

EUSKO JAURLARITZA
Etxebizitza eta Gizarte
Gaietako Saila

ESKAINITZA INMOBILIARIOA

2002ko 2. Hiruhilekoa

(Rev. 0)

(Erref. E2025)

2002ko ekaina



AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	7
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	7
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	10
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. <i>Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak</i>	15
3.1.2. <i>Salmenten bilakaera</i>	17
3.1.3. <i>Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa</i>	19
3.1.4. <i>Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera</i>	23
3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	28
3.2.1. <i>kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	28
3.2.2. <i>Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak</i>	29
4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK	33
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA	37
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK	37
5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK	41
5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	43
5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	47
5.5. ALOKAIRUAN DAUDEN BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK.....	48
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	51
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	51
6.1.1. <i>Garaje libreak</i>	51
6.1.2. <i>Garaje babestuak</i>	52
6.2. TRASTELEKUEEN ESKAINTZA.....	53
6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	54
6.3.1. <i>Lokal libreak</i>	54
6.3.2. <i>Lokal babestuak</i>	55



7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	58
7.1. EGUNGO DINAMIKA	58
7.1.1. <i>Merktuaren egoeraren kalifikazioa</i>	<i>58</i>
7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak</i>	<i>60</i>
7.1.3. <i>Merktuaren dinamikan eragina duten faktoreak</i>	<i>62</i>
7.2. PERSPEKTIBAK	64
7.2.1. <i>Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....</i>	<i>64</i>
7.2.2. <i>Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....</i>	<i>66</i>
7.2.3. <i>Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....</i>	<i>68</i>
ANEXO A. ESTATISTIKA-TAULAK EREMU FUNTZIONALEN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA	70



TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. Koadroa	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	2
1.2. Koadroa	Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena.	5
2.1. Koadroa	Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.	8
2.2 Koadroa.	EAEn salgai dauden etxebizitzen m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*	11
2.3. Koadroa	EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera.	13
3.1 Koadroa.	Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak.	16
3.2 Koadroa	Salmenten bilakaera eta erregimen libreko etxebizitzen stockaren iraupena.*	18
3.3. Koadroa	Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzen bilakaera.*	19
3.4. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoen arabera.	20
3.5. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.	21
3.6. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berrien m ² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.	24
3.7 Koadroa.	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.	25
3.8. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoen arabera.	26
3.9. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.	27
3.10. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.	28
3.11. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.	29
3.12. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.	31
4.1. Koadroa	Alokatze libreak eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	33
4.2 Koadroa	Alokatze libreak eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.	34
4.3 Koadroa.	Alokatzeko eskainitako etxebizitzen ezaugarriak.	35
5.1. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	38
5.2. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	43
5.3. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu geografikoen arabera.	44
5.4. Koadroa	Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.	48
5.5. Koadroa	Alokatzeko dauden etxebizitza berri babestuak eta hileko errenta eremu geografikoen arabera.	49
6.1. Koadroa	Salgai eta alokairuan dauden garaje libreen eskaintza eta prezioak.	51



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

6.2. Koadroa	Salgai eta alokairuan dauden garaje babestuen eskaintza eta prezioak.....	52
6.3. Koadroa	Salgai eta alokairuan dauden trasteleku libreen eskaintza eta prezioak.....	54
6.4. Koadroa	Salgai eta alokatzeko dauden trasteleku babestuen eskaintza eta prezioak.....	54
6.5. Koadroa	Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokal libreen eskaintza eta prezioak.....	55
6.6. Koadroa	Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	56
7.1. Koadroa	Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.....	59
7.2. Koadroa	Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.....	61
7.3. Koadroa	Etxebizitzaren salmenta-epeak eta erritmoak.....	62
7.4. Koadroa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).	69
1.5. Koadroa	Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.....	
7.6. Koadroa	Datozen sei hilabeteotan, etxebizitzaren(*) prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak	
7.7. Koadroa	Hemendik urtebetetera, etxebizitzaren prezioaren bilakaeraren aurreikuspen-indizea sustatzaileen eta HJAen ustez.....	
7.8. Koadroa	Datorren hiruhilekora begira etxebizitza berriaren Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).	
A.1. koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu funtzionalen arabera.....	
A.2. koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu funtzionalen arabera.....	
A.3. koadroa	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eremu funtzionalen arabera	
A.4. koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	
A.5. koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera.....	
A.6. koadroa	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera.....	
A.7. koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrri nagusietan.....	
A.8. koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusietan.....	
A.9. koadroa	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusietan.....	
A.10. koadroa	Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak, esparru geografikoen arabera	77





GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. Grafikoa Etxebizitza-kopurua, mota zein joan den urtearekiko aldaketa-tasen arabera	9
2.2. Grafikoa Eskaintzen den etxebizitza-kopuruaren bilakaera, motaren arabera.....	9
2.1. Grafikoa Etxebizitzen m ² ko prezioen bilakaera, moten arabera.....	12
2.2. Grafikoa m ² erabilgarriko prezioak eta urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.....	12
3.1. Grafikoa Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.	16
3.1. Grafikoa Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitzen eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruaren bilakaera*.	18
3.1. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.....	22
3.2. Grafikoa Eskaintza libre osoaren eta hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoaren ezaugarrien konparazioa.....	22
3.1. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m ² ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	24
3.2. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoen m ² ko prezioaren bilakaera.	25
3.3 Grafikoa. Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriko prezioa ezaugarrien arabera.....	26
3.4. Grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera, Lurraldeka.	27
3.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m ² ko prezioa, lurralde historikoen arabera.	30
3.6. Grafikoa Prezio-tarteen arabera etxebizitza erabilien banaketa, Lurraldeka.....	31
4.1 Grafikoa. Alokatzeko libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.....	34
5.1. Grafikoa Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa, eremu geografikoen arabera.....	38
5.2. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m ² ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.....	40
5.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	40
5.4 Grafikoa. Salgai dauden etxebizitzen m ² -aren prezioa, motaren eta esparru geografikoaren arabera	45
5.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m ² ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.....	46
5.6. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.....	46
6.1. Grafikoa Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera.....	53
6.2. Grafikoa Lokalen m ² ko prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera.....	56
7.1. Grafikoa Dinamismo-indizeen bilakaera Lurralde Historikoen arabera (Batez besteko higikorrek-4).....	58
7.2. Grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	63
7.3. Grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera	66



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ESKAINITZA INMOBILIARIOA 2002ko 2. HIRUHILEKOA

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ESKAINITZA INMOBILIARIOA 2002KO 2. HIRUHILEKOA

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

1. SARRERA



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

1. SARRERA

- p Jarraian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak agindutako **Ikei** erakundeak egin duen 2002 urteko bigarren hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da.
- p Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EA-Eko sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, kasu honetan, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 100 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 higiezin agenteri egin zaie kontsulta. 1.1. koadroak bakoitzari dagozkion laginen banaketa geografikoa jasotzen du.
- p Inkesta honek, berau gauzatutako unean (ekainean) eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio operadore bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriez ari gara, eta HJAen kasuan, bai etxebizitza berriez (sustatzaileen bidez saldutakoez), bai erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez). Horrez gain, merkatuaren egoerari buruzko balorazio-galderen sail bat ere gehitzen da.

1.1. Koadroa Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba	15	12
Gipuzkoa	39	50
Bizkaia	46	63
EAE	100	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2.hiruhilekoa.

- p Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektibo* (*blokeetakoak*) dagozkienak direla gogorarazi behar da.
- p Denboran izandako bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza-kopurua edo prezioak azalera erabilgarriko) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko izan dituen aldaketak islatzen dira bereziki, betiere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIAKOA SAILA

- ρ Etxebizitzen prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak¹ direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.
- ρ Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldakuntzak, batez beste koen aldakuntzak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzen kostuaren prezio-jaiste orokor gisa derrigorrez ulertu behar; aitzitik prezio txikiagoko etxebizitzen agerpen handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfiguraziolari dagozkiola uler liteke .
- ρ Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen "saskiaren" osaeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, *eredu-etxebizitza* deitu den "produktu" homogeneoago baten jarraipena barne hartzen ari da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaeran izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.
- ρ Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari dagokionez. Etxebizitza erabiliei dagokienez azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak saltzaileak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke baitzuetan.
- ρ Emaitzazko txostena zazpi kapitulutuan dago egituratuta, honako sarrera hau barne. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokorra azaltzen du, hau da, bere bolumena, etxebizitza-motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz Euskal Autonomia Erkidegoaren mailako prezio absolutuen arabera (Lurralde historikoei dagokien analisia ondorengo kapituluetan egingo da).

¹ Etxebizitzako zein metro karratuko batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren araberrako haztapena gineez kalkulatu dira.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

- ρ 3. kapitulua etxebizitzen salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza be-
rriak aztertzen ditu, sustapenen ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz
etxebizitzen eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak be-
rak aztertuz. Ondoren, salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak aztertzen
ditu.
- ρ 4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzen eskaintzaren tipologia, prezioa
eta bolumenaren bilakaera islatzen da.
- ρ 5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzen eskaintza eta prezi-
oak zehazten dira: hiriburuak, hiriburuetako eremu funtzionalak, hauek kanpo,
eta lurralde historikoak, hiriburuetako eremu funtzionalak kanpo (eranskin ba-
tean geografia-mailako datu zehatzagoak eskaintzen dira).
- ρ 6. kapituluak garaje, lokal eta trastelekuetan lurralde historikoen mailan jaso
diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.
- ρ Azkenik, 7. kapituluan Euskal Autonomia Erkidegoko merkatu inmobiliarioaren
dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begie-
kin ikusita, aurreko hiruhilekoarekiko bilakaera nahiz etorkizunerako perspekti-
bak kontuan hartuta.
- ρ Jarraian adierazitako 1.2 Koadroan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta au-
rreko urtekoan etxebizitzen merkatu libreari eta babestuari buruz lortutako fun-
tsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

1.2. Koadroa Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena.

MERKATU LIBREA.	2001	2002	2002
	2. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua EAE guztira	2.488	3.107	2.814
• Salgai dauden etxeb.-kop., Lehen aldiz hiruhil. Antzem.-EAE	789	1.368	570
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	2.313,9	2.176,1	2.208,1
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE guztira	2.241,8	2.282,0	2.302,5
• Prezioa/m ² a.e.*-Lehen aldiz hiruhil. antzem.-EAE...	2.223,7	2.374,3	2.183,9
• Prezioa/ m ² a.e.*-Gasteiz	2.524,3	2.716,8	2.602,4
• Prezioa/ m ² a.e.*-Donostia.....	2.938,9	3.001,1	2.956,0
• Prezioa/ m ² a.e.*-Bilbao.....	2.295,9	2.058,7	2.090,2
Eskaintzen den sustapen-kopurua:			
GUZTIRA.....	135	141	128
Lehen aldiz hiruhilekoan antzemandakoa	32	44	18
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxebizitza-kopurua.....	8.924	8.916	7.872
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	2.416,1	2.572,8	2.592,1
• Prezioa/ m ² a.e.-Gasteiz.....	2.746,6	2.802,5	2.852,8
• Prezioa/ m ² a.e.*-Donostia.....	3.612,1	3.498,8	3.442,6
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao.....	2.343,9	2.677,4	2.613,7
3. ALOKAIUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK			
• Etxebizitza-kopurua	437	387	359
• Errenta/hileko*-EAE.....	661,1	683,6	682,6
• Errenta/hileko *-Gasteiz.....	757,3	754,6	729,2
• Errenta/hileko *-Donostia.....	913,5	812,0	897,5
• Errenta/hileko *-Bilbao.....	643,1	698,1	666,6
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismo-indizea***	41,2	39,1	33,9
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***.....	50,6	62,2	44,5
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***.....	60,5	58,2	60,7
• Hurrengo hiruhilekoan eskaintzeko etx. aurreik.....	321	310	641
BABESTUTAKO MERKATUA	2001	2002	2002
	2. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
1. SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kopurua guztira.....	3.251	2.246	2.417
• Etxebizitza sozialen kopurua	774	518	442
• Babes ofizialeko etxebizitza-kopurua	2.477	1.728	1.975
• Prezioa/m ² a.e.* -Etxebizitza Sozialak	519,9	512,6	503,1
• Prezioa/m ² a.e.*-Babes ofizialeko etxebizitzak	943,6	1.008,6	994,1
2. ALOKAIUAN DAUDEN ETXEBIZITZAK			
• Etxebizitza-kopurua guztira.....	422	1.232	287
• Etxebizitza sozialen kopurua	334	1.096	243
• Babes ofizialeko etxebizitza-kopurua	88	136	44
• Errenta/hileko*-Etxebizitza Sozialak.....	180,3	158,8	176,8
• Errenta/hileko *-Babes ofizialeko etxebizitzak.....	222,4	219,6	302,5

(*): €

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ESKAINITZA INMOBILIARIOA 2002ko 2. HIRUHILEKOA

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZEN ESKAINITZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan sustatzaileen eta higiezinaren jabetzako agenteen artean egindako Inkestaren arabera, **eskaintzan** dauden etxebizitza-kopuru osoa 13.750 unitatekoa da.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzek eskaintzaren guztizkoaren %95 bereganatzen dute eta, gainontzeko %5 **alokairuko etxebizitzak** dira. Kopuru absolutuei dagokienez, antzemandako bolumenak 13.100 eta 650 unitate dira, hurrenez hurren.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzei erreparatuz gero ikusiko dugu, merkatu libreari dagokiola %82 (10.685); gainontzeko %18 (2.415) sektore babestuko etxebizitzak dira. Hala ere, eraikuntza berriko merkatuari bakarrik erreparatuz gero baieztatuko dugu bertan biltzen dela eskaintzaren %46.
- ρ Salgai dagoen etxebizitza berriaren banaketari dagokionez, etxebizitza berria izan zein erabilia izan, **bigarren eskuko etxebizitzaren merkatua** (%74, 7.870 etxebizitza) **eraikuntza berriko etxebizitzaren merkatua** (%26, 2.815 etxebizitza).
- ρ Babestutako etxebizitzen artean babes ofizialekoak eta etxebizitza sozialak bereizi behar dira. Lehenengoaren kasuan, hots, babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, eskaintzaren %75 bertan biltzen da (2.019) eta gainontzeko %25 (685) etxebizitza sozialei dagokie.
- ρ Alokairuan dauden etxebizitzei dagokienez, antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza guztiak sektore babestuan biltzen dira (287 unitate), eta etxebizitza libre guztiak, berriz, bigarren eskuko etxebizitzak dira (359 unitate).
- ρ 2001eko bigarren hiruhilekoarekiko, honakoan eskainitako bolumenaren bilakaerak islatzen duenez, %11ko murrizketa egon da. Murrizketa merkatu guztietan izan da, salgai dagoen eraikuntza berriko etxebizitza librearen kasuan izan ezik; azken kasu horretan %13ko gorakada izan da aipatu aldirako. Murrizketa handiena merkatu babestuak ezagutu du, bai salgai dagoen eskaintzari dagokionez (-%26), bai alokatzeko etxebizitzen eskaintzari dagokionez (-



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

%32). Modu berean, honako hiruhileko honetan eskainitako etxebizitza erabilien kopuruak ere behera egin du (-%12).

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libre berriak 570 unitate izan dira, hau da, duela urtebeteko kopuruarekiko %28ko murrizketa egon da eta joan den hiruhilekoan antzemandako kopuruaren erdia baino gutxiago. Emaitzak ikusita esan daiteke, merkatuan proiektu gutxiago eta geldoago garatzen dela.

2.1. Koadroa Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn.

	SALMENTA					ALOKATZEKO		
	ERABILIA	BERRIA					LIBRE	BABESTUA
		LIBRE	BABESTUA					
			GUZTIRA	B.O.	Soziala			
1994 batez b.	7.029	3.331	1.391	1.133	258	1.023	5	
1995 batez b.	7.646	2.718	1.317	1.105	212	986	--	
1996 batez b.	11.071	3.305	1.816	1.501	315	1.147	4	
1997 batez b.	10.572	3.032	1.035	816	219	1.290	267	
19998batez b.	7.142	2.248	1.493	767	726	1.367	48	
1999 batez b.	4.589	2.363	2.197	1.332	865	985	125	
2000 batez b.	5.836	3.136	2.477	1.456	1.021	662	353	
2001 batez b.	8.532	2.819	2.959	2.166	793	409	421	
2001 II	8.924	2.488	3.251	2.477	774	437	422	
III	8.616	2.762	2.892	2.067	825	458	379	
IV	9.472	2.905	3.398	2.482	916	380	275	
2002 I	8.916	3.107	2.246	1.728	518	387	1.232	
II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287	

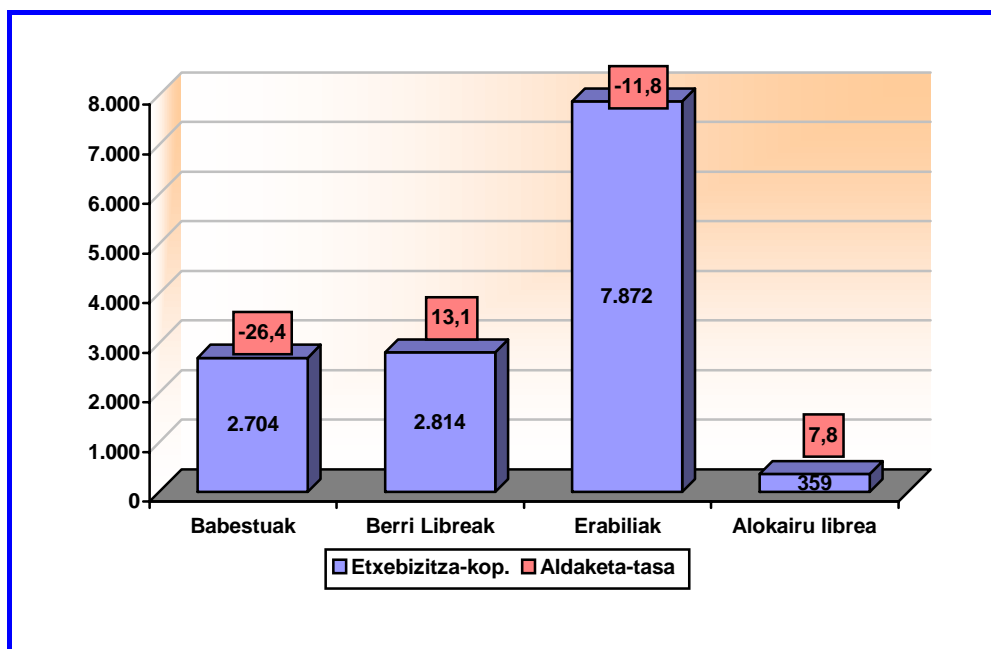
*: Alokatzeko etxebizitza libreen eta babestuen eskaintza barne.

Iturria : EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2.hiruhilekoa.

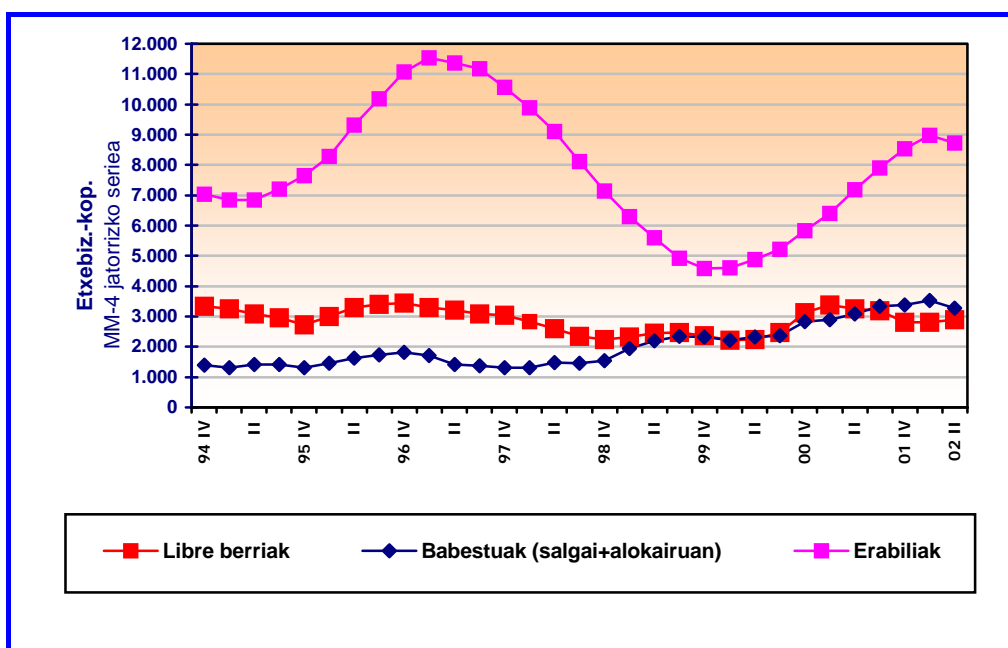


ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

2.1. Grafikoa Etxebizitza-kopurua, mota zein joan den urtearekiko aldaketa-tasen arabera



2.2. Grafikoa Eskaintzen den etxebizitza-kopuruaren bilakaera, motaren arabera





2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- ρ **Merkatu libreko etxebizitzen** (berriak eta erabiliak batera) **metro karra-tuko batez besteko prezioa** EAEn 2.516 €/m² da 2002ko bigarren hiruhilekoari dagokionez. Bigarren eskuko etxebizitzen prezioa, berriz, 2.592 €/m² da².
- ρ Oraingo honetan azpimarratu beharra dago eraikuntza berriko etxebizitza librearen merkatuan prezioek oso gorakada txikia izan dutela (+%2,7), hain zuzen, 1999 urtetik ezagutu den hazkunderik txikiena. Datu horrek baieztatzen du azken hiruhilekoetan jada antzemandako prezioei eusteko joera. Hala ere, lurraldekako azterketa eginez gero aurkako joerak edo bideak hartu direla ikusiko dugu: alde batetik, Araban eta Gipuzkoan³ aldaketa-tasa negatiboak lortu dira (-%6 eta -%2, hurrenez hurren), eta Bizkaian, berriz, metro karra-tuaren prezioa 2001eko bigarren hiruhilekoan lortutako prezioa baino %10 garestiagoa da.
- ρ Gainera, honako **hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako etxebizitza libre berrien** batez besteko prezioa (gehienak berriki eraikitzen hasita-koak) 2.184 €/m² erabilgarriko da, hau da, eskaintza librearen kasuan erregistra-tutako prezioa baino %5 gutxiago eta duela urtebete lehen aldiz antzeman-dako eskaintza baino %2 baxuago.
- ρ Erabilitako etxebizitzen kasuan %7,3ko gorakada ezagutu da 2001eko biga-rren hiruhileko datuekiko; horrez gain, lurraldeen arabera ere egoera desber-dinak ezagutu dira. EAE bere osotasunean hartuta, azken hiruhilekoetan pre-zioek gorakada neurritsua izan dute, aurreko urteetan (1999 eta 2000) izan-dako hazkundera baino neurritsuagoa

² Datua aztertzeko orduan jarraian aipatzen diren bi alderdiak kontuan hartu behar dira: 1) Es-kaintzatik eskatutako prezioak dira, hortaz, orokorrean, bi aldeen arteko negoziaketa egin ondo-ren eskaera egin duen aldeak ordainduko duenaren gainetik egongo dira, eta 2) hiru euskal hiri-buruetan mota honetako eskaintzak agerpen handia du: %61.

³ 3. kapituluaren prezioek lurraldeka izandako portaera ikusiko dugu, eta 5. kapituluaren berriz, aipatu aldagaia geografia-mailako zehaztasun handiagoarekin aztertzen da.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

- ρ **Babestutako etxebizitzen** batez besteko prezioa (eratxikitakoak kanpo) 904 €/m² da; BOEn modalitatearen prezioa 994 €/m² da, eta etxebizitza sozialena, berriz, 503/m².
- ρ Azken hiruhileko honetan burtsa inmobiliarioan barne hartutako etxebizitza babestuek m² erabilgarriko 1.001 euroko batez besteko balioa dute.
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** prezioa⁴ 2.208 €/m² da, hain zuzen, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitza libre berrien guztizkoak izandako prezioa baino %4 baxuagoa. 2001eko bigarren hiruhileko datuekiko erkatuz gero, %5eko beherapena izan dela baieztatuko dugu.

2.2. Koadroa. EAEn salgai dauden etxebizitzen m² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*

	ETXEBIZITZA LIBREA*				VIVIENDA BABESTUA*	
	GUZTIRA LIBRE (**)	ERABILIA	BERRIA	EREDU-ETXEB.	B.O..	Soziala
1994 batez b.	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995 batez b.	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996 batez b.	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997 batez b.	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	703,2	
1998 batez b.	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	637,1	
1999 batez b.	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	703,2	
2000 batez b.	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001 batez b.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2001 II	2.380,0	2.416,1	2.241,8	2.313,9	943,6	516,9
III	2.416,1	2.464,1	2.271,8	2.253,8	877,5	516,9
IV	2.337,9	2.373,2	2.219,7	2.083,4	907,6	531,4
2002 I	2.495,0	2.572,8	2.282,0	2.176,1	1.008,6	512,6
II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1

(*) €/m².

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

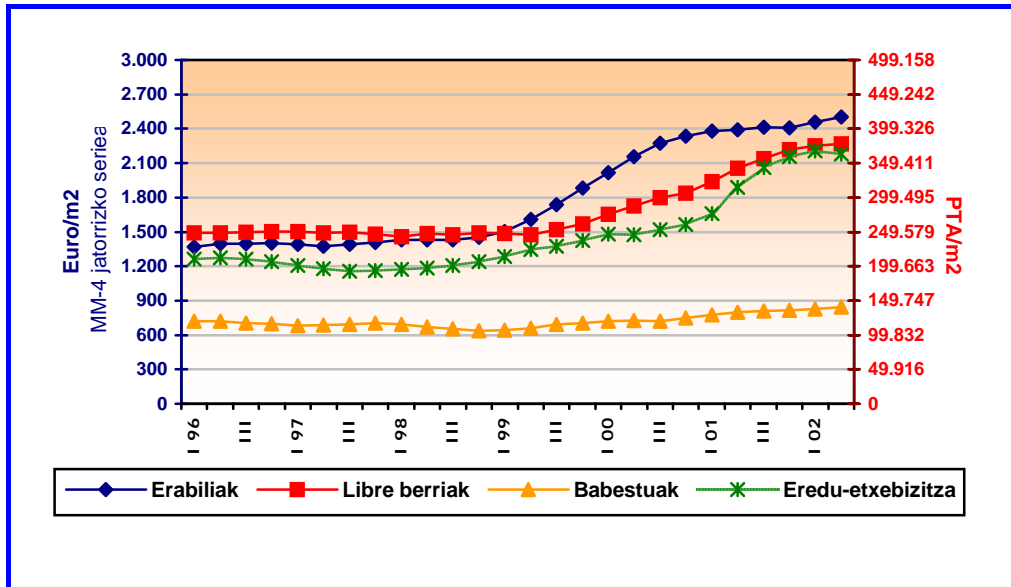
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2.hiruhilekoa.

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

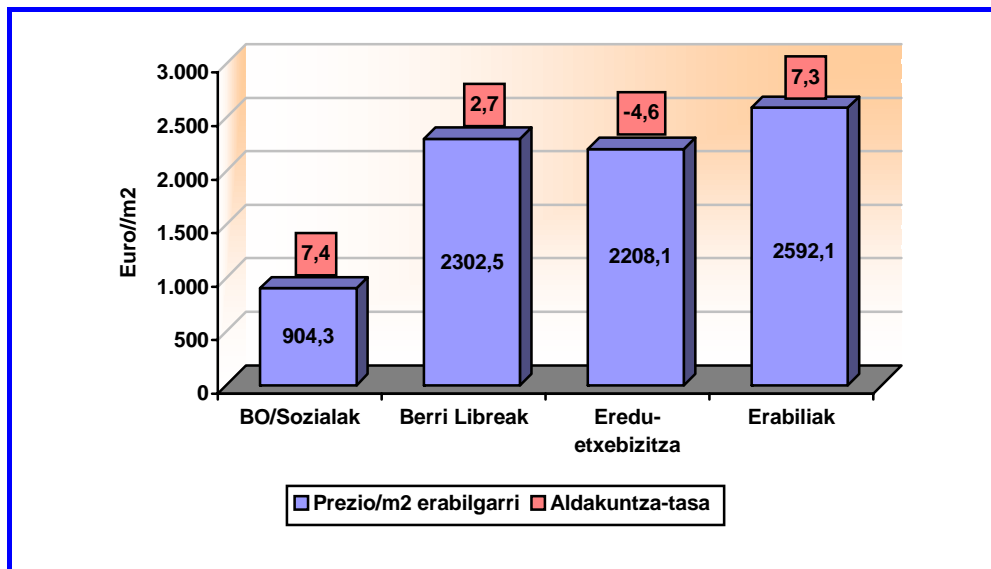


ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

2.3. Grafikoa Etxebizitzaren m²ko prezioen bilakaera, moten arabera.



2.4. Grafikoa m² erabilgarriko prezioak eta urteko aldakuntza-tasak etxebizitza-motaren arabera.



ρ Etxebizitzaren batez besteko prezioa 212.000 € da merkatu librearen kasuan (berriak eta erabiliak batera), eta 67.000 € da sektore babestuaren kasuan (BO eta Sozialak). Salgai dauden etxebizitza berri libreen batez besteko



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

prezioa 199.000 € da, eta bigarren eskuko etxebizitzena⁵ (hiruhileko honetan antzemandakoak), berriz, 216.000 €.

- ρ Partikularrek, HJAen bitartez EAEn eskaintzen dituzten etxebizitzaren alokairu librearen batez besteko errenta 683 € hileko da (661 € 2001eko bigarren hiruhilekoan).

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

		SALGAI DAGOEN ETXEBIZITZA *			ALOKAIRUAN DAGOEN ETXEBIZITZA **		
		GUZTIRA ETXEBIZITZA LIBREA (***)	ETXEBIZITZA BERRIA		ETXEB. ERABILIA	BABESTJA	LIBREA
			BO/SOZIALAK	LIBREAK			
1994	batez b.	116,0	49,9	120,2	111,2	--	583,0
1995	batez b.	129,2	48,7	136,4	126,2	--	534,9
1996	batez b.	126,2	51,1	134,6	123,8	--	528,9
1997	batez b.	126,8	52,3	125,6	127,4	--	528,9
19998	batez b.	133,4	46,3	125,0	136,4	144,0	528,9
1999	batez b.	156,9	54,1	142,4	164,1	154,5	565,0
2000	batez b.	186,3	55,9	161,1	200,1	184,5	595,0
2001	batez b.	201,2	60,7	194,9	203,1	187,3	634,0
	II	208,0	62,5	198,3	210,4	186,3	661,1
	III	201,9	57,7	197,7	203,1	186,3	625,1
	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	197,0	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	165,6	683,6
	II	211,6	66,9	198,9	216,1	196,1	682,6

(*) mila € etxebizitza bakoitzagatik.

(**) €/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

⁵ Ikus 9. orri-oina



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINITZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINITZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁶

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan bildutako eskaintzan dauden **etxebizitza-sustapenen kopurua** 157koa da (orain urtebete baino 27 sustapen gutxiago), denetara bere baitan 7.933 etxebizitza hartzen dituelarik; sustapen kopuru hori guztitik). Sustapen horietatik 28 hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 46), 1.621 etxebizitza barne hartuta (guztizkoaren %20).
- ρ Sustapenaren **erregimenari** dagokionez, 128 libreak dira (iaz 135), babes ofizialekoak 20 (iaz 34) eta Sozialak 9 (iaz 15).
- ρ Antzemandako guztizkoa kontuan hartuta, sustapenaren **batez besteko tamaina** 51 etxebizitzakoa da. Sustapen libreen kasuan, lortutako batez bestekoa 41 etxebizitza/sustapeneko da eta, sektore babestuaren kasuan 93 etxebizitza/sustapeneko (118 etxebizitza/sustapeneko azken hiruhilekoan antzemandako sustapenen kasuan). Emaitzak ikusita baieztatu daitezke azken bi urtetan sustapen babestuen batez besteko tamainak gora egin duela.
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenak sustapen libreen %29 dira. Sustapen babestuei dagokionez, tamaina txikien dutenak guztizkoaren %10 dira.

⁶ Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta sustapena erreferentziako unitate gisa erabiltzen du.



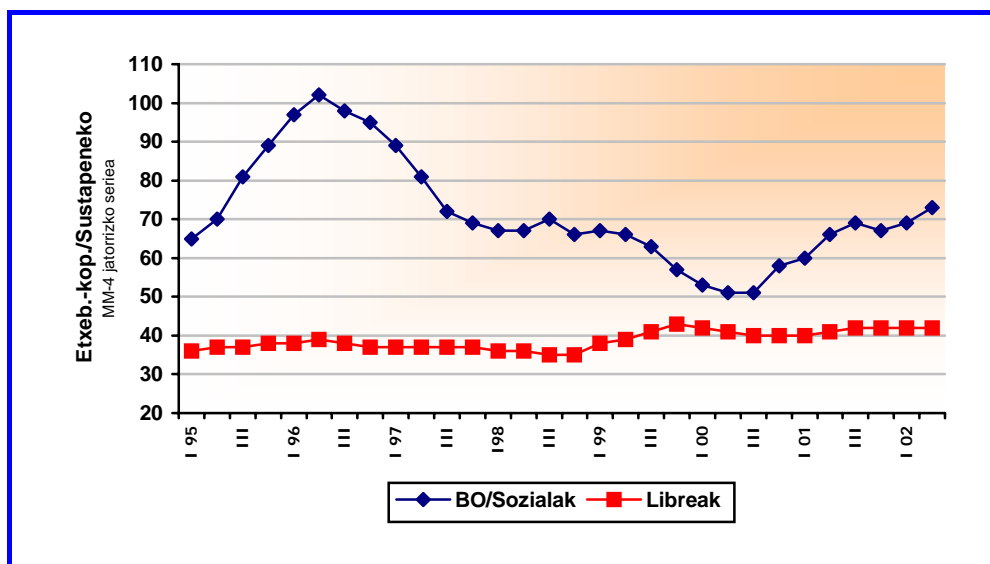
ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

3.1 Koadroa. Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	GUZTIRA HIRUHILEKOA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen-kopurua	157	28
LIBREAK	128	18
BO/SOZIALAK.....	29	10
Sustapenen baitako etxeb.-kop.	7.933	1.621
LIBREAK	5.229	441
BO/SOZIALAK.....	2.704	1.180
Sustapenen batez besteko tamaina (etx. kop.)	51	58
LIBREAK	41	25
BO/SOZIALAK.....	93	118
Sustapen libreen kopurua tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	37	8
16-35 etxebizitza	47	6
> 35 etxebizitza	44	4
Babestutako sustapen-kop. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza	3	2
16-35 etxebizitza	5	1
> 35 etxebizitza	21	7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa

3.1. Grafikoa Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.



p Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, luxuzko estandarrak sustapenen guztizkoaren %15 hartzen du (guztiak erregimen libreak), %42 goi-mailako es-



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

tandarrekoak dira (%51 libreak eta %3 babestuak), eta %43 estandar *normalekoak* dira (%31 libreak eta %97 babestuak).

3.1.2. Salmenten bilakaera

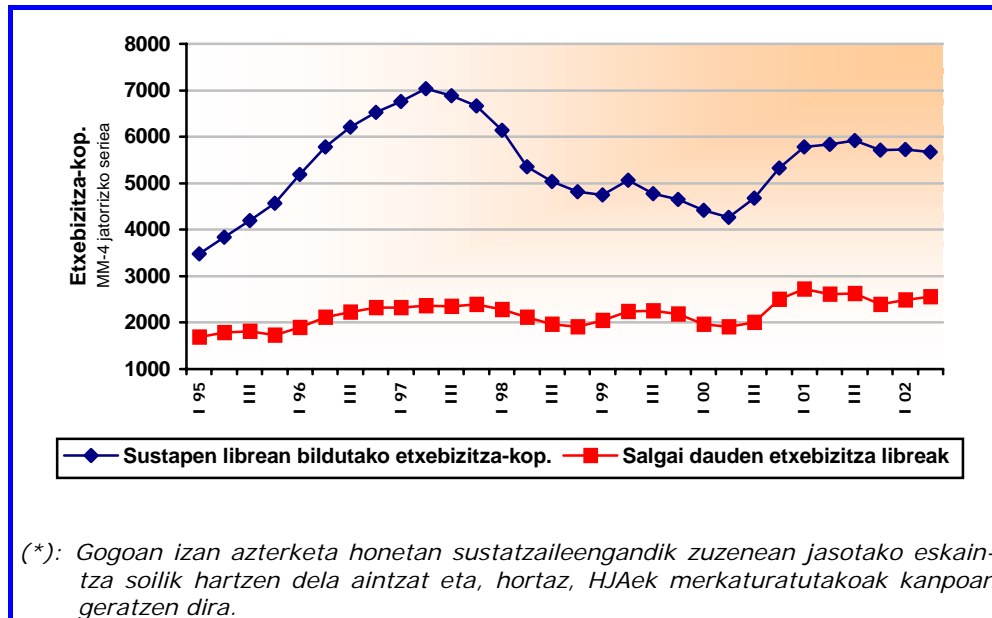
- ρ Arreta **sustapen libreko** etxebizitzetan jartzen badugu, etxebizitzak merkatuan duten egoeraren arabera sailkatzeko orduan esango dugu, sustapen libreko etxebizitza guztien artetik %46 salgai dagoela (%39 duela urtebete); %53, berriz, salduta dago, eta gainontzeko %1 erreserban.
- ρ Termino absolutuetan, merkatuan zuzenean sustatzaileek salgai jarritako etxebizitza berri libreen kopurua guztira 2.418 unitatekoa (2.150 ziren 2001-IIan). Guztizko honetatik, %15 lehenengo aldiz hiruhileko honetan antzeman diren sustapen berriak dira.
- ρ Bestalde, **duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza** libreak bakarrik kontuan izanik, **itxurazko salmenten bilakaeraren** hiruhileko jarraipena egin daiteke. Horrela esan daiteke, 2002ko bigarren hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzen %28 salduta dagoela (sustatzaileen bitartez).
- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan saldutako etxebizitza-kopurua 2001eko aldi berekoa baino %17 baxuagoa izan da eta sustatzaileek eskainitako etxebizitza-bolumena iazkoa baino %13 altuagoa izan da⁷. Datuok irakurrita pentsa daiteke, azken urtean salmentak geldotu egin direla.

⁷ Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela kontuan eta, hortaz, HJAen eskuetan dagoen etxe berrien eskaintza ez dela kontuan hartzen.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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



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

		Azken hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhileko eskaintzarakikoa	Salmenten aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko	Eskaintza-bolumenaren aldakuntzaren %, aurreko urteko hiruhileko berarekiko	Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenta-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
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10
	II	28,4	-16,8	12,5	8

(): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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

	ETXEBIZITZAK GUZTIRA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	GUZTIZKOAREKIKO SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK
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
2001 batez b.	5.712	2.387	41,8
II	5.466	2.150	39,4
III	5.746	2.310	40,2
IV	5.767	2.610	45,3
2002 I	5.921	2.873	48,5
II	5.229	2.418	46,2

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan egindako inkesten arabera, **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** (libreak eta babestuak) 5.231 dira. Guztizko honetatik %92 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %6 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeen arabera**, Bizkaian egin da eskaintzaren %71; Gipuzkoan bildu da eskaintzaren %53 eta, gainontzeko %6 Araban eskaini da.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** araberako banaketa ondorengoa da: %54 libreak, %38 babes ofizialekoak eta gainerako %8 sozialak dira.
- ρ Honako hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien **guztizko bolumena** 2001eko bigarren hiruhilekoan antzemandakoa baino baxuagoa izan da. Hala ere, babes-erregimenarekin lotuta egoera desberdinak ikus daitezke: merkatu libreak zabalkundea ezagutu du (+%13) eta merkatu babestuak, berriz, murrizketa izan du (-%26).



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

- ρ Joan den urteko balioarekiko aurten eskainitako etxebizitza babestuen bolu-
mena murriztu bada ere, azken hiruhilekoan %8 gorakada izan dela azpima-
rratu behar da. Eta zabalkundearen arrazoia izan da, Bizkaiko merkatu babes-
tuak susperraldi izugarria ezagutu duela; Arabaren kasuan, berriz, murrizketa
ezagutu da eskainitako bolumenari dagokionez, izan ere, azken hiruhilekoan
etxebizitza asko banatu dira (gehienak Araban), eta burtsa inmoiliaritotik de-
sagertu dira.
- ρ Merkatu libreari dagokionez, Araban eta Gipuzkoan 2001eko bigarren hiruhile-
koan baino etxebizitza gutxiago eskaini da (-%11 eta -%13, hurrenez hu-
rren). Bizkaian egindako eskaintzak, berriz, gorakada izugarria izan du
(+%49).
- ρ Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren berrikuntza-
indizea (hiruhilekoa)**, hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizi-
tzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo HJAen bitartez) gainean duten por-
tzentajea, %20koa da (portzentajea %32koa zen duela urtebete).

**3.4. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoen ara-
bera.**

	GUZTIRA		BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Kopurua	± % (*)	Kopu- rura	± % (*)	Kopurua	± % (*)
Araba.....	333	-57,8	20	-95,4	313	-10,8
Gipuzkoa.....	1.198	-32,0	223	-65,6	975	-12,6
Bizkaia.....	3.700	16,1	2.174	0,5	1.526	49,3
EAE.....	5.231	-8,9	2.417	-25,7	2.814	13,1

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa

- ρ **Eraikuntza-faseari dagokionez**, berriz ere arreta sustapen libreetan jartzen
badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %87 *obra-fasean*
daudela, %11 *proiektu-fasean* eta %2 *bukatuta* daudela ikus dezakegu.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %13 baino ez dira
familiabakarrak edo adosatua, eta etxebizitza babestuen kasuan ez da mota
horretako modalitaterik eskaintzen.
- ρ Salgai dauden etxebizitzen **batez besteko tamaina** 80 m² erabilgarri da;
baberstuen batez besteko azalera 74 m² da (73 m², duela urtebete), eta li-



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

breek, berriz, 87 m²-ko batez besteko azalera dute (88 m², II-01). Lurraldean arabera, etxebizitza berri libreen batez besteko azalera 80 m² ingurukoa da eta Araban 86 m² ingurukoa. Gipuzkoan, etxebizitza berri libreen batez besteko azalera 81 m² da.

3.5. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak.

	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA *					
Familiabakarra/Familiabikoa	0,0	12,8	13,4	13,2	12,5
Kolektiboa	100,0	87,2	86,6	86,8	87,5
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	12,8	7,0	1,3	8,6	7,1
61-75 m ²	36,9	17,2	12,5	20,8	15,9
76-90 m ²	50,3	36,2	55,9	29,2	36,6
91-120 m ²	0,0	23,7	13,1	23,7	26,0
> 120 m ²	0,0	15,9	17,3	17,6	14,5
ERAIKUNTZA-FASEA *					
Bukatuta	11,7	2,0	0,0	2,4	2,1
Obran	69,8	87,0	100,0	84,1	86,5
Proiektuan	18,5	11,0	0,0	13,5	11,4

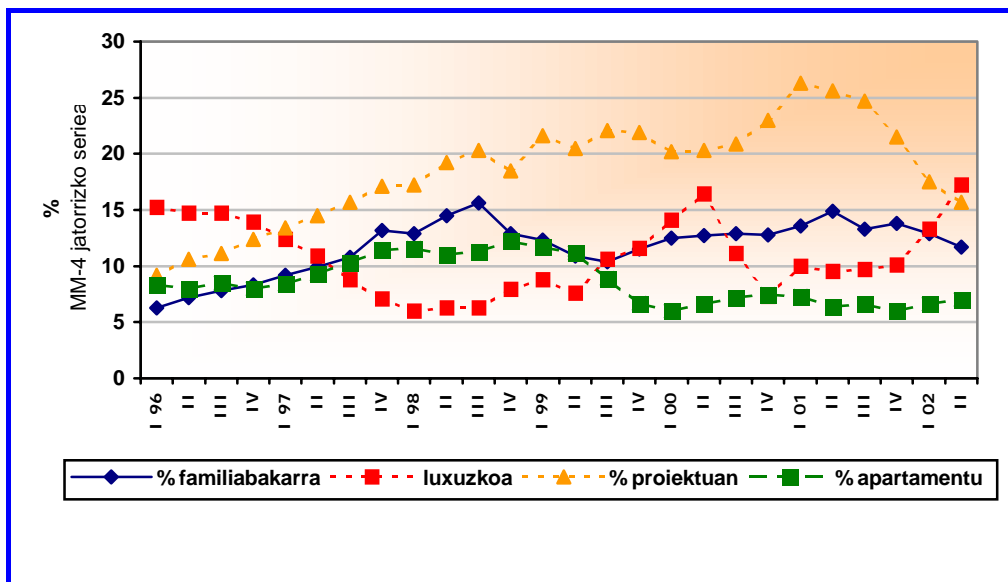
(*): Agentzia inbentarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzeari buruzko informazioak ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

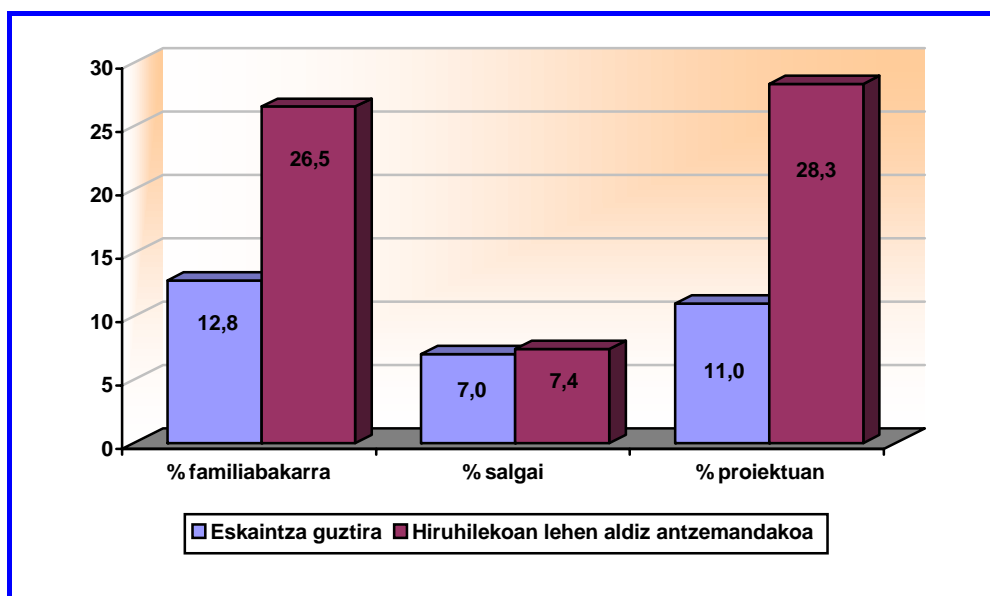


ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

3.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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





3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko etxebizitza berri libreen **metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa** 2.303 € da, hau da, 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %3 gehiago. Emaizak horrek baieztatu egiten du azken hiruhilekoetan jada nabarmendutako prezioei eusteko joera.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako**⁸ etxebizitza libreen batez besteko prezioa eskaintzaren guztizkoaren baino %5 baxuagoa da, hain zuzen, 2.182 €/m² erabilgarria da prezioa, lehen aipatutako prezioei eusteko joera azpimarratuz.
- ρ **Lurraldeen arabera**, prezioek bilakaera anitzak izan dituzte: Bizkaiko etxebizitza berri librearen metro karratuaren batez besteko prezioak iazko aldi berekoak baino zertxobait altuagoak dira (+%10); Gipuzkoan eta Araban, ordea, prezioek behera egin dute (-%2 eta -%6, hurrenez hurren). Gipuzkoan bigarren hiruhilekoa jarraian prezioen tasa negatiboa da, eta Araban, berriz, 2000ko lehen hiruhilekotik, lehen aldiz prezioen aldakuntza-tasa negatiboa da.
- ρ Hala ere, joan den hiruhilekoan erregistratutako prezioekiko orain hiruhileko honetan izandako bilakaera aztertuz ikusiko dugu hiru Lurraldeetan metro karratuaren batez besteko prezioari eutsi zaiola, eta Bizkaian, gainera, tasa zertxobait negatiboa izatea lortu da (-%0,2). Emaizta ikusita esan daiteke Bizkaian prezioei eustea lortu dela, azken hiruhilekoetan izandako hazkundeen aurka eginez.
- ρ Joan den hiruhilekoan bezalaxe, gehienezko batez besteko prezioa Bizkaikoa izan da (2.316 €/m²). Bizkaian, joan den hiruhilekoan, etxebizitza berri askoren eskaintza egin zen, eta horietako asko Bilbao Metropolarrean kokatuta zeuden (kapitala izan ezik); orokorrean, akabera-maila altua zuten eta metro karratuaren batez besteko prezioa ere altua zen eta prezio altu horrek eragin du joan den hiruhilekoan Bizkaiko lurraldean ezagutu den batez besteko prezioen igoera. 2002ko bigarren hiruhilekoan, berriz, Bizkaia lehen postuan dago, baina oraingo honetan ez da hain alde nabarmenik igarriko lurraldeen arabera: 2.315 €/m² Gipuzkoan eta 2.197 €/m² Araban.

⁸ Berriki hasitakoei dagozkie batik bat.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

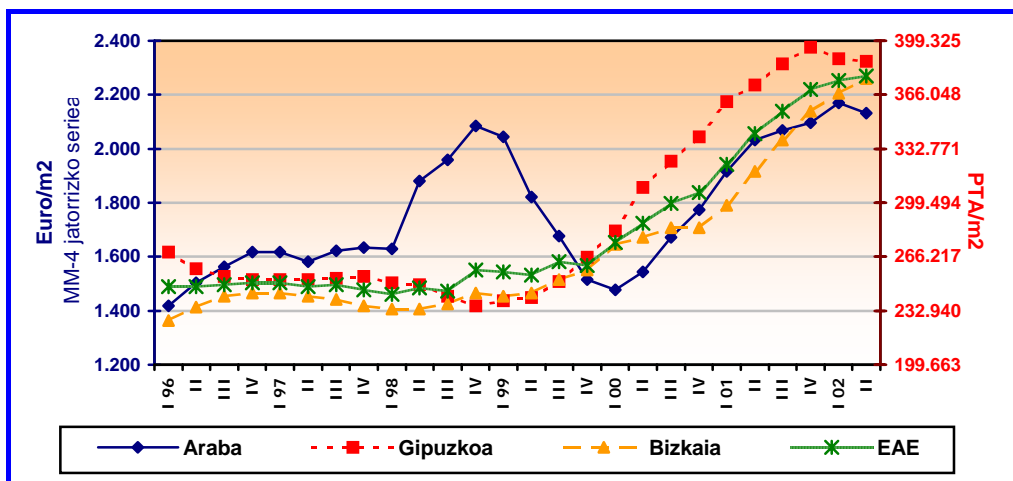
- ρ Etxebizitza babestuen metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 904€ da⁹, (+%7, II-01), hain zuzen, babes ofizialeko batez bestekoaren (994 €/m²) eta sozialen batez bestekoaren arteko (503 €/m²) batez besteko haztatua. Lurraldeka, BOEn batez besteko prezioa 1.136 €/m² da Gipuzkoan eta 947 €/m² Araban. Etxebizitza sozialekin lotuta, honako hiruhileko honetan Bizkaian egin da etxebizitza sozialen eskaintza bakarra.
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena) prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %4 merkeagoa da hiruhileko honetan (2.303 €/m²).

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

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Euro	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba.....	946,8	8,7	2.197,4	-6,3
Gipuzkoa.....	1.136,3	22,7	2.314,7	-1,7
Bizkaia.....	880,1	8,5	2.316,1	10,4
EAE.....	904,3	7,4	2.302,5	2,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

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

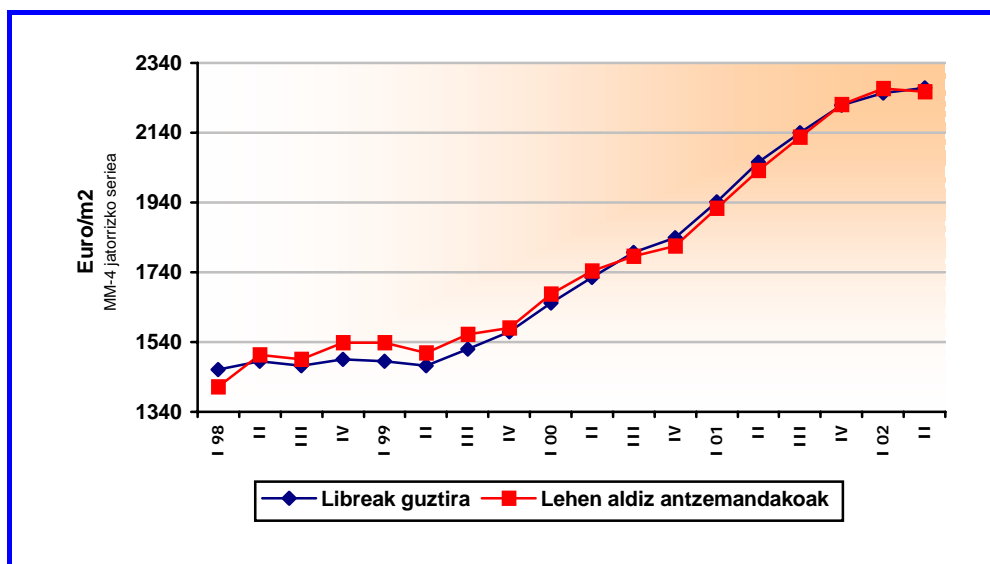


⁹ Eratxikitakoak kanpo.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

3.6. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libre guztien eta hiruhileko bakoitzean antzemandakoaren m²ko prezioaren bilakaera.



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

	euro/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Familiabakarra/Familiabikoa	2.177
Kolektiboa	2.303
AKABERA *	
Luxuzkoa	2.586
Goi-mailakoa	2.234
Normala	2.100
Behe-mailakoa	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	2.503
61-75 m ²	2.192
76-90 m ²	2.426
91-120 m ²	2.142
> 120 m ²	2.192
ESKAINITZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean	1.962
Hiruhileko honetan HJA bidez	2.439
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean	2.329
Aurreko hiruhilekoetan HJA bidez	2.303
EREDU-ETXEB.	2.208

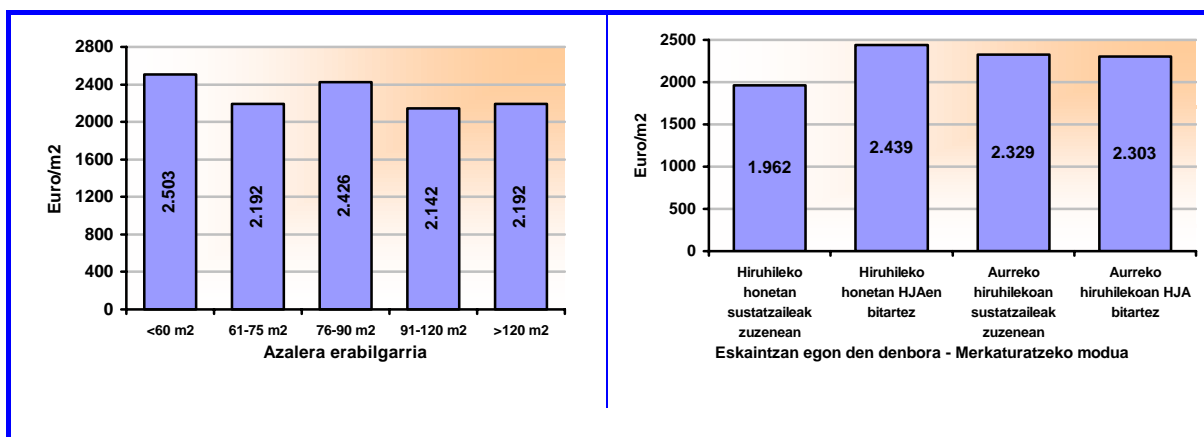
(*): HJAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informazioz ez da barne hartzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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



- ρ **Etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa** 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako prezioaren oso antzekoa da, hain zuzen 199.000 € (+%0,3). Lurraldeen arabera prezioak aldatzen direla ikus dezakegu; horrela, Gipuzkoa dugu prezio altuena duena, 202.000 €, tartean Bizkaia dago 200.000 €, eta azkenik, Araba 183.000 €.
- ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** (eratxikitakoak kanpo) 67.000 € da; gehieneko prezioa Arabak ezagutu du, 80.000 €, eta gutxienezkoa, berriz, Gipuzkoak, 65.000 €. Lurralde horietan eskaintako etxebizitza guztiak babes ofizialekoak dira. Bizkaiko etxebizitzaren batez besteko prezioa 67.000 € da (%80 BOE eta %20 Sozialak).

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

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Mila euro	± % (*)	Mila euro.	± % (*)
Araba	80,4	14,3	182,9	-9,4
Gipuzkoa.....	64,6	-10,4	202,2	-3,3
Bizkaia.....	67,0	16,1	200,0	7,3
EAE	66,9	7,0	198,9	0,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

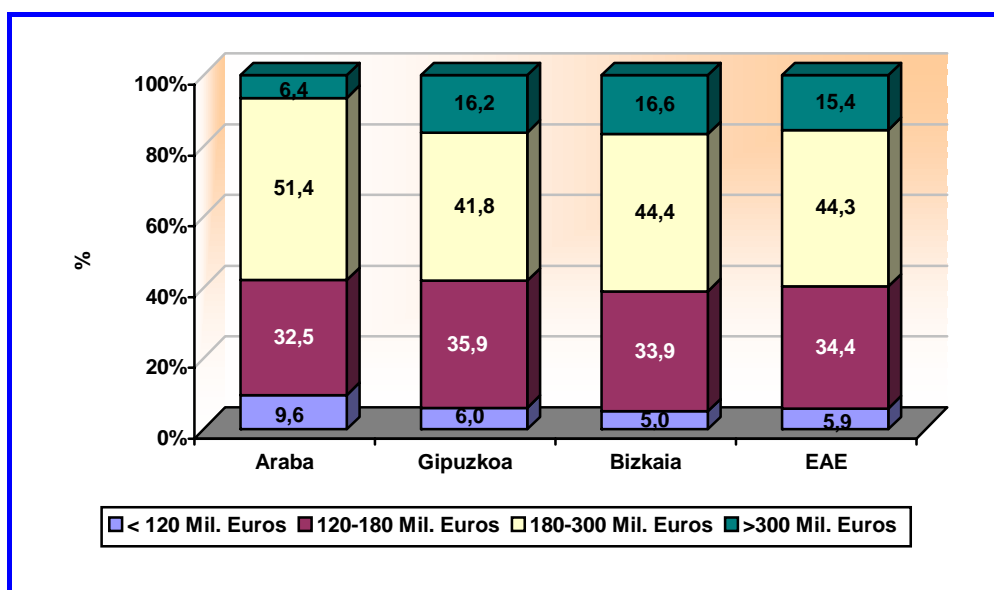
3.9. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera.

PRE ZIOA	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	Gipuzkoa	Bizkaia
< 54 mila €.....	27,1	--	--	--	--
54,1 milatik 72,1 milara €.	27,3	--	--	--	--
72,1 milatik 96,2 milara €.	45,6	2,6	1,9	1,6	3,4
96,3 milatik 120,3 milara €	--	3,3	7,7	4,4	1,6
120,4 milatik 150,3 milara €.	--	13,2	18,8	16,1	10,2
150,4 milatik 180,3 milara €.	--	21,2	13,7	19,8	23,7
180,4 milatik 300,5 milara €.	--	44,3	51,4	41,8	44,4
300,6 mila € eta gehiago	--	15,4	6,4	16,2	16,6
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiru-hilekoa.

- p **Etxebizitza berri libreen prezio-tarteen araberako banaketan** izan den bilakaerak argi eta garbi azaltzen du eskaintza nabarmenki mugitu dela prezio-maila altuenetarantz, eta ondorioz, %81ek 150.000€ gainditzen du eta %60k, berriz, 180.000 €. Eraitza hori jada 2001eko bigarren hiruhilekoan baieztatu zen; hala ere, datu azpimarragarria da etxebizitza askok gainditzen duela 300.000 € prezioa, bereziki Gipuzkoan eta Bizkaian (%16 eta %17, hurrenez hurren).

3.8. Grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera, Lurraldeka.





ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.

3.2.1. kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan egindako inkesten arabera, salgai dagoen bigarren eskuko **etxebizitza-kopurua** 7.872 unitate da; hortaz, 2001eko hiruhileko berdinarekiko %12ko murrizketa ikus daiteke.
- ρ Azken hiruhilekoetan izandako bilakaera aztertuz gero ikusiko dugu, azken urtean etxebizitza erabiliaren merkatuan gauzak aldatzen ari direla, izan ere, azken denboraldian izandako bolumen itzelak murriztu egin dira azken hiruhilekoetan (-%6 eta -%12).
- ρ Beherakada hiru lurraldeetan izan da, baina nabarmenena Arabak ezagutu du (-%20). Gipuzkoan %12ko atzerapena egon da eta Bizkaian, berriz, murrizketa zertxobait txikiagoa izan da (-%8, II-01ekiko).
- ρ Salgai dauden etxebizitza libreen **batez besteko azalera erabilgarria** 83 m²-koa da. Lurraldeen arabera, oraingo honetan ez da joan den hiruhilekoetan antzemandako desberdintasun nabarmenik aurkitu. Gipuzkoako da batez besteko tamaina handiena, 88 m²; ondoren Bizkaia dugu (83 m²) eta, azkenik, Araba (82 m²).

3.20. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.

	KOPURUA		PREZIOA/ m ² erabilgarria		ETXEBIZITZA/PREZIOA	
	Kopurua	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Mila euro	± % (*)
Araba	2.055	-20,2	2.816,0	4,1	231,4	6,1
Gipuzkoa	1.225	-11,6	2.917,8	0,7	257,8	-4,0
Bizkaia	4.592	-7,5	2.412,3	12,7	199,1	4,5
EAE	7.872	-11,8	2.592,1	7,3	216,1	2,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

3.11. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiabakarra/Familiabikoa	3,8	2,2	11,1	2,6
Kolektiboa	96,2	97,8	88,9	97,4
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	14,9	14,7	10,8	16,1
61-75 m ²	28,7	28,1	19,9	31,4
76-90 m ²	27,5	29,9	30,8	25,5
91-120 m ²	16,0	18,0	17,5	14,7
> 120 m ²	12,9	9,3	21,1	12,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak¹⁰

- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratuaren batez besteko prezioa** 2.592 € da, hots, 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %7 gehiago. 2001eko lehen hiruhilekoan prezioek izandako gorakada handiaren eskutik hautsi zen 2001 urtean ikusitako prezioei eusteko joera. Hala ere, honako hiruhileko honetan tasak gora egin badu ere, gogoan hartu behar da azken hiru hilabeteetan prezioak ez direla ia aldatu (+%0,7).
- ρ Lurraldeka, Gipuzkoan lortu da prezioei gehien eustea (+%0,7) eta azken hiruhilekoan prezioak murriztea ere lortu da (-%2,5). Bizkaiko urteko hazkunde-tasa %13koa da eta Araba tartean kokatuta geratzen da (+%4).
- ρ Termino absolutuetan, prezio altuenak Gipuzkoakoak izan dira (2.918 €/m²) eta ondoren Arabakoak (2.816 €/m²). Bizkaiko prezioak zertxobait baxuagoak dira (2.412 €/m²); nolana ere, lurraldeka prezioek izandako banaketa aztertuta esan daiteke 2001eko bigarren hiruhilekoarekiko prezioak murriztu egin direla.

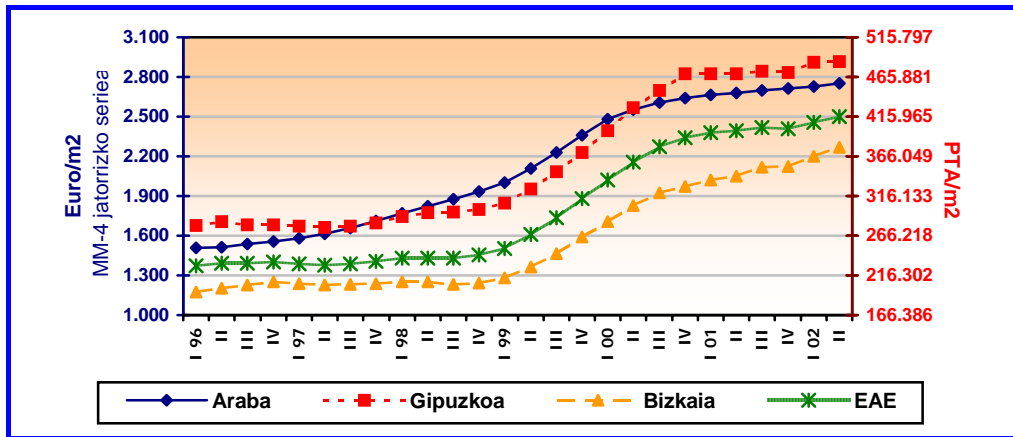
¹⁰ Aipatutako prezioak bere etxebizitza agentzia inmobiliario baten bitartez saldu nahi duen eskaintzaileak erabakitako prezioak dira; horrela, kontuan hartu behar da: 1) eskatzen diren prezioek, normalean, alde negoziatzaileen artean akordio batera iristean ordainduko den prezioa gaintzen dutela eta, 2) bitartekari gabe saltzen diren etxebizitzaren azterketatik kanpo daudela.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

- 2002ko bigarren hiruhilekoan **etxebizitzaren batez besteko prezioa** 216.000 € da: Gipuzkoan kokatzen da gehieneko prezioa 258.000 € eta Bizkaian gutxienekoa, 199.000 €.

3.9. Grafikoa Etxebizitza erabilien m2ko prezioa, lurralde historikoen arabera.



- Gaur egun antzemandako salgai dauden etxebizitza erabilien prezioen profilarren banaketa, 2001eko bigarren hiruhilekoaren antzekoa da, baina oraingo honetan, 300.000 € prezioa gainditzen duen etxebizitza-bolumena (%22) gainditu egin da. Horrez gain, %79k 150.000 € gainditzen du, %72, II-01) eta %61k, berriz, 180.000 € gainditzen du (%53, II-01). Azpimarragarria dugu Gipuzkoaren kasua, non hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren %42k 300.000 € prezioa gainditzen duen.



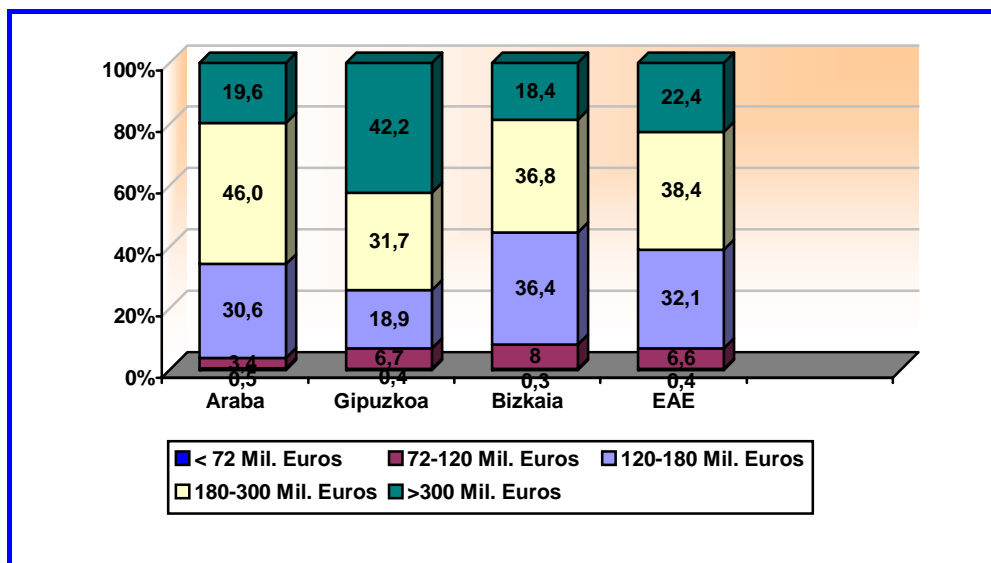
ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

3.32. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 mila €	0,1	0,2	0,2	0,0
54,1 milatik 72,1 milara €.	0,3	0,3	0,2	0,3
72,1 milatik 96,2 milara€.	1,2	1,0	0,9	1,3
96,3 milatik 120,3 milara €.....	5,4	2,4	5,8	6,7
120,4 milatik 150,4 milara€.	14,0	10,2	6,6	17,7
150,4 milatik 180,3 mi- lara€.	18,1	20,4	12,3	18,7
180,4 milatik 300,5 milara €.	38,4	46,0	31,7	36,8
300,6 mila € eta gehiago	22,4	19,6	42,2	18,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2.hiruhilekoa.

3.10. Grafikoa Prezio-tarteen arabeko etxebizitza erabilien bana-
keta, Lurraldeka.





4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, etxebizitza nagusi gisa erabiliak izateko **alokairuan dagoen etxebizitza-kopurua** 646 unitatekoa da: horietatik 359 libreak dira (partikularrenak) eta 287 eraikuntza berriko etxebizitza babestuak dira (44 BOE eta 243 sozialak).
- ρ Merkatu babestuari dagokionez, murrizketa nabarmena alokatzeko eskainitako etxebizitzak. Eskainitako bolumena murriztu egin da, bi alderdiren eraginez: alde batetik, azken hiruhilekoan babes ofizialeko etxebizitza asko zozketatu da eta alokairuan jarritako sustapen babestuak, berriz, gutxi izan dira.
- ρ Alokatzeko etxebizitzen **batez besteko tamaina** 88 m² erabilgarri da, hain zuzen, Gipuzkoako 82 m² eta Arabako 100 m² bitartekoa. Etxebizitza babestuen azaleraren batez besteko balioa 83 m² da (87 m², II-01ean): Gipuzkoan 72 m² dira eta Araban, berriz, 85 m².
- ρ Tamaina txikiagoko etxebizitza babestuen eskaintza benetan pobrea da, eta eskaintzaren %8k bakarrik du 75 m²-ko azalera baino txikiagoa.
- ρ EAE bere osotasunean hartuta, **merkatu librearen hileko errenta** 683 € da (+3%, II-01etikiko. Errenta altuena Arabakoa da (729 €/hilean).
- ρ **Segmentu babestuaren batez besteko hileko errenta** 196 € da (303 € BOE eta 177 € sozialak).

4.1. **Koadroa Alokatzeko libreak eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.**

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba.....	47	113,6	729,2	-3,7
Gipuzkoa.....	73	12,3	710,4	-5,5
Bizkaia.....	239	-31,7	665,2	4,4
EAE.....	359	-17,8	682,6	3,3

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza. Aurreko urteko HJAen lagin-oinarri beraren gainean kalkulatua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2.hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

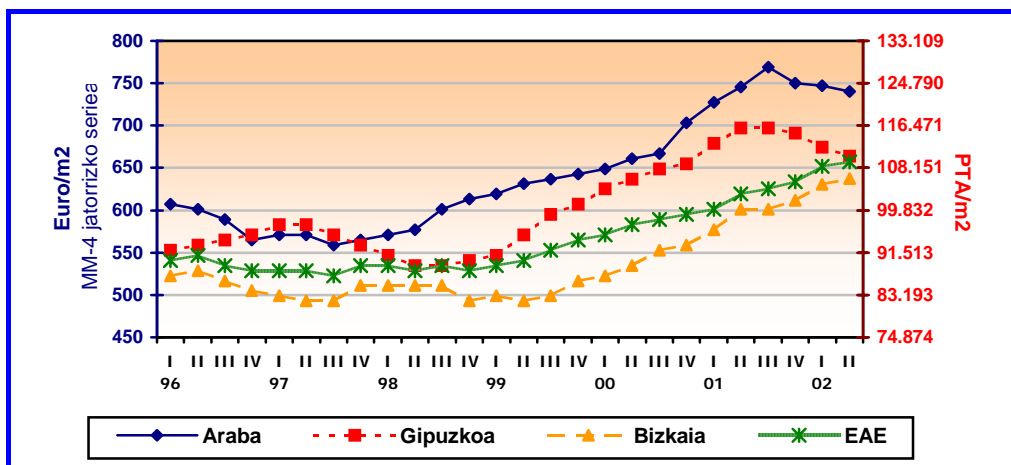
4.2 Koadroa Alokatzeko libreen eskaintetako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKAIRU BABESTUA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kopurua	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba.....	230	-19,6	180,0	3,4
Gipuzkoa.....	32	-76,5	348,5	57,2
Bizkaia.....	25	--	149,3	--
EAE.....	287	-32,0	196,1	5,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

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





ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

4.3 Koadroa. Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak

	LIBREAK (%)	BABESTUAK (%)
GUZTIRA	100,0	100,0
AZALERA		
< 60 m ²	9,7	5,6
61-75 m ²	27,0	2,4
76-90 m ²	31,2	92,0
91-120 m ²	17,8	--
> 120 m ²	14,2	--
HILEKO ERRENTA.....		
150 euro bitartean.....	0,3	4,5
150,01 eurotik 240 eurora.	2,5	84,3
240,01 eurotik 451 eurora.	5,0	11,1
451,01 eurotik 601 eurora.	21,7	--
601 euro baino gehiago.	70,5	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiru-hilekoa.



5. ETXEBIZITZEN ESKAINITZA ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZEN ESKAINITZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK

a) *Eskainitako etxebizitza-kopurua*

- ρ Esparru geografikoen arabera etxebizitza berri librearen eskaintzak izandako banaketari erreparatuz gero ikusiko dugunez, hiriburuen inguruko eremu funtzionaletan mota horretako produktua bildu da, hain zuzen, eskaintzaren %72 (%34 hiriburuetan eta %38 aipatu eremuetako udalerrietan).
- ρ 2001eko bigarren hiruhilekoan hiriburuetakoko eremu funtzionalen inguruan biltzen zen eskaintzaren zatirik handiena (%77), baina oraingo honetan, hiriburuak nabarmendu dira eremu funtzionalen gainontzeko udalerrien gainera.
- ρ Lurraldeka, ohikoa den bezala, desberdintasun nabarmenak izan dira esparru-geografikoen araberako banaketari dagokionez. Gipuzkoako lurraldean, hiriburuko eremuetatik at dauden udalerrietan egin da eskaintza gehiena (%40); Arabaren kasuan, berriz, Gasteizen bildu da eskaintzaren erdiaren inguru (%53), eta Bizkaian, berriz, Bilbao Metropolitarraren eremuko udalerrietan egin da eskaintzaren erdia (%52).



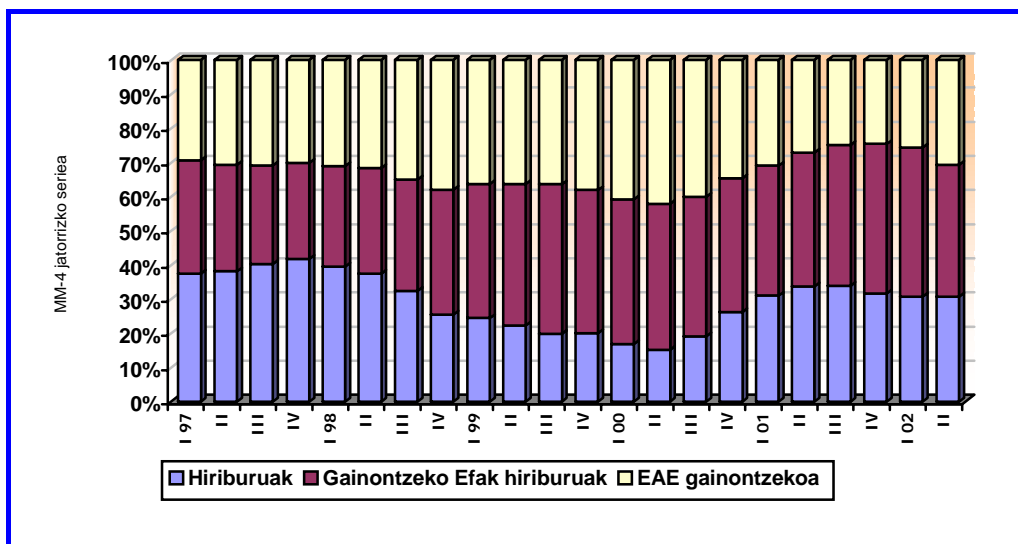
ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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

	ETXEBIZITZ A-KOPURUA %%	PREZIOA/ m ² erabilgarria (Euro)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila Euro)
Araba	313	2.197,4	182,9
Gipuzkoa.....	975	2.314,7	202,2
Bizkaia.....	1.526	2.316,1	200,0
EAE.....	2.814	2.302,5	198,9
Gasteiz	167	2.602,4	208,8
Donostia	287	2.956,0	255,0
Bilbao	494	2.090,2	175,2
Guztira hiriburuak.....	948	2.428,3	203,7
Gainerako EFak Gasteiz	50	1.442,0	132,0
Gainerako EFak Donostia	298	2.210,5	198,7
Gainerako EFak Bilbao .	735	2.583,6	228,6
Gainerako EFak Hiribu- ruak	1.083	2.464,8	219,0
Arabako gainerakoa.....	96	1.555,7	142,2
Gipuzkoako gainerakoa	390	1.974,0	170,2
Bizkaiko gainerakoa.....	297	2.010,5	168,6
Gainerakoa guztira ...	783	1.928,4	165,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

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





ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

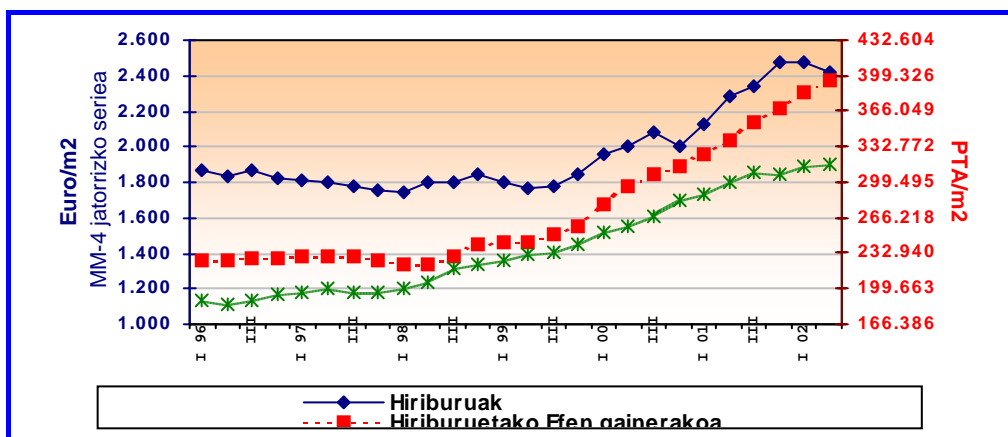
b) Metro karratuko prezioak

- ρ Gipuzkoako hiriburuan, hirugarren hiruhilekoz prezioak murriztu egin dira eta egungo batez besteko prezioa 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako prezioaren antzekoa da (+%0,6). Nolanahi ere, Donostia dugu EAE osotik prezio altuen dituen hiriburua (2.956 €/m²). Aurreko hiruhilekotan jada gertatu den bezala, preziorik baxuenak, funtsean, eskaintzaren banaketa desorekatuaren ondorioz lortu dira eta hainbat zona berezitan eskura daitezke. Gipuzkoa osatzen duten gainontzeko udalerrien kasuan ere metro karratuaren prezioari eustea lortu da azken urte honetan.
- ρ Bereziki azpimarragarria da Bilbao Metropolitarraren eremu funtzionala osatzen duten udalerrietan metro karratuaren batez besteko prezio altua (2.584 €/m²), Bilbaon erregistratutako batez besteko prezioa nabarmenki gaindituz (2.090 €/m²). Joan den hiruhilekoan jada antzeman zen desberdintasun hori; bi eragile nahastu dira horrelako egoera batera iristeko: alde batetik, Barakaldon egindako etxebizitzaren eskaintza zabala, askotan EAEko batez besteko prezioa gaindituz eta, bestetik, 2001eko bigarren hiruhilekoarekiko, Bilbaon metro karratuko batez besteko prezioak baxuagoak izan direlako (-%9). Bilbaon prezioek gorakada izugarria izan dute baina bigarren hiruhileko honetan aldakuntza-tasa negatiboa izan da berriro.
- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan, Arabako hiriburuko etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.602 € da, hortaz, joan den hiruhileko berdinarekiko hazkunde txiki bat egon dela esan daiteke (+%3). Horrez gain, azken hiru hilabeteetan eraikuntza berriko etxebizitza librearen prezioa murriztea (%4) lortu da.
- ρ Arabako gainontzeko udalerrietako prezioak baxuagoak dira. Gasteizko eremu funtzionala osatzen duten udalerriei dagokienez erregistratu den batez besteko prezioa 1.442 €/m² da (+%7, II-01ekiko), eta Lurraldeko gainontzeko udalerrietakoa, berriz, 1.556 €/m², hortaz, 2001eko aldi berdinean erregistratutako aldi berdinarekiko uzkurdura nabarmena izan dela esan daiteke (-%27).

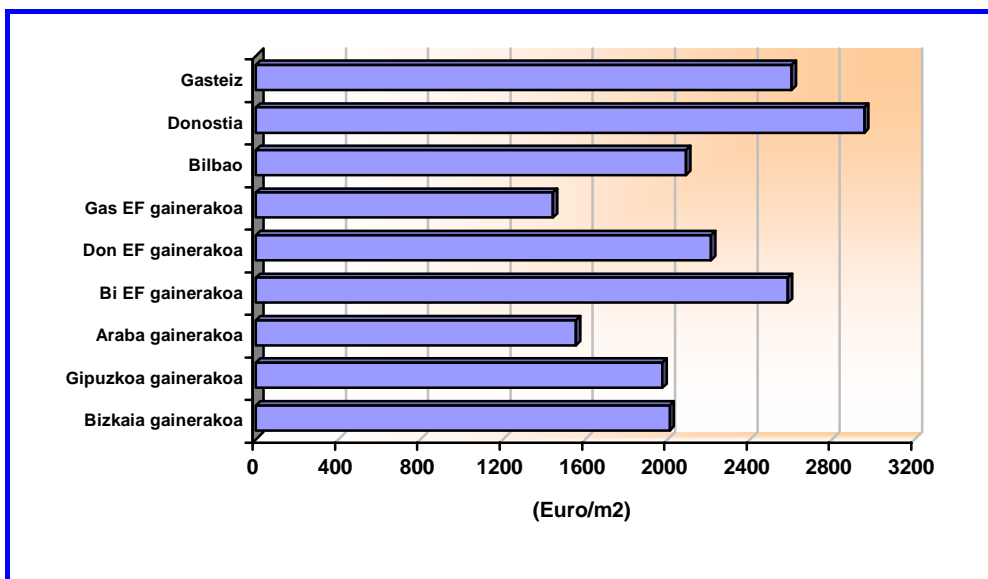


ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

5.2. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m²ko prezioen bilakaera, eremuen arabera.



5.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m²ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.



c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- ρ Euskal hiriburuetako etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 204.000 € da, Bilbaoko 175.000 € eta Donostiako 264.000 € artean; Gasteiz tartean dago, 209.000 €/etxebizitza prezioarekin.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAETAKO SAILA

- ρ Hiriburuetakoko eremu funtzionalak osatzen dituzten udalerrietako batez besteko prezioa 219.000 € da (191.000, 01-IIan); prezio horrek hiriburuetan erregistratutakoa gainditzen du eta, lehen ere esan dugun bezala, egoera horren eragilea Bilbao Metropolitarra eremu funtzionalean hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren prezio altua izan da.
- ρ Hiriburuetatik kanpoko eremu funtzionalak osatzen dituzten udalerriei dagokienez, etxebizitzaren batez besteko prezioa 166.000 € da, eta Gipuzkoako lurraldean antzeman dira preziorik altuenak (170.000 €).

5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK

a) *Etxebizitza-kopurua*

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan antzemandako salgai dagoen etxebizitza babes-tuaren eskaintza hiriburuetan egin da nagusiki, hain zuzen, hiriburuetan bildu da EAEn egindako eskaintzaren %73 (1.775 unitate). Etxebizitza gehienak Bilbaon kokatzen dira (%92), eta gainontzeko %8 Donostian. Hiruhileko honetan azpimarragarria da Arabako hiriburuan mota honetako eskaintzarik egin ez izana. Hala ere, gogoan hartu behar da, hiruhileko honetan EAEn zozketatu diren etxebizitzaren artetik asko eta asko Araban banatu direla.
- ρ Gainontzeko etxebizitzaren kokapena honakoa da: %17 hiriburuetakoko eremu funtzionaletan, hiriburuetan izan ezik eta, gainontzeko %10 EAEko hainbat udalerritan banatuta.
- ρ Etxebizitza babestuen bi modalitateak bereiziz gero, etxebizitza sozial guztiak Bizkaian daudela azpimarratu behar da, eta horietatik lautik hiru Bilbaon, gainera. Hiruhileko honetan ez da hiriburuetakoko eremu funtzionaletik kanpo dauden udalerrietan etxebizitza sozialen eskaintzarik egin.
- ρ Babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez, Bilbaon aurkituko ditugu salgai dauden hiru etxebizitzetatik bi, Donostian, berriz, eskaintzaren %7 egin da, eta gainontzeko etxebizitzaren banaketa nahiko homogenea da eta EAEko hiriburuetakoko eremu funtzionalen eta gainontzeko udalerrien artean banatu dira (%15 eta %12, hurrenez hurren).



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

b) Metro karratuko prezioak¹¹

- ρ Hiriburuetakako BOEn metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 1.017 € da, Bilbaoko 997 €/m² eta Donostiako 1.212 €/m² artean. Hiriburuetakako eremuak osatzen dituzten udalerrietan, batez besteko prezioa 1.021 €/m² da, eta EAEko gainontzeko udalerrietan, berriz, 819 €/m².
- ρ Etxebizitza sozialei erreparatuz gero ikusiko dugunez, eskaintza Bilbaon eta Bilboko eremu funtzionalean bakarrik egin da, eta batez besteko prezioa 504 €/m² eta 501 €/m² izan da, hurrenez hurren.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko¹²

- ρ Hiriburuetakako babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko prezioa 75.000 € da. Hiriburuetakako eremu funtzionalak osatzen dituzten gainontzeko udalerrietan, batez besteko prezioa 82.000 € da, eta hiriburuetakako eremuetatik kanpoko udalerrietan, azkenik, 63.000 €.
- ρ Etxebizitza sozialen batez besteko prezioa 33.000 € da Bilbaon, alegia, Bilboko eremu funtzionaleko gainontzeko udalerrietan erregistratutako batez besteko prezioa baino zertxobait altuagoa (34.000 €/etxebizitza).

¹¹ Eraitxikiak prezioetatik at geratzen dira.

¹² Eraitxikiak prezioetatik at geratzen dira.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

5.2. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berri babestuek eta prezioak eremu geografikoen arabera.

	Etxebizitza-kop.			PREZIOA/ m ² erabilgarria (Euro)			ETXEBIZITZA-PREZIOA (Mila Euro)		
	Guztira babes- tuak	B. Ofi- ziala	Sozia- lak	Guztira Babes- tuak	B. Ofi- ziala	Sozia- lak	Guz- tira babes- tuak	B. Ofi- ziala	Sozialak
Araba	20	20	--	946,8	946,8	--	80,4	80,4	--
Gipuzkoa.....	223	223	--	1.136,3	1.136,3	--	64,6	64,6	--
Bizkaia.....	2.174	1.732	442	880,1	976,3	503,1	67,0	75,6	33,2
EAE.....	2.417	1.975	442	904,3	994,1	503,1	66,9	74,4	33,2
Gasteiz	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Donostia	134	134	--	1.212,3	1.212,3	--	53,9	53,9	--
Bilbao.....	1.641	1.314	327	898,6	996,9	503,7	68,1	76,9	33,0
Guztira hiriburuak	1.775	1.448	327	922,3	1.016,8	503,7	67,1	74,7	33,0
Gainerako EFak Gasteiz	12	12	--	1.027,0	1.027,0	--	85,0	85,0	--
Gainerako EFak Donostia	89	89	--	1.022,0	1.022,0	--	80,7	80,7	--
Gainerako EFak Bilbao .	307	192	115	826,3	1.021,0	501,2	64,4	82,8	33,6
Gainerako EFak Hiribu- ruak.....	408	293	115	874,9	1.021,5	501,2	68,5	82,2	33,6
Arabako gainerakoa.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Gipuzkoako gainerakoa	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bizkaiko gainerakoa....	226	226	--	818,8	818,8	--	62,3	62,3	--
Gainerakoa guztira...	234	234	--	819,0	819,0	--	62,7	62,7	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan antzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren kopurua, HJAen artean egindako inkesten bitartez antzemandakoak, 4.833 unitatekoa da (-%16, 01-liekiko). Hiru hiriburuetak eskaintza uzurtu egin da eta bereziki nabarmena izan da Donostian (-%23).
- ρ Hiriburuetak eremuetako eta EAEko gainontzeko udalerrietako eskaintzari erreparatuz gero esan daiteke eskaintzak behera egin duela, nahiz eta kasu honetan beherapena ez den hain nabarmena izan (-%4 eta -%8, hurrenez hurren).
- ρ Termino absolutuetan, hiriburuaren eremu funtzionaletan, hiriburuak kanpo, kokatuta daude 2.706 etxebizitza eta gehienak (%87) Bilbaoko eremu funtzionalaren baitan, gainera. EAE gainontzeko udalerrietan 333 etxebizitza an-



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

tzeman dira, hain zuzen, hiruhileko honetan egindako eskaintzaren %4 besterik ez.

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

	ETXEBIZITZA-KOPURUA	PREZIOA/ m² erabilgarria (Euro)	ETXEBIZITZA-PREZIOA (Mila Euro)
Araba.....	2.055	2.816,0	231,4
Gipuzkoa.....	1.225	2.917,8	257,8
Bizkaia.....	4.592	2.412,3	199,1
EAE.....	7.872	2.592,1	216,1
Gasteiz.....	1.983	2.852,8	234,3
Donostia.....	717	3.442,6	314,2
Bilbao.....	2.133	2.613,7	213,8
Hiriburuak guztira.....	4.833	2.823,9	235,7
Gainerako EFak Gasteiz.....	33	1.533,4	126,7
Gainerako EFak Donostia.....	314	2.340,1	189,9
Gainerako EFak Bilbao.....	2.359	2.252,7	187,4
Gainerako EFak Hiriburuak.....	2.706	2.256,0	187,2
Arabako gainerakoa.....	43	1.612,5	141,5
Gipuzkoako gainerakoa.....	195	2.093,4	177,7
Bizkaiko gainerakoa.....	95	1.892,6	163,2
Gainerakoa guztira.....	333	1.979,4	169,3

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- ρ Donostiak du, oraingoan ere, metro karratu erabilgarriko batez besteko preziorik altuena (3.443 €/m²), baina azken urtean izandako bilakaera aztertuz gero, prezioei eusteko joera gailenduko dela baieztatu daiteke. Gasteiz da hurrengoa, 2.853 €/m² batez besteko prezioarekin, eta aldakuntza-tasari erreparatuz gero esan daiteke prezioei eutsi zaiela (+%4, 01-IIrekiko). Azkenik, Bilbaok prezio baxuagoak ditu (2.614 €/m²), baina azken hiruhilekotan izandako hazkundearen ondorioz egungo banaketan aldaketak egin dira. Nolanahi izanda ere, bereziki azpimarragarria da azken hiruhilekoan Bilbaon murrizketa txiki bat izan dela (-%2, 01-Ilekiko).
- ρ Hiriburuetako eremu funtzionalan erregistratu den batez besteko prezioa 2.256 €/m² da (+%16, 01-IIlekiko). Lurraldeka, bilakaera desberdinak ikusiko ditugu: Gasteizko eremu funtzionala osatzen duten udalerrietan erregistratutako batez besteko prezioak %13 beherapena izan du, baina Donostiako



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

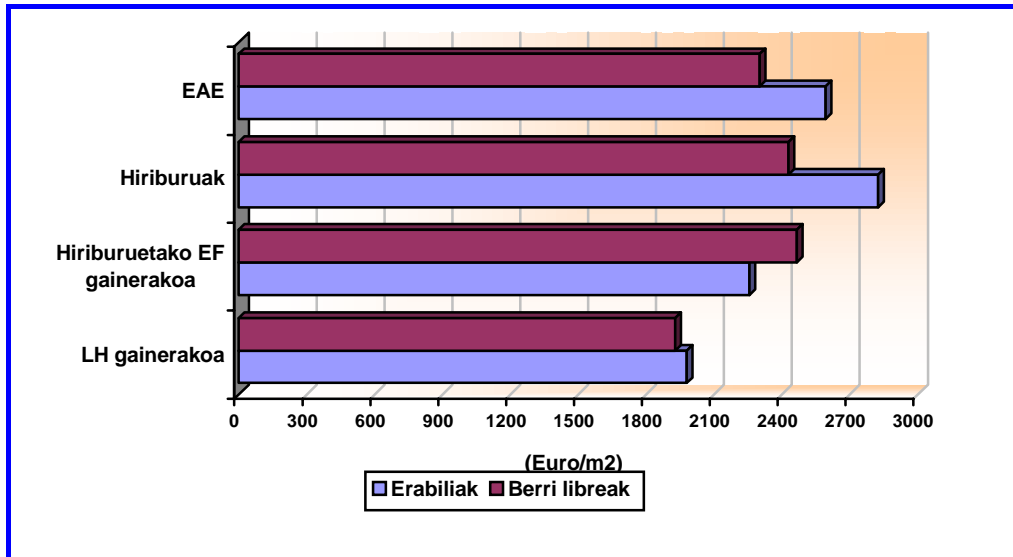
eremu funtzionala eta Bilbaoko eremu funtzionala osatzen duten udalerrien kasuan, aitzitik, metro karratuaren batez besteko prezioak gora egin du (+%24 eta +%16, hurrenez hurren).

- ρ EAEko gainontzeko udalerrietan erregistratu den prezioa 1.979 €/m² da (+%18, 01-IIekiko).

c) *Prezioak etxebizitza bakoitzeko*

- ρ Hiriburuetan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 236.000 € da, nahiz eta kasu askotan prezioetan gora-behera handiak izango diren. Donostiak du batez besteko preziorik altuena (314.000 €/etxebizitza); Gasteizen eta Bilbaon antzemandako prezioak, ordea, zertxobait baxuagoak dira (234.000 eta 214.000 €/etxebizitza, hurrenez hurren).
- ρ Hiriburuetakoko eremu funtzionalak osatzen dituzten udalerrietan 187.000 €/etxebizitza izan da erregistratutako batez besteko prezioa, eta gainontzeko udalerrietan, berriz, 169.000 €/etxebizitza.

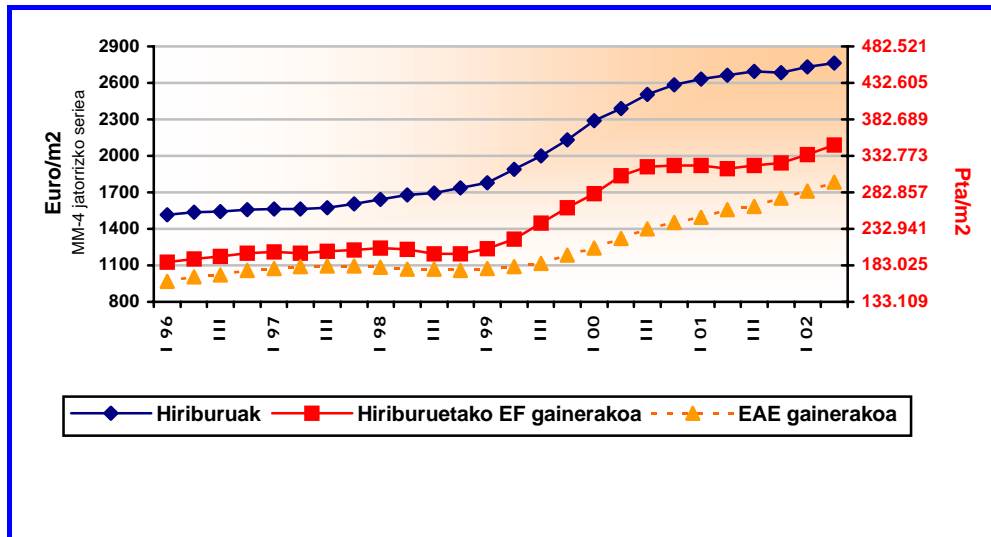
5.4 Grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m²-aren prezioa, motaren eta esparru geografikoaren arabera



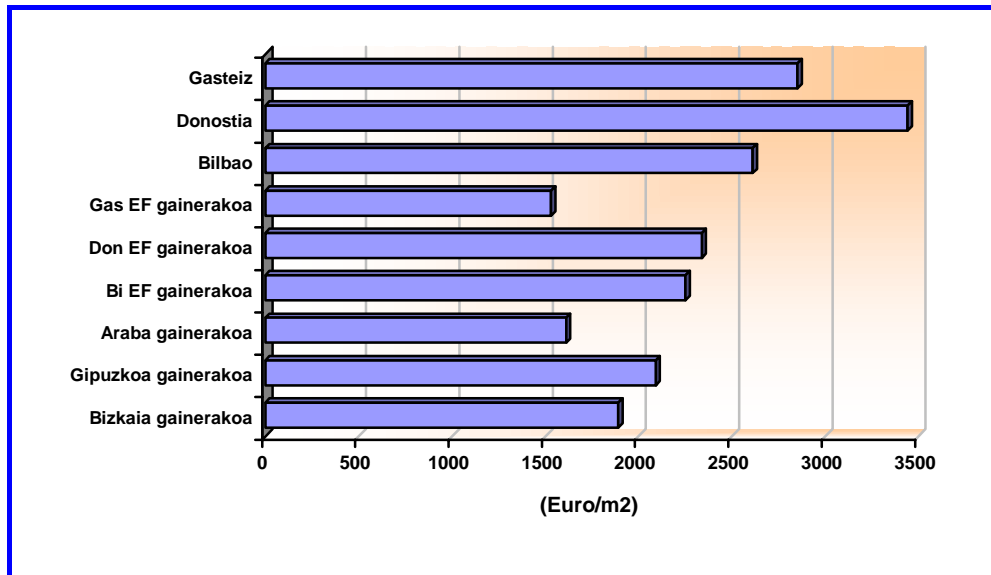


ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

5.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m²ko prezioaren bilakaera, eremu geografikoaren arabera.



5.6. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.





5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan alokatzeko antzeman diren etxebizitza libreak 218 dira, hau da, EAEko eskaintza osoaren %61. %28 Bilbao Metropolitanarrean dago eta gainontzeko %11 EAEko hainbat udalerritan banatuta.
- ρ Bilakaera aztertuz gero esango dugu, oraingoan eskaintzak izandako banaketa 2001eko bigarren hiruhilekoaren antzekoa izan da, nahiz eta hiriburuetan eta bere eremu funtzionaletan egindako eskaintza zertxobait ahulduta geratu den (-%16 eta -%26, hurrenez hurren).

b) Hileko errentak

- ρ Euskal hiriburuetan antzemandako alokairu libreko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 726 € da: Donostiako errenta 898 €/hileko da eta Bilbaokoa, berriz, 667 €/hilean. Hiriburuetan izandako bilakaera aztertuz esan daiteke Gasteizko eta Donostiako hileko batez besteko errentak zertxobait uzkurdu egin direla (-%4 eta -%2, hurrenez hurren); Bilbaon, aitzitik, 2001eko bigarren hiruhileko batez bestekoa %4 gainditzea lortu da.
- ρ Gainontzeko udalerrietan egindako eskaintza Bilbaoko eremu funtzionalera mugatu da gehien bat. Hileko batez besteko errenta 685 € da, 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua % gaindituz.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

5.4. Koadroa Alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak eremu geografikoen arabera.

	ETXEBIZITZA KOPURUA	ERRENTA/HILEAN (Euro)
Araba	47	729,2
Gipuzkoa	73	710,4
Bizkaia	239	665,2
EAE	359	682,6
Gasteiz	47	729,2
Donostia	43	897,5
Bilbao.....	128	666,6
Hiriburuak guztira	218	725,6
Gainerako EFak Gasteiz	--	--
Gainerako EFak Donostia	--	--
Gainerako EFak Bilbao	101	685,1
Gainerako EFak Hiriburuak....	101	685,1
Arabako gainerakoa	--	--
Gipuzkoako gainerakoa.....	30	433,1
Bizkaiko gainerakoa	10	454,3
Gainerakoa guztira.....	40	438,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

5.5. ALOKAIKURAN DAUDEN BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Hiriburuetan aurkituko ditugu alokairu babestuko 274 etxebizitza, hain zuzen, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren %95, eta horietatik 230 Gasteizen daude. Bilbaoko eremu funtzionalari dagokio geratzen den %5. Eta gaitzetzeko eremu funtzionaletan ez da eskaintza babesturik antzeman honako hiruhileko honetan.
- ρ Erregimen babestuari dagokionez, %85 etxebizitza sozial bezala eskaini dira: Gasteizen (%95) eta Bilbaoko eremu funtzionalean (%5). Alokatzeko BOEn eskaintza (44 etxebizitza) Donostian (%73) eta Bilbaon (%27) egin da.

b) Hileko errentak

- ρ Gasteizko etxebizitza sozialen batez besteko errenta 180 €/hilean da, eta Bilbaoko eremu funtzionalaren kasuan, berriz, 121 €/hilean.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

- ρ Babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko errenta 303 €/hilean da, nahiz eta eskaintzaren baitan alde nabarmenak egon. Bilbaoko batez besteko errenta 180 €/hilean da, eta Donostian antzemandako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta, berriz, 349 € da.

5.5. Koadroa Alokatzeko dauden etxebizitza berri babestuak eta hileko errenta eremu geografikoen arabera.

	Etxebizitza-kop.			Hileko errenta (euroak)		
	Guztira babes-tuak	B. Ofiziala	Sozialak	Guztira babes-tuak	B. Ofiziala	Sozialak
Araba	230	--	230	180,0	--	180,0
Gipuzkoa	32	32	--	348,5	348,5	--
Bizkaia	25	12	13	149,3	180,0	121,0
EAE	287	44	243	196,1	302,5	176,8
Gasteiz	230	--	230	180,0	--	180,0
Donostia	32	32	--	348,5	348,5	--
Bilbao	12	12	--	180,0	180,0	--
Guztira hiriburuak	274	44	230	199,7	302,5	180,0
Gainerako EFak Gasteiz	--	--	--	--	--	--
Gainerako EFak Donostia	--	--	--	--	--	--
Gainerako EFak Bilbao ..	13	--	13	121,0	--	121,0
Gainerako EFak Hiriburuak	13	--	13	121,0	--	121,0
Arabako gainerakoa	--	--	--	--	--	--
Gipuzkoako gainerakoa.	--	--	--	--	--	--
Bizkaiko gainerakoa	--	--	--	--	--	--
Gainerakoa guztira ...	--	--	--	--	--	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINITZA



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINNTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINNTZA

6.1.1. Garaje libreak

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan 4.367 **garaje libre** eskaini dira. Salmenta-erregimenari dagokio eskaintza gehiena (%98); garaje librearen artetik %2 besterik ez dira alokatzeko erregimenean eskaintzen.
- ρ **Lurralde Historikoen arabera banaketa:** Bizkaian egin da eskaintzaren %4, Gipuzkoan %38 eta Araban %17.
- ρ Salgai dauden garajeen batez besteko prezioa 15.640 € da: 13.540 € Bizkaian eta 17.565 € Gipuzkoan. Bilakaerari dagokionez, Araban gorakada garrantzitsu bat eman da (+%18, 01-Ilekiko), eta Gipuzkoan eta Bizkaian prezioei eustea lortu da, bai eta zertxobait jaistea ere (+%1 eta -%4, hurrenez hurren).
- ρ Alokairuaren hileko batez bestekok errenta 72 € da, hau da, 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako errenta berdina. Hala ere, prezioei eustea lortu bada, bi arrazoiengatik izan da nagusiki: Araban eta Bizkaian errentak izandako gorakada (+%14 eta +%8, hurrenez hurren), eta Gipuzkoako errentak izandako uzkurdua handia (-%21).

6.1. Koadroa Salgai eta alokairuan dauden garaje librearen eskaintza eta prezioak

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba.....	750	16.767,1	17,7	12	64,0	14,3
Gipuzkoa.....	1.620	17.564,9	0,9	40	75,5	-20,6
Bizkaia.....	1.889	13.540,7	-3,9	56	71,9	7,5
EAE.....	4.259	15.639,6	-6,1	108	72,4	-0,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

6.1.2. Garaje babestuak

- ρ 2.353 garaje babestu eskaini dira eta 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua nabarmenki gutxitu da (-%33). Salgai eskaini diren garajeak eskaintzaren %88 dira eta gainontzeko %12 alokatzeko eskaini dira.
- ρ Lurralde Historikoen arabera, Bizkaian egin da eskaintzarik handiena salgai dauden garajeei dagokienez (%92); alokatzeko garajeen kasuan Arabak bereganatu du eskaintza gehiena (%80).
- ρ Garajeen salmenta-prezioa 9.504 € da (+%13, 01-IIrekiko). Eta bilakaerari erreparatuz gero, Gipuzkoak izan du hazkunderik handiena (+%35) baina Araban batez besteko prezioak uzkuritu egin dira (-%15).
- ρ Batez besteko errenta 55 €/hilean da, eta Lurraldeen arabera desberdintasun nabarmenak ikus daitezke. Prezio altuena Arabak lortu du (60 €/hilean), eta Bizkaiak, berriz, hileko 12 €-ko errenta du.

6.2. Koadroa Salgai eta alokairuan dauden garaje babestuen eskaintza eta prezioak

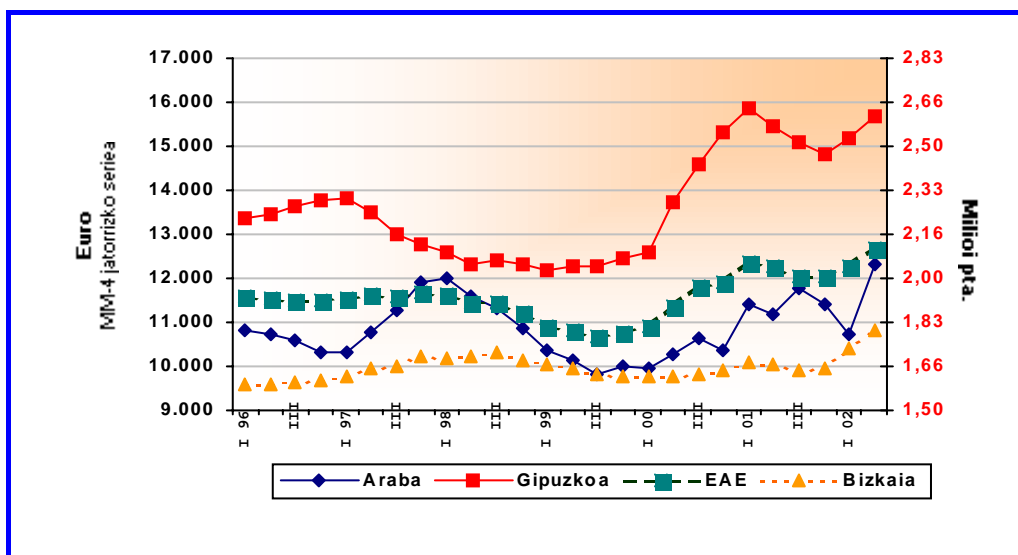
	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	PREZIOA		Kopurua	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba.....	22	7.207,6	-14,5	230	60,0	132,6
Gipuzkoa.....	140	8.895,8	35,1	44	42,0	11,4
Bizkaia.....	1.905	9.575,7	9,6	12	12,0	-6,3
EAE.....	2.067	9.504,4	12,6	286	55,2	76,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko aldakuntza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



6.1. Grafikoa Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera.



6.2. TRASTELEKUEK ESKAITZA

- ρ EAEEn antzemandako **trasteleku librean eskaintzak** 1.717 unitate biltzen ditu, eta ez da ia alokatzeko trasteleku librerik antzeman. Bizkaiak bereganatu du eskaintza gehiena (%64) eta eskaintako batez besteko prezioa 579 € da metro karratuko. Gipuzkoako lurraldean erregistratu da batez besteko preziorik altuena (652 €/m²). Azkenik, Araban 537 €/m² da batez besteko prezioa.
- ρ EAEEn egindako trasteleku babestuen eskaintza 2.113 unitatekoa da: horietatik %88 salgai jarri dira eta %12 alokatzeko. Eskaintza gehiena Bizkaian egin da (%98) eta alokatzeko garajeen kasuan, Araban eskaini dira gehienak (%91).
- ρ Babestutako trastelekuen batez besteko prezioa 327 €/m² da eta alokairu babestuaren errenta 43 €/hilean da.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

6.3. Koadroa Salgai eta alokairuan dauden trasteleku libreen eskaintza eta prezioak

	SALMENTA		ALOKATZEKO	
	Kopurua	Prezioa/ m ² Euro	Kopurua	ERRENTA/ HILEAN Euro
Araba	245	532,7	--	--
Gipuzkoa.....	373	651,8	2	90,0
Bizkaia.....	1.097	579,1	--	--
EAE.....	1.715	588,3	2	90,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

6.4. Koadroa Salgai eta alokatzeko dauden trasteleku babestuen eskaintza eta prezioak

	SALMENTA		ALOKATZEKO	
	Kopurua	Prezioa/ m ² Euro	Kopurua	ERRENTA/ HILEAN Euro
Araba	20	356,4	230	42,0
Gipuzkoa.....	16	361,0	--	--
Bizkaia.....	1.823	326,0	24	48,0
EAE.....	1.859	326,6	254	42,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINITZA

6.3.1. Lokal libreak

- ρ EAEko **eskaintako lokal libreak** 6.096 dira, 2001eko bigarren hiruhilekoarekiko %3ko beherapena. Honako hiruhileko honetan antzemandako garajeen eskaintzaren baitan, %62 saltzeko eskaini dira eta %38 alokatzeko.
- ρ Salgai jarri diren lokalek Lurralde Historikoen arabera izandako banaketa ikusita esan daiteke iazkoaren antzekoa dela. Hots, Araban %39, Bizkaian %33 eta azkenik, Gipuzkoan, %28.
- ρ Salgai dauden lokal libreen batez besteko prezioa 1.755 €/m² da (+%6, 01-IIrekiko). Hiriburuetan, batez besteko prezioa 1.861 €/m² da; Bilbaon 1.264 €/m² eta Donostian 2.248 €/m².



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

- ρ Alokairuan eskainitako lokalei dagokienez, 2001eko bigarren hiruhilekoan eskainitako bolumenari eutsi zaio Arabaren kasuan, baina Gipuzkoan eta Bizkaian eskaintzak zertxobait behera egin du (-%17 eta -%22, hurrenez hurren).
- ρ Alokairuaren batez besteko errenta 1.055 €/hilean da, hau da, 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako errenta baino %8 gehiago. Hiriburuetan aurkituko ditugu alokatzeko eskaintzen diren lau lokaletatik hiru eta 1.183 €/hilean da erregistratutako batez besteko errenta.

6.5. Koadroa Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokal libreen eskaintza eta prezioak

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	Prezioa/ m ²		Kopurua	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba	1.491	1.886,7	24,6	1.041	1.069,6	-2,2
Gipuzkoa.....	1.040	1.935,8	13,4	501	1.376,6	25,1
Bizkaia.....	1.239	1.447,3	-19,1	784	830,3	5,9
EAE.....	3.770	1.754,8	5,6	2.326	1.055,1	8,0

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

6.3.2. Lokal babestuak

- ρ 2002ko bigarren hiruhilekoan eskainitako lokal babestuen kopurua 118 da eta horietatik %86 Bizkaian daude.
- ρ Lokal guztiak salgai jarri dira eta metro karratuaren batez besteko prezioa iazkoa baino 2,5 aldiz altuagoa da (1.060 €/m²).



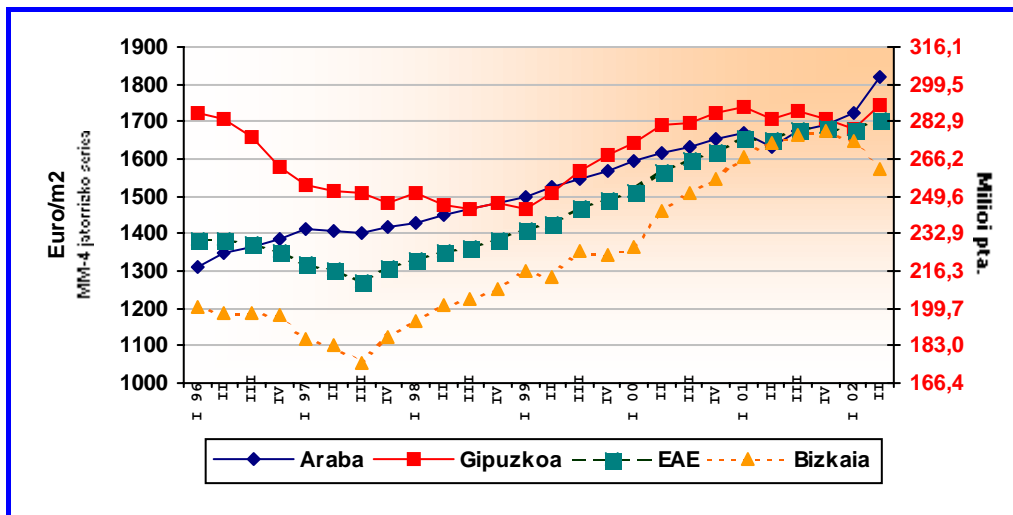
ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

6.6.Koadroa Salgai eta alokairuan dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

	SALMENTA			ALOKATZEKO		
	Kopurua	Prezioa/ m ²		Kopurua	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba	14	300,0	38,6	--	--	--
Gipuzkoa.....	3	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	101	1.074,5	94,3	--	--	--
EAE.....	118	1.059,7	148,3	--	--	--

(*): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

6.2. Grafikoa Lokalen m²ko prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera.





7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK



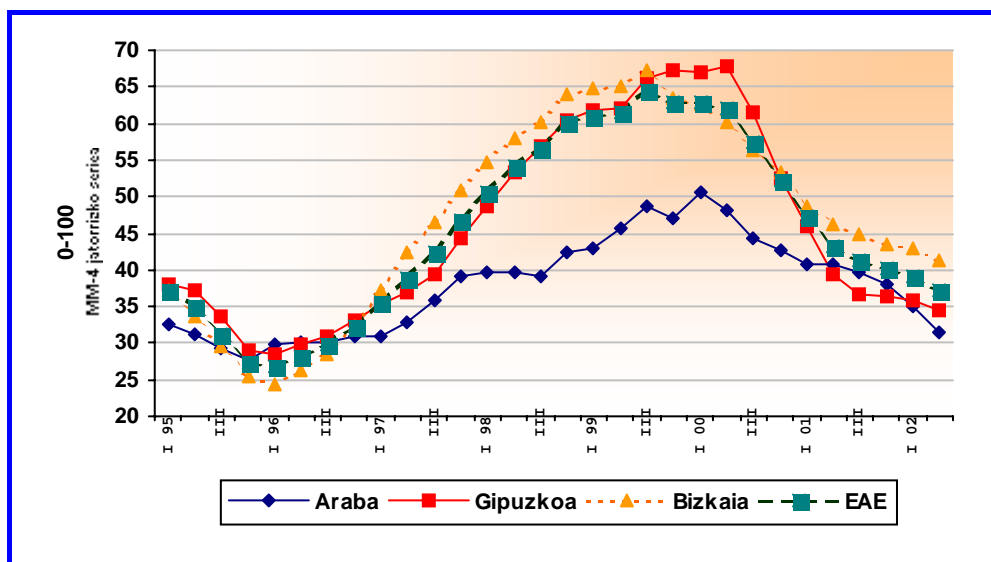
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ 2000ko bigarren hiruhilekoan higiezin eragileen artean (sustatzaileak eta HJA) egindako inkestaren arabera, merkatuaren dinamismoaren indizeak 34 puntu lortu ditu 0-100 eskalan. Eraitza hori dugu 1996tik lortutako baxuena, eta jada azken hiruhilekoetan antzemandako gelditzea baieztatu egiten du.
- ρ Etxebizitza erabiliarekin lan egiten duten HJAen kasuan, batez ere, nabarmenagoa izan da merkatuaren gelditzea. Lurraldeka, ez dira desberdintasun handiegiak nabarmendu eta guztien artetik Gipuzkoa da egoera bikainena bizi duena (34 puntu).
- ρ Nolanahi ere, honako hiruhileko honetan, sustatzaile arabarrek eta gipuzkoarrek ezkor azaltzeko arrazoiak dituzte eta higiezin jabetzeko agenteek baino indize baxuagoak lortu dituzte (%46, %56en parean, 01-IIlekiko).

7.1. Grafikoa Dinamismo-indizeen bilakaera Lurralde Historikoen arabera (Batez besteko higikorrek-4)





ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

7.1. Koadroa Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.

		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez b.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batez b.	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Urteko batez b.	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Urteko batez b.	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Urteko batez b.	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Urteko batez b.	66,7	59,9	66,4	70,3
2000	Urteko batez b.	59,8	60,3	57,2	60,7
2001	Urteko batez b.	47,8	51,2	43,1	50,9
2001	II	50,2	51,5	45,4	55,6
	III	47,4	37,5	45,1	53,0
	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002	I	44,2	40,3	40,3	49,4
	II	35,0	16,7	29,5	45,7
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez b.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batez b.	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Urteko batez b.	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Urteko batez b.	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Urteko batez b.	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Urteko batez b.	59,1	34,4	68,2	56,5
2000	Urteko batez b.	44,6	25,0	47,8	45,8
2001	Urteko batez b.	32,4	24,5	29,5	36,2
2001	II	32,2	25,0	28,5	36,5
	III	33,0	22,9	29,0	38,1
	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002	I	34,0	33,3	31,5	36,1
	II	32,8	31,3	34,0	32,1
MERKATUA GUZTIRA					
1994	Urteko batez b.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batez b.	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Urteko batez b.	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Urteko batez b.	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Urteko batez b.	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Urteko batez b.	63,0	47,1	67,3	63,4
2000	Urteko batez b.	52,2	42,7	52,5	53,3
2001	Urteko batez b.	40,1	37,9	36,3	43,6
2001	II	41,2	38,3	37,0	46,1
	III	40,2	30,2	37,1	45,6
	IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002	I	39,1	36,8	35,9	42,8
	II	33,9	24,0	31,8	38,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- ρ Salmenten bilakaeraren indizeari erreparatuz gero ikusiko dugu egoerak okerrera egin duela sustatzaileen eta higiezinaren jabetzako agenteen iritziz, bai eraikuntza berriko merkatuan bai etxebizitza erabiliaren kasuan. Hortaz, ezin dugu esan duela hiru hilabete aurreikusitako hobekuntza gauzatuko denik.
- ρ Etxebizitza berriaren merkatuari dagokionez, hiru lurraldeetan egoerak okerrera egin du eta Gipuzkoan nabarmendu da bereziki okerrerako joera, sustatzaile gipuzkoarrek esandakoaren arabera.
- ρ Etxebizitza erabiliari dagokionez, higiezinaren agente gipuzkoarrak kezkatuta daude azken hiruhilekoan salmentek izandako portaera ikusita; Araban, berriz, HJAen esanetan egoerak hobera egin du (%46). Baina HJAek esandakoa eta hiruhileko honetan etxebizitza erabiliaren eskaintzak izandako murrizketa ez datoz bat.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

7.2. Koadroa Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.

		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez b.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batez b.	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Urteko batez b.	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Urteko batez b.	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Urteko batez b.	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Urteko batez b.	49,4	54,2	50,3	46,9
2000	Urteko batez b.	43,9	46,6	46,7	40,2
2001	Urteko batez b.	47,0	47,4	42,1	52,3
2001	II	50,6	45,5	45,5	59,4
	III	42,6	44,4	39,2	45,7
	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002	I	49,5	35,7	50,0	53,8
	II	34,7	38,5	31,1	36,8
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez b.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batez b.	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Urteko batez b.	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Urteko batez b.	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Urteko batez b.	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Urteko batez b.	43,4	40,6	47,1	40,9
2000	Urteko batez b.	33,1	19,8	37,0	32,5
2001	Urteko batez b.	35,7	38,6	34,8	35,9
2001	II	39,2	29,2	43,0	38,1
	III	26,4	37,5	29,0	22,2
	IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002	I	48,4	58,3	47,0	47,6
	II	35,6	45,8	31,0	37,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

- ρ EAE bere osotasunean hartuta, hilean saldutako etxebizitza-kopurua 3,4 unitate da (3,9 etxebizitza duela urtebete). Lurraldeka, Arabak ezagutu du erritmorik biziena (8 etxebizitza/hilean) eta Gipuzkoan eta Bizkaian, berriz, 2,5 eta 2,8 izan da erritmoa, hurrenez hurren.
- ρ Higiezinaren jabetzako agenteei dagokienez, batez beste 2,9 hilabete behar dira bigarren eskuko etxebizitza bat EAEn saltzeko (2,8, 01-IIean). Gipuzkoan erregistratu da epe luzeena (3,5 hilabete).



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIAKOA SAILA

7.3. Koadroa Etxebizitzen salmenta-epaek eta erritmoak.

	EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia	
SUSTATZAILEAK					
<i>Salmentak hileko (Etxe bizitza)</i>					
1994	Urteko batez b.	--	--	--	
1995	Urteko batez b.	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	Urteko batez b.	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	Urteko batez b.	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	Urteko batez b.	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	Urteko batez b.	4,8	7,3	3,8	5,0
2000	Urteko batez b.	4,4	8,5	3,2	4,3
2001	Urteko batez b.	4,0	7,5	3,0	4,1
2001	II	3,9	5,6	3,1	4,3
	III	3,8	8,4	2,8	3,6
	IV	3,7	7,7	2,6	3,5
2002	I	4,9	13,0	3,1	3,9
	II	3,4	7,6	2,5	2,8
HIGIEZINEN AGENTEAK					
<i>Batez besteko salmenta-epaek (hilabeteak)</i>					
1994	Urteko batez b.	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Urteko batez b.	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	Urteko batez b.	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	Urteko batez b.	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	Urteko batez b.	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	Urteko batez b.	2,1	1,8	1,9	2,3
2000	Urteko batez b.	2,3	2,3	2,2	2,4
2001	batez b.	2,7	2,8	2,9	2,5
2001	II	2,8	3,5	2,8	2,7
	III	2,8	2,5	3,2	2,5
	IV	2,7	2,6	3,2	2,4
2002	I	2,8	2,4	3,4	2,4
	II	2,9	2,8	3,5	2,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Azken hiruhilekoetan gertatutako ulertzeko, higiezin agenteen esanetan etxebizitzaren merkatuan hainbat faktorek dute eragina. Oraingoan ere, eragileek eragin positiboa eman diote kostu hipotekarioari (18 puntu), nahiz eta faktore hori ere murriztuta agertu den azken hiruhilekoan.
- ρ Kontuan hartu diren gainontzeko aldagaiei dagokienez, lurraren prezioak eta horien erabilgarritasuna dira muga eta oztopo gehien jartzen dituzten faktoreak. Egoera ekonomikoak balorazio negatiboarekin jarraitzen du 2000ko lau-



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

garren hiruhilekotik eta, gainera, oraingoan berriro ere egoerak okerrera egin du (-41, -19 01-IVean).

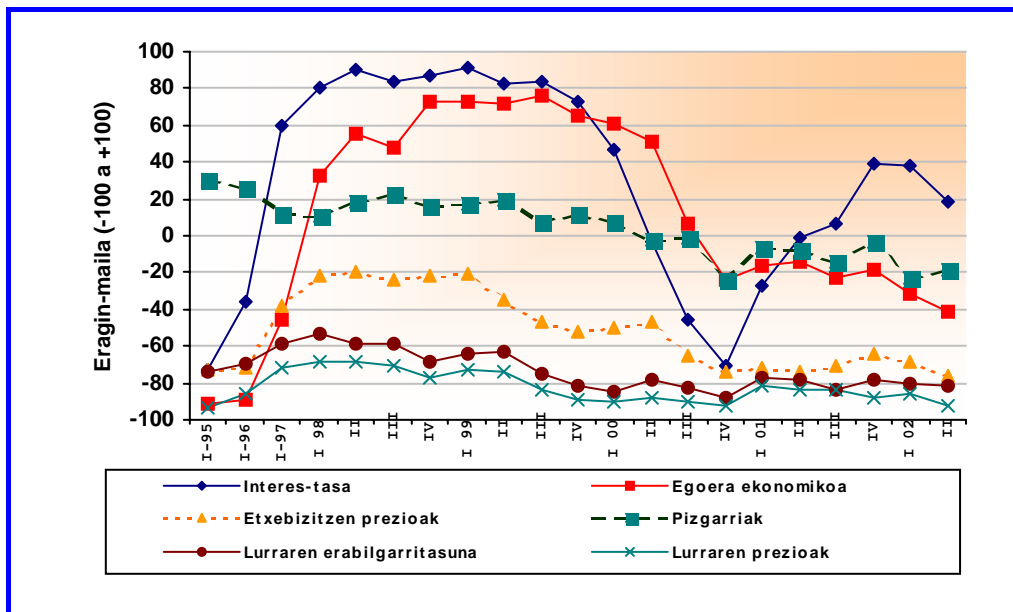
7.4 Koadroa Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	2002-I	2002-II
Hipoteka-kostua	38	18
Egoera ekonomikoa	-32	-41
Etxebizitzen prezioak	-69	-76
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	-23	-18
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	-35	-30
Lurzoru-erabilgarritasuna	-80	-81
Lurzoruaren prezioak	-86	-92
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-42	-42

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

7.2. Grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak





7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Etxebizitza berriaren merkatuari erreparatuz gero, sustatzaileen esanetan batez beste egoerari eustea lortu da EAEn. Arabarren eta gipuzkoarren esanetan hobekuntza txiki bat ere izan da, baina Bizkaian, salmentek behera egingo dutela aurreikusi da.
- ρ Etxebizitza erabiliari dagokionez, HJAen datuen arabera datorren hiruhilekoan salmentek behera egingo dute¹³, bereziki Bizkaian (%35); Araba izan da hobekuntza txiki bat ezagutu duen lurralde bakarra (54 puntu).

¹³ Kontuan hartu, datorren hiruhilekoa oporraldiarekin bat datorrela, hain zuzen, salmentek behera egiten duten garaia.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

7.5. Koadroa Hurrengo hiruhileko salmenten aurreikuspen-indizeak* sus-
tatzailen eta HJAen arabera.

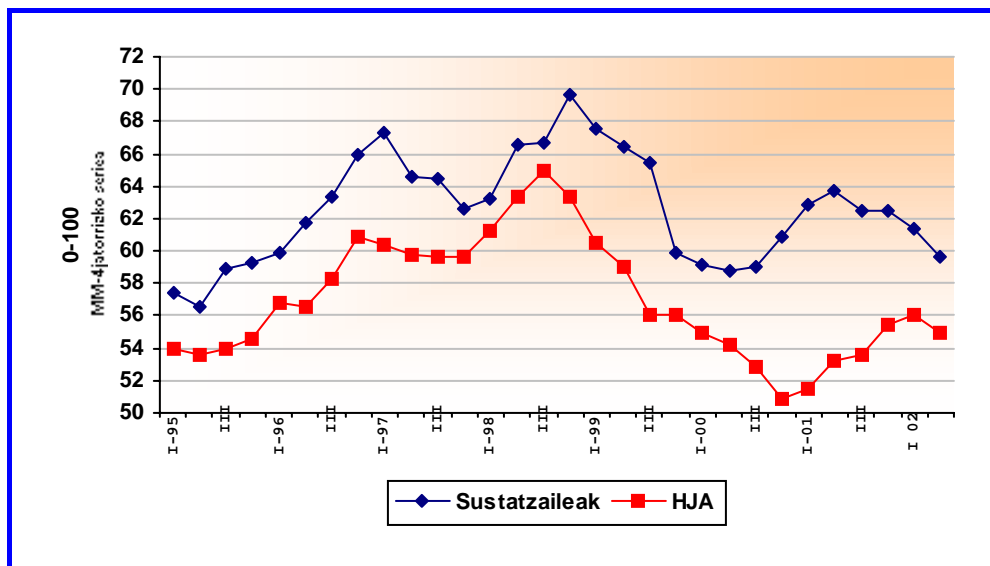
		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez b.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batez b.	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Urteko batez b.	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Urteko batez b.	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Urteko batez b.	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Urteko batez b.	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Urteko batez b.	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	Urteko batez b.	62,5	60,6	63,6	61,9
2001	II	58,0	63,6	58,0	56,3
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
	II	50,6	53,8	55,4	44,7
HIGIEZINEN A GENTEAK					
1994	Urteko batez b.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batez b.	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Urteko batez b.	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Urteko batez b.	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Urteko batez b.	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Urteko batez b.	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	Urteko batez b.	50,9	46,9	49,3	53,0
2001	Urteko batez b.	55,4	46,9	49,0	62,1
2001	I	43,2	25,0	40,0	49,2
	III	64,4	45,8	55,0	75,4
	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9
	II	38,4	54,2	39,0	34,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



7.3. Grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Eraikuntza berriko etxebizitzaren prezioen bilakaera aztertuz gero, datorren sei hilabetean prezioei eutsiko zaiela esan daiteke (62 puntu); Gipuzkoa da prezioek gorakada txikien izan duten lurraldea (55 puntu). Bizkaian izango da, sustatzaileen ustez, EAE osotik hazkunderik handiena.
- ρ Bigarren eskuko etxebizitzari dagokionez, Lurraldeen arabera prezioek gorakada txiki bat izango dutela aurreikusi da. Sustatzaile bizkaitarrek hazkunde handiagoa izango dutela uste dute (%60), eta arabarren ustez, berriz, egoerari eustea lortuko da, edo prezioek behera egitea gerta daiteke (46 puntu).



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

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

		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez b.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batez b.	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Urteko batez b.	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Urteko batez b.	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Urteko batez b.	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Urteko batez b.	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Urteko batez b.	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	Urteko batez b.	63,0	53,3	55,9	73,9
2001	II	62,1	50,0	54,5	76,6
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
	II	62,5	61,5	55,4	69,7
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	Urteko batez b.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batez b.	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Urteko batez b.	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Urteko batez b.	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Urteko batez b.	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Urteko batez b.	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Urteko batez b.	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	Urteko batez b.	56,1	41,7	54,0	60,6
2001	II	58,8	33,3	56,0	65,9
	III	53,2	45,8	53,0	54,8
	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1
	II	58,8	50,0	59,0	60,3

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

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

		<i>EAE</i>	<i>Araba</i>	<i>Gipuzkoa</i>	<i>Bizkaia</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>Urteko batez b.</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Urteko batez b.</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Urteko batez b.</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	<i>Urteko batez b.</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	<i>Urteko batez b.</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	<i>Urteko batez b.</i>	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	<i>Urteko batez b.</i>	66,5	71,4	60,5	70,1
2001	<i>batez b.</i>	70,5	52,0	67,5	79,6
2001	<i>II</i>	70,1	40,9	70,5	79,7
	<i>III</i>	72,2	50,0	64,9	85,7
	<i>IV</i>	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	<i>I</i>	74,2	75,0	77,9	70,0
	<i>II</i>	69,9	57,7	70,3	73,7
HIGIEZINEN AGENTEAK					
1994	<i>Urteko batez b.</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Urteko batez b.</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Urteko batez b.</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	<i>Urteko batez b.</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Urteko batez b.</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	<i>Urteko batez b.</i>	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	<i>Urteko batez b.</i>	62,2	54,2	57,4	67,8
2001	<i>batez b.</i>	57,3	37,5	53,5	64,1
2001	<i>II</i>	59,2	33,3	52,0	69,8
	<i>III</i>	54,0	41,7	51,0	58,7
	<i>IV</i>	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	<i>I</i>	60,0	50,0	59,0	62,7
	<i>II</i>	62,0	45,8	61,0	65,9

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- p Datorren hiruhilekoan etxebizitzen sustapen berriak merkaturatzea aurreikusi duten sustatzailek %21 dira (2002ko bigarren hiruhilekoan jada eskaintzen zuten etxebizitza); hau da, joan hiruhilekoko balioa 3 puntutan gainditu da, eta 2001eko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa neurri handi batean gainditu da (%12).
- p Lurraldeka, Bizkaian dago proportzio altuena; bertan, inkestari erantzundako sustatzaileen %28k datorren hiruhilekoan sustapen berriak merkaturatzeko asmoa adierazi du. Araban %20 eta, Gipuzkoan, %13.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

- p Datorren hiruhilekora begira, sustatzaileek merkaturatzea aurreikusi duten etxebizitza berri libreen kopurua 641 unitatekoa da, joan den hiruhilekoan baino zertxobait gutxiago (310). Lurraldekako banaketari dagokionez, Bizkaian bildu da %72, Gipuzkoan %22, eta Araban %6 besterik ez.
- p Datorren hiruhilekoan sustatzaileek merkaturatzea aurreikusitako etxebizitza babestuen kopurua 1.306 unitatekoa da (429, 01-lean).

7.8. Koadroa Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).

		EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
SUSTATZAILEAK					
1994	Urteko batez b.	25	35	22	23
1995	Urteko batez b.	22	26	29	15
1996	Urteko batez b.	15	13	14	17
1997	Urteko batez b.	17	18	15	18
1998	Urteko batez b.	26	36	23	26
1999	Urteko batez b.	23	17	23	26
2000	Urteko batez b.	24	32	18	27
2001	Urteko batez b.	15	20	16	13
2001	I	12	18	12	10
	II	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19
2002		18	28	7	24
	I	21	20	13	28

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

A.1. ESTATISTIKA-TAULAK EREMU FUNTZIONALEN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA

A.1. koadroa Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eremu funtzionalen arabera.

eremu funtzionalak	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
Enkartazioak	83	1.834,2	169,6
Beasain-Zumarraga	136	1.735,4	152,5
Bilbao Metropolitarra	1.197	2.384,1	207,0
Donostia-Beterri	585	2.550,5	224,4
Durangaldea	155	2.052,4	162,2
Deba Behea	72	2.012,2	187,6
Busturialdea-Artibai	4	2.250,0	224,5
Arratia	--	--	--
Arabako Errioxa	27	1.202,0	101,3
Aiara	69	1.694,1	158,1
Deba Garaia	1	2.405,0	277,0
Mungia	55	2.119,9	184,3
Toloserria	31	2.207,9	179,3
GASTEIZ	249	2.549,4	205,3
Urola-Kosta	150	2.072,9	171,3
GUZTIRA	2.814	2.302,5	198,9

Iturria: *Ikei*, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

A.2. koadroa Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu funtzionalen arabera.

eremu funtzionalak	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
Enkartazioak	9	1.506,0	134,0
Beasain-Zumarraga	65	1.484,5	131,6
Bilbao Metropolitarra	4.492	2.423,5	199,9
Donostia-Beterri	1.031	3.091,0	274,5
Durangaldea	40	1.790,9	172,9
Deba Behea	27	2.445,0	201,0
Busturialdea-Artibai	8	2.094,4	173,6
Arratia	3	1.620,0	150,0
Arabako Errioxa	1	781,0	78,0
Aiara	42	1.634,9	143,2
Deba Garaia	18	2.102,7	166,2
Mungia	35	2.103,9	158,3
Toloserria	19	1.838,0	175,6
GASTEIZ	2.016	2.837,5	233,1
Urola-Kosta	66	2.628,5	218,1
GUZTIRA	7.872	2.592,1	216,1

Iturria: *Ikei*, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

A.3. koadroa Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eremu funtzionalen arabera.

eremu funtzionalak	%%	
	Kopurua	Batez besteko errenta (Euroak)
Enkartazioak	3	451,0
Beasain-Zumarraga	8	361,0
Bilbao Metropolitarrak	229	674,6
Donostia-Beterrri	43	897,5
Durandaldea	--	--
Deba Behea	1	425,0
Busturialdea-Artibai	--	--
Arratia	--	--
Arabako Errioxa	--	--
Aiara	--	--
Deba Garaia	2	391,0
Mungia	7	455,7
Toloserria	2	381,0
GASTEIZ	47	729,2
Urola-Kosta	17	481,4
GUZTIRA	359	682,6

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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

ZONAK	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	9	2.455,0	159,0
2. Zabaldura	18	2.404,0	191,3
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	29	2.363,2	190,5
5. Lakua	111	2.709,0	220,5
6. AliGobeo	--	--	--
GUZTIRA	167	2.602,4	208,8
DONOSTIA-BETERRI			
1. Parte Zaharra	--	--	--
2. Erdialdea	44	4.243,0	296,7
3. Amara	--	--	--
4. Antigua	20	4.223,0	511,9
5. Gros	8	3.475,0	481,3
6. Besteak	215	2.404,0	198,8
GUZTIRA	287	2.956,0	255,0
Bilbao			
1. Deustua -S. Inazio	52	--	--
2. Uribarri	6	2.253,0	112,0
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	18	2.010,2	182,5
5. Alde Zaharra	275	1.911,5	156,2
6. Abando	15	2.704,0	338,0
7. Rekalde	54	2.493,7	194,6
8. Basurto	74	2.342,0	202,2
GUZTIRA	494	2.090,2	175,2

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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

ZONAK	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	202	2.279,6	176,0
2. Zabaldura	311	3.408,5	328,3
3. Lovaina	604	3.037,3	245,9
4. Zaramaga	555	2.705,6	205,6
5. Lakua	154	2.728,0	222,6
6. AliGobeo	157	2.398,4	191,3
GUZTIRA	1.983	2.852,8	234,3
DONOSTIA-BETERRI			
1. Parte Zaharra	47	3.639,4	324,4
2. Erdialdea	209	3.947,3	417,9
3. Amara	73	3.439,6	295,6
4. Antigua	166	3.614,8	311,1
5. Gros	144	3.122,0	257,2
6. Besteak	78	2.417,1	182,0
GUZTIRA	717	3.442,6	314,2
Bilbao			
1. Deustua -S. Inazio	242	3.884,7	302,4
2. Uribarri	214	2.182,2	166,7
3. Otxarkoaga	40	2.473,2	191,1
4. Bolueta	270	2.102,7	173,0
5. Alde Zaharra	401	2.329,5	171,7
6. Abando	683	2.806,1	252,7
7. Rekalde	168	2.516,0	186,6
8. Basurto	115	2.546,5	214,0
GUZTIRA	2.133	2.613,7	213,8

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA

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

ZONAK	ETXEBIZITZA K	ERRENTA/HIL (*)
GASTEIZ		
1. Alde Zaharra	1	450,0
2. Zabaldura	18	708,4
3. Lovaina	12	865,0
4. Zaramaga	8	671,3
5. Lakua	7	653,3
6. AliGobeo	1	--
GUZTIRA	47	729,2
DONOSTIA-BETERRI		
1. Parte Zaharra	3	571,0
2. Erdialdea	15	929,8
3. Amara	3	731,0
4. Antigua	15	948,4
5. Gros	4	1.111,5
6. Besteak	3	688,7
GUZTIRA	43	897,5
Bilbao		
1. Deustua -S. Inazio	20	601,5
2. Uribarri	--	--
3. Otxarkoaga	5	612,2
4. Bolueta	3	520,0
5. Alde Zaharra	11	564,3
6. Abando	79	716,3
7. Rekalde	7	604,9
8. Basurto	3	546,7
GUZTIRA	128	666,6

*Taldeko etxebizitzaren errentak bakarrik.

Iturria: **Ikei**, EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	161	2.014,3	162,9
2. Erresteria	--	--	--
3. Barakaldo	383	2.801,8	244,9
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	24	2.530,0	229,0
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	50	2.058,6	182,5
GUZTIRA	618	2.526,0	217,9

Iturria: **Ikei**, EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

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

UDALERRIAK	%%	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA/ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	132	2.295,9	204,1
2. Errenteria	61	2.544,8	176,3
3. Barakaldo	248	2.028,9	153,4
4. Basauri	170	2.282,5	138,9
5. Getxo	879	2.621,6	241,7
6. Portugalete	236	2.021,2	171,0
7. Santurtzi	348	1.881,7	150,0
GUZTIRA	2.074	2.302,5	194,3

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.

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

UDALERRIAK	%%	ERRENTA/HIL (*) (Euro)
1. Irun	--	--
2. Errenteria	--	--
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	--	--
5. Getxo	79	690,3
6. Portugalete	--	--
7. Santurtzi	2	660,0
GUZTIRA	81	689,5

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 2. hiruhilekoa.



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

A.10. koadroa Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak,
esparru geografikoen arabera

	ETXEBIZITZ A-KOPURUA %%	PREZIOA/ m ² erabilgarria (Euro)	ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila Euro)
Araba	42	2.168,0	332,8
Gipuzkoa.....	129	2.395,8	449,3
Bizkaia.....	190	2.030,3	396,5
EAE.....	361	2.176,9	408,0
Gasteiz	--	--	--
Donostia	59	3.351,8	646,0
Bilbao	52	3.000,0	600,0
Guztira hiriburuak.....	111	3.187,0	624,5
Gainerako EFak Gasteiz	42	2.168,0	332,8
Gainerako EFak Donostia	26	2.129,0	328,8
Gainerako EFak Bilbao .	84	1.637,5	307,5
Gainerako EFak Hiribu- ruak	152	1.868,2	318,2
Arabako gainerakoa.....	--	--	--
Gipuzkoako gai nerakoa	44	1.271,5	256,8
Bizkaiko gainerakoa.....	54	1.707,5	339,0
Gainerakoa guztira ...	98	1.511,8	302,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 2. hiruhilekoa.