da (+%6 00-III.aren arabera).



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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	ERRENTA/HIL. (milaka pta.)
Araba	46	128
Gipuzkoa	86	112
Bizkaia	326	99
EAE	458	104
Gasteiz	45	128
Donostia	58	134
Bilbao	190	100
Hiriburuak guztira	293	111
Gasteizko gainerako EE	1	--
Donostiako gainerako EE	3	68
Bilboko gainerako EE	119	103
Hiriburuetako gainerako EE ..	123	102
Arabako gainerakoa	--	--
Gipuzkoako gainerakoa	25	67
Bizkaiko gainerakoa	17	60
Gainerakoa guztira	42	64

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.
2001. urteko 3. hiruhilekoa.

5.5. BABESTUTAKO ALOKAIRUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Babestutako alokairuko etxebizitzaren eskaintza honela banatzen da lurraldean:
%61 Gasteizen, %36 Donostian eta gainerako %3 Bilboko eskualde-egituran.
- ρ Babestutako alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren %92 etxebizitza sozialei dagokie, eta babes ofizialeko 32 etxebizitza soilik daude alokairuan, guztiak ere Donostian.

b) Hileko errentak

- ρ Hiriburuetan, etxebizitza sozialen hileko errenta 30.000 pezetakoa da, eta Bilboko eskualde-egituran hileko 20.000 pezetakoa.
- ρ Alokairuan dauden babes ofizialeko etxebizitzaren hileko errenta 47.000 pezetakoa da.



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

	Etxebizitza-kopurua			Hileko errenta (milaka pta.)		
	Babest. guztira	Babes ofiziala	Sozialak	Babest. guztira	Babes ofiziala	Sozialak
Araba.....	230	--	230	30	--	30
Gipuzkoa.....	136	32	104	34	47	30
Bizkaia.....	13	--	13	20	--	20
EAE.....	379	32	347	31	47	30
Gasteiz	230	--	230	30	--	30
Donostia	136	32	104	34	47	30
Bilbao	--	--	--	--	--	--
Hiriburuak guztira.....	366	32	334	31	47	30
Gasteizko gainerako EE	--	--	--	--	--	--
Donostiako gainerako EE	--	--	--	--	--	--
Bilboko gainerako EE ...	13	--	13	20	--	20
Hiribur. gainer. EE.....	13	--	13	20	--	20
Arabako gainerakoa.	--	--	--	--	--	--
Gipuzkoako gainerakoa	--	--	--	--	--	--
Bizkaiko gainerakoa.....	--	--	--	--	--	--
Gainerakoa guztira.....	--	--	--	--	--	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- ρ 2001eko hirugarren hiruhilekoko eskaintzan 8.136 garaje atzeman dira (+% 2700-III.arekiko). Salmentako eskaintzak (kontuan izan behar da eskaintza-ren %93 biltzen duela) %28ko igoera izan du. Alokairuan eskaintako garajeen eskaintza, berriz, gutxixeago hazi da (+%6).
- ρ **Lurralde historikoen** arabera, Bizkaian salmentan dauden garajeen eskaintza asko handitu da (+%48), eta alokairuan daudenena, berriz, txikitu. Araban guztiz bestelakoa gertatzen da: salmentako eskaintza %38 murriztu da, eta alokairuan, berriz, 2000ko hirugarren hiruhilekoan baino %29 gehiago atzeman dira. Gipuzkoan salmentan dauden garajeen eskaintza %27 handitu da, eta, alokairukoak berriz bere horretan jarraitzen du.
- ρ Garajeen **salneurria** 2 milioi ingurukoa da oraingoan ere, eta aurreko hiruhilekoan adierazitako prezio-murrizketari jarraitzen dio (-%6 00-III.arekiko). Lurraldeen arabera, Araban garajeen batez besteko prezioa dezente igo da (+%21), baina aipatu egin behar da eskaintza ere asko murriztu dela.
- ρ Garajeen **alokairuaren errenta** hileko 11.000 pezetakoa da (+%38 00-III.arekiko).

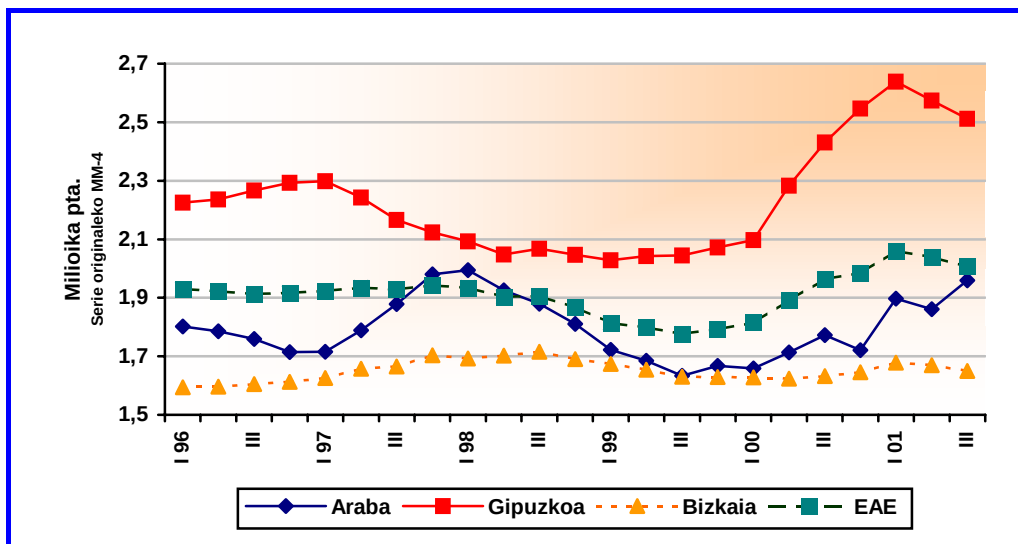
6.1. taula **Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak**

	SALGAI			ALOKAIRUAN		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HIL	
		Milaka pta.	± % *		Milaka pta.	± % *
Araba.....	491	2.255	21,0	269	11	37,5
Gipuzkoa.....	2.989	2.448	-9,2	216	11	37,5
Bizkaia.....	4.079	1.595	-4,8	92	11	10,0
EAE.....	7.559	1.975	-6,3	577	11	37,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

6.1. grafikoa Garajeen salneurrien bilakaera lurralde historikoen arabera



6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA

- ρ EAEn 4.778 **trasteleku** daude eskaintzan, eta horietatik %95 salmentarako. Araban soilik eskaintzen dira trastelekuak alokairuan; eta Bizkaiak, berriz, salmentarako trastelekuen eskaintzaren %65 biltzen du.
- ρ EAEn salgai dauden trastelekuen metro koadroko batez besteko prezioa 70.000 pezetakoa da. Hain zuzen, honako bi hauen artekoa da: Bizkaiko 67.000 pta./m² eta Arabako 77.000 pta./m²-ren artekoa.
- ρ **Alokairuan** dauden trastelekuen hileko batez besteko errenta 7.000 pezetakoa da.



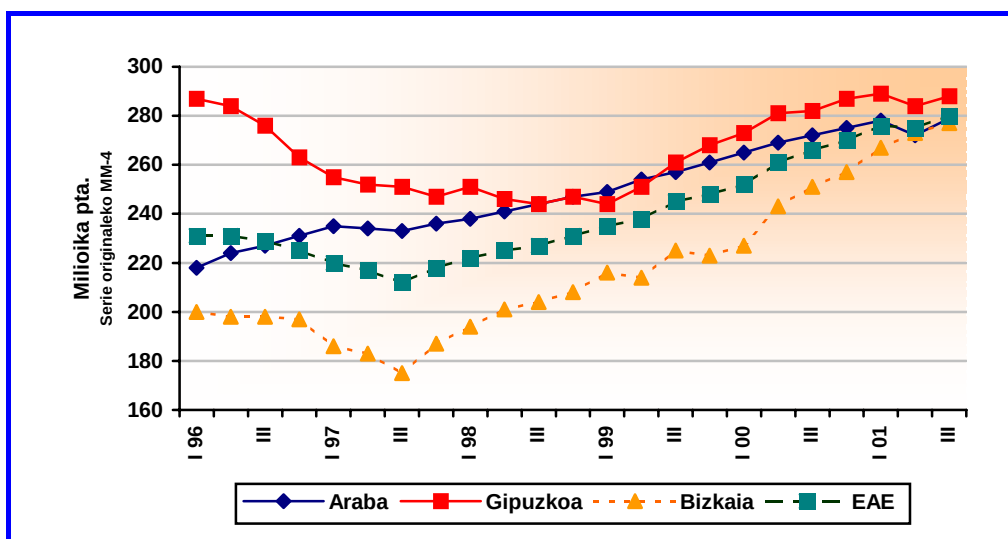
6.3. taula Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKAIRUAN		
	Kopurua	PREZIOA / m ²		Kopurua	ERRENTA / HIL	
		Milaka pta.	± % *		Milaka pta.	± % *
Araba	1.375	302	9,4	866	175	-23,9
Gipuzkoa.....	960	298	5,3	471	237	27,4
Bizkaia.....	1.639	279	6,5	1.003	133	-5,0
EAE.....	3.974	292	7,0	2.340	169	-11,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiru-hilekoa.

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





7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINA- MIKA ETA ETORKIZUNA



7. HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA ETORKIZUNA

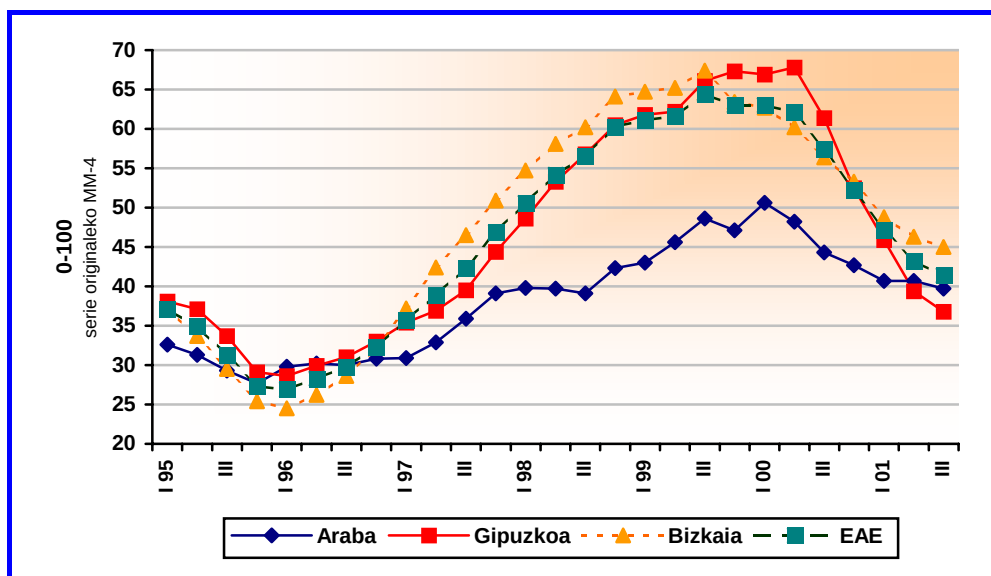
7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ Etxebizitza-merkatuaren dinamismo-indizea 41 puntukoa da 0-100 eskalan, 2001eko hirugarren hiruhilekoan higiezinaren operadoreek emandako iritziaren arabera. Eraitza horrek (duela urtebete baino 8 puntu gutxiago), azken hiruhilekoetan promotoreek eta higiezinaren jabetzako agenteek adierazitako merkatuaren indarrik eza berretsi egiten du.
- ρ Ohikoa denez, higiezinaren jabetzako agenteek gehiago atzematen dute geldiunea (%33), eta bereziki bigarren eskuko etxebizitzari dagokionez. Araban lortzen da indize txikiena (%23), ondoren Gipuzkoan (%29); Bizkaikoak, berriz, zertxobait optimistagoak dira (%38).
- ρ Promotoreek indize handiagoak dituzte (%49) higiezinaren jabetzako agenteek baino, baina horiek ere atzematen dute merkatuaren geldiunea. Ildo horretan, nabarmena da Arabako indize txikia (%38), izan ere asko jaitsi baita aurreko hiruhilekoarekiko.



7.1. grafikoa Dinamismo-indizearen bilakaera lurralde historikoen arabera (batez besteko mugikorrak-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 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
III	47,4	37,5	45,1	53,0
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 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
III	33,0	22,9	29,0	38,1
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 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
III	40,2	30,2	37,1	45,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta gauzapean-epeak

- p Aurreko hiruhileko salmenten bilakaerak ere egoera berbera erakusten du, dela eraikuntza berriko etxebizitzetan (%43), eta, bereziki, erabilitako etxebi-



zitzetan (%26). Dena den, indizeak bigarren hiruhilekokoak baino txikiagoak diren arren (kontuan izan behar da oporraldiak ere eragiten duela horretan), hobeagoak dira 2000ko hirugarren hiruhilekoan izandakoak baino (%30 eta %24 hurrenez hurren).

- p Lurraldeen arabera, Bizkaiko higiezin agenteez adierazi dute salmentamurritzaketarik handiena. Promotoreei dagokienez, berriz, Gipuzkoan zertxobait pesimistagoak dira Araban eta Bizkaian baino.

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	III	30,1	35,7	30,2
	IV	46,1	55,6	50,0
2001	I	49,5	53,3	42,9
	II	50,6	45,5	45,5
	III	42,6	44,4	39,2
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	III	24,4	29,2	29,4
	IV	30,8	8,3	32,4
2001	I	38,4	37,5	37,0
	II	39,2	29,2	43,0
	III	26,4	37,5	29,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

- p Higiezin agenteez inkestan adierazitako salmenta-epeek baieztatu egiten dute egoera hori. Izan ere, etxebizitza bat saltzeko epea luzeena da 1997. urteaz geroztik (2,8 hilabete). Bereziki luzea da, ildo horretan, Gipuzkoako higiezin agenteez adierazitako epea.



- ρ Etxebizitza berrien salmenta-erritmoetan ere atzematen da moteltze hori, nahiz eta lurraldeen arabera aldeak dauden: Gipuzkoan eta Bizkaian erritmoa (3 etxebizitza hileko) txikiagoa da Araban baino (8 etxebizitza hileko). Eta hori horrela da Arabako promotoreek dinamismo-indize txikia adierazi duten arren.

7.3. taula Etxebizitzen salmenten epeak eta erritmoa

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTOREAK				
Salmentak/hileko (etxebiz.)				
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 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
III	3,8	8,4	2,8	3,6
HIGIEZINEN AGENTEAK				
Batez besteko salmenta epea (hilak)				
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 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
III	2,8	2,5	3,2	2,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreen artean hipotekaren kostua da higiezinaren operadoreek pixka bat positibotzat jotzen duten faktore bakarra. Oraingoan ere, merkatuan mugarik handiena jartzen duten faktoreak lurzoruaren eskuragarritasuna eta horren prezioa dira.



- ρ Egoera ekonomikoa merkatuari on egiten dion faktorea izan ohi da, baina 2000ko laugarren hiruhilekotik aurrera faktore kaltegarritzat jo da, eta ordutik gero eta eragin kaltegarri handiagoa egozten zaio.
- ρ Promotoreek eta higiezin jabetzako agenteek adierazitakoa banatuta aztertuz gero, ikusten da higiezin jabetzako agenteek faktore guztiei eragin negatibo handiagoa egozten dietela merkatuaren dinamikan, kasu batean izan ezik: hipotekaren kostuarenean. Izan ere, merkatuaren dinamikan eragin positiboa izan dezakeela adierazi dutenak gehiago dira promotoreen artean baino.

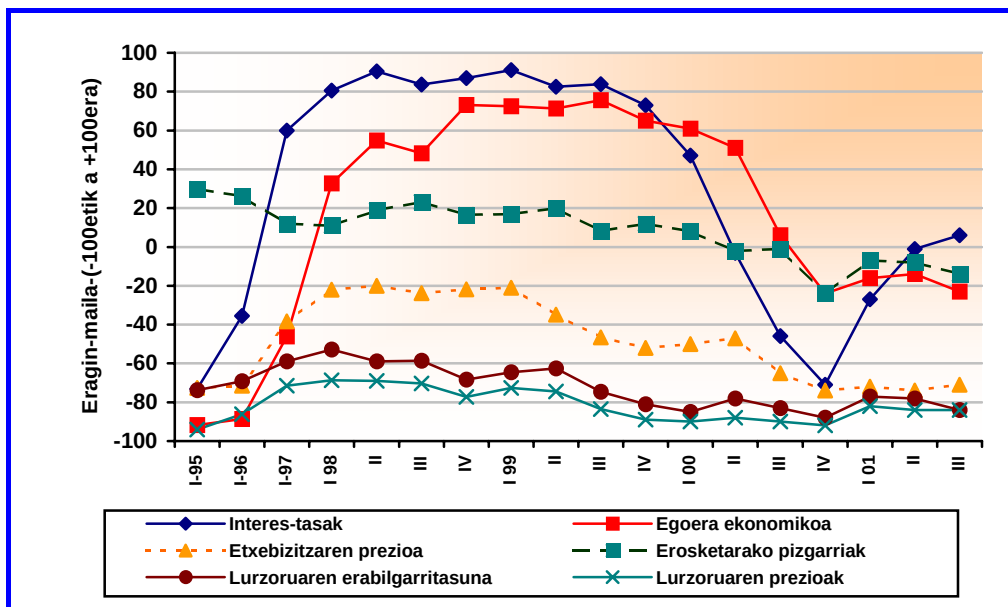
7.4. taula Merkatuaren egungo dinamikan eragina duten faktoreen batez besteko indizeak

	2001-II	2001-III
Hipotekaren kostua	-1	6
Egoera ekonomikoa	-14	-23
Etxebizitzaren prezioa	-74	-71
Erosketak sustatzeko laguntzak	-8	-14
Eraikuntza sustatzeko laguntzak	-17	-19
Lurzoruaren eskuragarritasuna	-78	-84
Lurzoruaren prezioak	-84	-84
Eskaintzaren ezaugarrien eta eskariaren arteko egokitzeapena	-34	-42

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

7.2. grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak



7.2. AURREIKUSPENAK

7.2.1. Salmenten bilakaerari buruzko aurreikuspenak

- p Datorren hiruhilekorako aurreikuspenek, oro har, egoera optimistagoa erakusten dute. Bi kolektiboek –promotoreek eta higiezin agenteeek– salmentek pixkanaka gora egingo duten itxaropena dute, baina azpimarratu egin behar da aurreko aldia (oporraldia, hain zuzen) jarduera gutxikoa dela.
- p Lurraldeen arabera, higiezin agenteen iritziz, Bizkaian daude erabilitako etxebizitzaren salmenta aurreikuspen onenak. Etxebizitza berriei dagokienez, berriz, Gipuzkoako promotoreak dira adierazpen optimistenak dituztenak; eta, aldiz, Araban promotoreen zein higiezin jabetzako agenteen adierazpen pessimistenak.

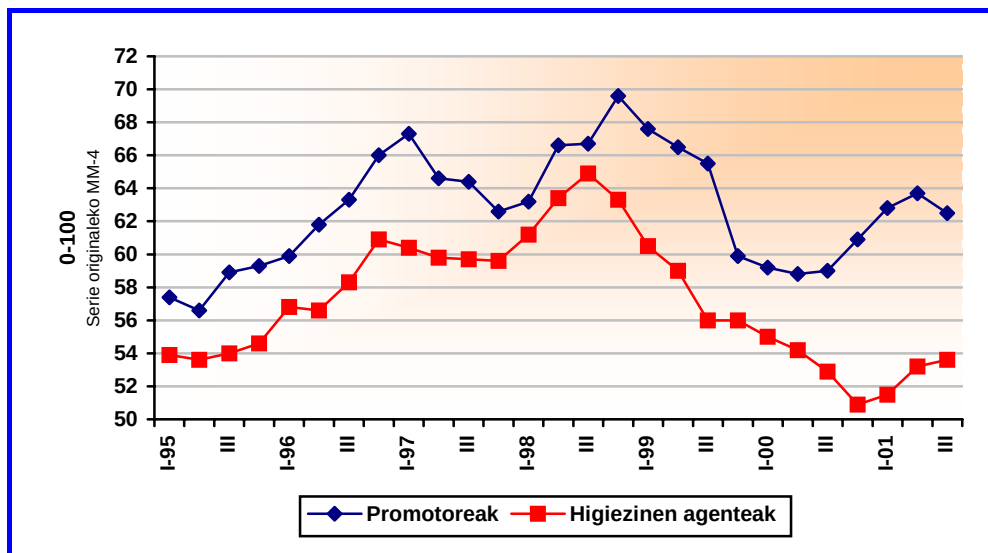


**7.5. taula Salmentei buruzko aurreikuspenen indizea* datorren hiruhi-
lekorako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen
arabera**

		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	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
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
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	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
	III	64,4	45,8	55,0	75,4

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

7.3. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera



7.2.2. Salneurrien bilakaerari buruzko aurreikuspena

- ρ Bi taldeek sei hilabetera begirako aurreikuspenetan prezioek gora egingo dutela adierazi dute, baina erabilitako etxebizitzak askoz gutxiago igoko direla uste dute.
- ρ Lehen ere adierazitako prezioen igoeraren moteltzea berretsi egin da, eta, bereziki Araban. Izan ere, lurralde horretan, hain zuzen, prezioek pixka bat behera egingo dute hurrengo sei hilabeteetan higiezin jabetzako agenteen iritziz.
- ρ Ildo horretan azpimarratu egin behar da, Bizkaiko promotoreen aurreikuspenen arabera, prezioek oro har gora egingo dutela, nahiz eta azken urte honetan etxebizitza berrien prezioak asko egin duten gora lurralde horretan.



7.6. taula Etxebizitzan 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	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
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
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	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
	III	53,2	45,8	53,0	54,8

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



7.7. taula Etxebizitzan prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspenen indizeak* datozen hamabi hilabeteetarako, promotoreen eta higiezin jabetzako agenteen arabera

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTOREAK					
1994	Urteko batez bestekoa	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batez bestekoa	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Urteko batez bestekoa	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Urteko batez bestekoa	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Urteko batez bestekoa	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Urteko batez bestekoa	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Urteko batez bestekoa	66,5	71,4	60,5	70,1
2000	III	64,8	57,1	61,5	69,8
	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
	II	70,1	40,9	70,5	79,7
	III	72,2	50,0	64,9	85,7
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez bestekoa	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batez bestekoa	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Urteko batez bestekoa	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Urteko batez bestekoa	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Urteko batez bestekoa	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Urteko batez bestekoa	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Urteko batez bestekoa	62,2	54,2	57,4	67,8
2000	III	57,6	41,7	60,8	58,1
	IV	54,0	54,2	50,0	57,3
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0
	II	59,2	33,3	52,0	69,8
	III	54,0	41,7	51,0	58,7

(*): Otik (prezioen beherakada orokorra) 100 (gorakada orokorra) bitartekoak dira.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

7.2.3. Promozio berrien hasieraren aurreikuspena

- ρ Promotoreen %12k datorren hiruhilekoan promozio berriak eskaintzeko asmoa dute. Kopuru hori aurreko hiruhilekoan adierazitako berbera da, baina 2000ko hirugarren hiruhilekoa baino dezente txikiagoa. Bizkaian lortzen da ehunekorik txikiena.
- ρ Itaundutako promotoreen aurreikuspenen arabera 563 etxebizitza berri eskainiko dituzte. Kopuru hori aurreko hiruhilekoko baino handiagoa da (321), baina 2000ko hirugarren hiruhilekoa baino askoz ere txikiagoa (1.045 etxebizitza). Lurralde banaketari erreparatu, eskaintza horren %51 Arabak biltzen du, Gipuzkoak %33 eta Bizkaia gainerako %16.



- p Aurreikuspenen arabera datorren hiruhilekoan eskainiko diren babestutako etxebizitzak 1.581 izango dira, (1.419 01-II.ean). Kopuru horretatik %43 Gipuzkoari dagokio, %30 Arabari eta gainerako %27 Bizkaiari. Aurreikuspen horien arabera, beraz, babestutako etxebizitzek garrantzi handia izango dute etxebizitza berrien eskaintzan.

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
	III	12	21	12	10

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



**A. ERANSKINA ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURU-
ETAKO EREMUEEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABE-
RAKO ESTATISTIKA-TAULAK**



A.1. ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO EREMUEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERAKO ESTATISTIKA-TAULAK

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA / m ² (milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA. (milioika pta.)
Enkarterri	30	262	22,3
Goierri	107	272	24,2
Bilbao metropolitarrak	1.159	380	33,6
Donostia-Beterri	705	429	37,8
Durangaldea	65	327	27,7
Debarrena	160	329	27,2
Busturialdea-Artibai	2	300	26,7
Arratia	8	347	27,8
Arabako Errioxa	19	--	--
Aiara	130	319	27,3
Debagoiena	14	379	39,2
Mungia	60	313	29,7
Toloserria	26	372	31,1
Arabako erdialdea	195	372	28,2
Urola-Kosta	82	330	29,3
GUZTIRA	2.762	378	32,9

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA / m ² (milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA. (milioika pta.)
Enkarterri	9	269	21,2
Goierri	95	221	17,7
Bilbao metropolitarrak	4.438	374	30,2
Donostia-Beterri	1.135	515	48,8
Durangaldea	41	286	25,6
Debarrena	35	330	25,1
Busturialdea-Artibai	39	264	24,2
Arratia	1	----	----
Arabako Errioxa	30	162	13,0
Aiara	43	323	25,8
Debagoiena	35	341	29,0
Mungia	14	275	27,0
Toloserria	22	257	20,4
Arabako erdialdea	2.653	453	35,9
Urola-Kosta	26	287	25,2
GUZTIRA	8.616	410	33,8

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZAK	
	Kopurua	Batez best. alokairua (milaka pta.)
Enkarterri	--	--
Goierri	12	63
Bilbao metropolitarra	309	101
Donostia-Beterri	61	130
Durangaldea	--	--
Debarrena	5	64
Busturialdea-Artibai	15	58
Arratia	1	--
Arabako Errioxa	--	--
Aiara	--	--
Debagoiena	4	84
Mungia	1	85
Toloserria	3	67
Arabako erdialdea	46	128
Urola-Kosta	1	80
GUZTIRA	458	104

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. 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	30,2
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	143	383	29,3
6. Ehari-Gobeo	9	173	11,7
GUZTIRA	165	372	28,2
DONOSTIA			
1. Parte zaharra	--	--	--
2. Erdigunea	59	704	50,4
3. Amara-Osinaga	--	--	--
4. Antigua	27	664	93,5
5. Gros	170	407	36,4
6. Besteak	34	--	--
GUZTIRA	290	502	45,6
BILBAO			
1. Deustua - S. Ignazio	--	--	--
2. Uribarri	6	347	31,0
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	10	350	26,0
5. Alde zaharra	171	370	31,9
6. Abando	--	--	--
7. Errekalde	175	322	32,6
8. Basurtu	8	288	26,0
GUZTIRA	370	345	31,9

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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

ZONALDEAK	ETXEBIZIT- ZAK	PREZIOA/m ² (milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (milioika pta.)
GASTEIZ			
1. Alde zaharra	211	402	26,8
2. Zabalgunea	308	528	47,3
3. Lovaina	762	482	40,0
4. Zaramaga	773	442	33,1
5. Lakua	315	452	35,8
6. Ehari-Gobeo	257	379	29,4
GUZTIRA	2.626	454	36,1
DONOSTIA			
1. Parte zaharra	44	622	56,5
2. Erdigunea	172	678	75,9
3. Amara-Osinaga	116	537	49,1
4. Antigua	223	641	63,9
5. Gros	187	600	50,6
6. Besteak	68	381	29,5
GUZTIRA	810	596	57,1
BILBAO			
1. Deustua - S. Ignazio	175	420	33,8
2. Uribarri	184	333	26,8
3. Otxarkoaga	53	346	29,0
4. Bolueta	362	361	26,7
5. Alde zaharra	293	354	26,1
6. Abando	848	469	40,3
7. Errekalde	259	342	24,6
8. Basurtu	126	349	26,6
TOTAL	2.300	399	32,0

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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

ZONALDEAK	ETXEBIZIT- ZAK	ER- RENTA/HILEKO * (milaka pta.)
GASTEIZ		
1. Alde zaharra	4	98
2. Zabalgunea	17	140
3. Lovaina	11	120
4. Zaramaga	8	131
5. Lakua	2	102
6. Ehari-Gobeo	3	150
GUZTIRA	45	128
DONOSTIA		
1. Parte zaharra	2	125
2. Erdigunea	12	136
3. Amara-Osinaga	5	134
4. Antigua	28	143
5. Gros	8	112
6. Besteak	3	105
GUZTIRA	58	134
BILBAO		
1. Deustua - S. Ignazio	20	105
2. Uribarri	3	93
3. Otxarkoaga	2	93
4. Bolueta	26	92
5. Alde zaharra	25	91
6. Abando	91	107
7. Errekalde	19	84
8. Basurtu	4	85
GUZTIRA	190	100

* Etxebizitza kolektiboen errentak soilik jasotzen dira.

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA / m ² (milaka pta.)	ETXEBIZ. PREZIOA (milioika pta.)
1. Irun	251	347	30,3
2. Erresteria	--	--	--
3. Barakaldo	458	415	34,9
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	7	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	103	378	32,8
GUZTIRA	819	390	33,2

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/m ² (milaka pta.)	ETXEBIZ. PRE- ZIOA (milioika pta.)
1. Irun	136	298	29,9
2. Errenteria	43	307	25,5
3. Barakaldo	195	301	22,0
4. Basauri	165	305	22,5
5. Getxo	769	382	36,0
6. Portugalete	228	342	21,1
7. Santurtzi	304	358	24,4
GUZTIRA	1.840	349	28,8

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEKO (*) (milaka pta.)
8. Irun	--	--
9. Errenteria	--	--
10. Barakaldo	2	75
11. Basauri	--	--
12. Getxo	88	108
13. Portugalete	1	60
14. Santurtzi	--	--
GUZTIRA	91	107

(*) Erregimen libreko etxebizitzak,

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.



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

	ETXEBI- ZITZA- KOPURUA	PREZIOA / m² erabilg. (milaka pta.)	ETXEB. PREZIOA (milioika pta.)
Araba	49	188	36,9
Gipuzkoa.....	116	350	57,2
Bizkaia.....	93	285	59,2
EAE.....	258	296	54,1
Gasteiz	--	--	--
Donostia	34	500	90,0
Bilbao	--	--	--
Hiriburuak guztira	34	500	90,0
Gasteizko gainerako EE	30	212	40,5
Donostiako gainerako EE	38	326	53,1
Bilboko gainerako EE ...	49	311	59,3
Hirib. gainerako EE ...	117	291	52,5
Arabako gainerakoa.	19	151	31,2
Gipuzkoako gainerakoa	44	255	35,4
Bizkaiko gainerakoa.	44	256	59,1
Gainerakoa guztira ...	107	237	44,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2001. urteko 3. hiruhilekoa.