



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA
Etxebizitza eta
Gizarte Gaietako
Saila

Eskaintza Inmobiliarioa

2002ko 3. Hiruhilekoa
(0 Azt.)

(Erref. E2025)

2002ko azaroa



AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	7
2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA	7
2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK	9
3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK.....	15
3.1.1. <i>Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenaren 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 ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA	37
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK	37
5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK	40
5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.....	42
5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	46
5.5. ALOKAIRU BABESTUA DUTEN ETXEBIZITZAK.....	47
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	50
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	50
6.1.1. <i>Garaje libreak</i>	50
6.1.2. <i>Garaje babestuak</i>	51
6.2. TRASTELEKUEEN ESKAINTZA.....	52
6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINTZA.....	53
6.3.1. <i>Lokal libreak</i>	53
6.3.2. <i>Lokal babestuak</i>	54



7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	57
7.1. EGUNGO DINAMIKA	57
7.1.1. <i>Merkatuaren egoeraren kalifikazioa</i>	<i>57</i>
7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak</i>	<i>59</i>
7.1.3. <i>Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak</i>	<i>61</i>
7.2. PERSPEKTIBAK.....	62
7.2.1. <i>Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....</i>	<i>62</i>
7.2.2. <i>Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....</i>	<i>64</i>
7.2.3. <i>Sustapen berrien hasierako aurreikuspena.....</i>	<i>66</i>
A ERANSKINA. ESTADISTIKA-TAULAK ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA	68



KOADROEN AURKIBIDEA

Orrialdea

Eskaintzen

1.1. Koadroa	Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.	2
1.2. Koadroa	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena.	5
2.1. Koadroa	Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn	
2.2. Koadroa	EAEn salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriko prezioaren bilakaera.*.	8
3.1 Koadroa.	Sustatzaileek zuzenean eskaintako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.	16
3.10. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak lurralde historikoka.....	28
3.12. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera.....	30
4.1. Koadroa	Alokairu librean eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.2 Koadroa	Alokatze librean eskaintako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.3 Koadroa.	Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak.....	35
5.1. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoen arabera.	37
6.1. Koadroa	Salgai eta alokatzeko dauden garaje libreen eskaintza eta prezioak.....	50
7.1. Koadroa	Merkatu inmobiliarioaren dinamismo-indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera	58
A.1. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera	69
A.2. Koadroa	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak eskualde-egituren arabera.....	70
A.3. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera	71
A.4. Koadroa	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera	72
A.5. Koadroa	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuka, zonen arabera	73
A.6. Koadroa.	Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza berri libreak.....	73
A.7. Koadroa	Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza erabiliak.....	74
A.8. Koadroa	Udalerrri nagusietan alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak	74
A.9. Koadroa	Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak, esparru geografikoen arabera	75



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. Grafikoa Etxebizitza-kopurua, mota zein joan den urtearekiko aldaketa-tasen arabera	8
2.2. Grafikoa Eskaintzen den etxebizitza-kopuruaren bilakaera, motaren arabera.....	9
3.1. Grafikoa Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.	16
4.1 Grafikoa. Alokatzet libreen batez besteko errenten bilakaera, lurralde historikoen arabera.	34
5.1. Grafikoa Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa, esparru geografikoen arabera.	38
5.2. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m ² ko prezioen bilakaera, eskualde-egituren arabera.	39
5.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² ko prezioa, esparru geografikoaren arabera.	39
5.4 Grafikoa. Salgai dauden etxebizitzaren m ² -aren prezioa, motaren eta esparru geografikoaren arabera	44
5.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m ² ko prezioaren bilakaera, esparru geografikoaren arabera.	45
5.6. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² ko prezioa, eremu geografikoaren arabera.	45
6.1. Grafikoa Salgai dauden garajeen prezioaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera.	52
6.2. Grafikoa Lokalen m ² -ko prezioen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera	55
7.1. Grafikoa Dinamismo-indizeen bilakaera Lurralde Historikoen arabera (Batez besteko higikorak-4)	57
7.2. Grafikoa Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	62
7.3. Grafikoa Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera	64



1. SARRERA



1. SARRERA

- ρ Jarraian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak agindutako **Ikei** erakundeak egun duen 2002 urteko hirugarren hiruhilekoari dagokion EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da.
- ρ Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko 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.
- ρ Inkesta honek, berau gauzatutako unean (irailean) eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio operadore bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriez ari gara, eta HOAen 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	19	12
Gipuzkoa	42	50
Bizkaia	39	63
EAE	100	125

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3.hiruhilekoa.

- ρ Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektibo (blokeetakoak) dagozkienak direla gogorarazi behar da.
- ρ 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.



- 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 batetako prezio-bariazioak, batez beste-koen bariazioak 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 konfigurazioari dagozkioa 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 dEinizioan 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 batzuetan.
- 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 araberako haztapena eginez kalkulatu dira.



- 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 pre-
zioak zehazten dira: hiriburuak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak, hauek kanpo,
eta lurralde historikoak, hiriburuetakoko eskualde-egiturak 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
funtsezko aldagaien laburpen sintetikoa aurkezten zaigu.



1.2. Koadroa Etxebizitzen eskaintzaren adierazleen laburpena.

MERKATU LIBREA	2001	2002	2002
	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3. hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA BERRIA			
• EAEn guztira salgai dagoen etxeb.-kop.	2.762	2.814	2.245
• EAEn lehen aldiz hiruhileko honetan salgai antzemandako etxeb.-kop.	1.011	570	433
• Prezioa/m ² a.e.*-Eredu-etxebizitza** EAE	2.253,8	2.208,1	2.304,7
• Prezioa/m ² a.e.*-Guztira EAE.....	2.271,8	2.302,5	2.422,6
• Prezioa/m ² a.e.*-Hiruhilekoan 1. Aldiz antzemandako EAE.....	2.289,9	2.183,9	2.484,2
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz	2.235,8	2.602,4	2.511,8
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia.....	3.017,1	2.956,0	3.096,8
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao.....	2.073,5	2.090,2	2.527,7
Eskainitako sustapen-kopurua:			
Guztira	131	128	128
Hiruhilekoan lehen aldiz antzemandakoak	25	18	30
2. ETXEBIZITZA ERABILIA			
• Salgai dagoen etxeb.-kop.	8.616	7.872	7.385
• Prezioa/m ² a.e.*-EAE	2.464,1	2.592,1	2.623,9
• Prezioa/m ² a.e.*-Gasteiz.....	2.728,6	2.852,8	2.809,4
• Prezioa/m ² a.e.*-Donostia	3.582,0	3.442,6	3.903,6
• Prezioa/m ² a.e.*-Bilbao.....	2.398,0	2.613,7	2.454,9
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kop.	459	359	471
• Errenta/hilean*-EAE.....	625,1	682,6	681,3
• Errenta/hilean*-Gasteiz.....	769,3	729,2	753,1
• Errenta/hilean*-Donostia.....	805,4	897,5	786,6
• Errenta/hilean*-Bilbao	601,0	666,6	689,0
4. MERKATUKO INDIZEAK			
• Dinamismoaren indizea***	40,2	33,9	40,3
• Salmenten aurreikuspen-indizea (hurrengo hiruhil.)***	64,9	44,5	63,4
• Prezioen aurreikuspen-indizea (6 hilabetera)***	59,0	60,7	64,9
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	563	641	219
	2001	2002	2002
MERKATU BABESTUA	3. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa	3.º hiruhilekoa
1. ETXEBIZITZA EN SALGAI			
• Etxebizitza-kop. Guztira.....	2.892	2.417	2.731
• Etxebizitza. Sozialak	825	442	639
• Babes ofizialeko etxebizitzak	2.067	1.975	2.092
• Prezioa/m ² a.e.* -Etxebizitza Soziala	516,9	503,1	505,5
• Prezioa/m ² a.e.*-Babes ofizialeko etxebizitza.....	877,5	994,1	991,0
2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA			
• Etxebizitza-kop. Guztira.....	379	287	391
• Etxebizitza Sozialak	347	243	327
• Babes ofizialeko etxebizitza.....	32	44	64
• Errenta/hilean*-Etxebizitza Soziala	180,3	176,8	161,8
• Errenta/hilean*- Babes ofizialeko etxebizitza	282,5	302,5	327,3

(*): €

(**) : 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 3. hiruhilekoa.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. ETXEBIZITZA-KOPURUA

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan sustatzaileen eta higiezinaren jabetzako agenteen artean egindako Inkestaren arabera, **eskaintzan** dauden etxebizitza-kopuru osoa 13.220 unitatekoa da.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzek eskaintzaren guztizkoaren %94 bereganatzen dute eta, gainontzeko %6 **alokairuko etxebizitzak** dira. Kopuru absolutuei dagokienez, antzemandako bolumenak 12.360 eta 860 unitate dira, hurrenez hurren.
- ρ **Salgai** dauden etxebizitzetako errepertorioa gero ikusiko dugu, merkatu libreari dagokiola %78 (9.630); gainontzeko %22 (2.731) sektore babestutako etxebizitzak dira. Hala ere, eraikuntza berriko merkatuari bakarrik errepertorioa gero baieztatuko dugu bertan biltzen dela eskaintzaren %55.
- ρ Salgai dagoen etxebizitza berriaren banaketari dagokienez, etxebizitza berria izan zein erabilia izan, **bigarren eskuko etxebizitzaren merkatua** (%77, 7.385 etxebizitza) **eraikuntza berriko etxebizitzaren merkatua** (%23, 2.245 etxebizitza).
- ρ Babestutako etxebizitzaren artean babes ofizialekoak eta etxebizitza sozialak bereizi behar dira. Lehenengoaren kasuan, hots, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, eskaintzaren %77 bertan biltzen da (2.092) eta gainontzeko %23 (639) etxebizitza sozialei dagokie.
- ρ Alokairuan dauden etxebizitzetako dagokienez, antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza guztiak sektore babestuan biltzen dira (391 unitate), eta etxebizitza libre guztiak, berriz, partikularren etxebizitza erabiliak dira (471 unitate).
- ρ Eskaintutako guztizko bolumenak 2001eko hirugarren hiruhilekoarekiko izandako **bilakaerak** %12ko beherakada izan dela islatzen du. Salgai dagoen etxebizitzari dagokienez, merkatu guztietan izan da gutxitzea, baina bereziki nabarmena izan da eraikuntza berriko etxebizitza librearen kasuan (-%19). Beherakadaren arrazoi nagusia proiektu berriak martxan jarri ez direla da (hiruhileko honetan 4333 etxebizitza berri bakarrik antzeman dira eskaintzan, duela urtebete antzemandakoaren erdia).



- p Alokairuaren erregimenaren eskaintzak gorakada txiki bat izan du, bai etxebizitza babestuen kasuan bai merkatu librearen kasuan (+%3 bi kasuetan).

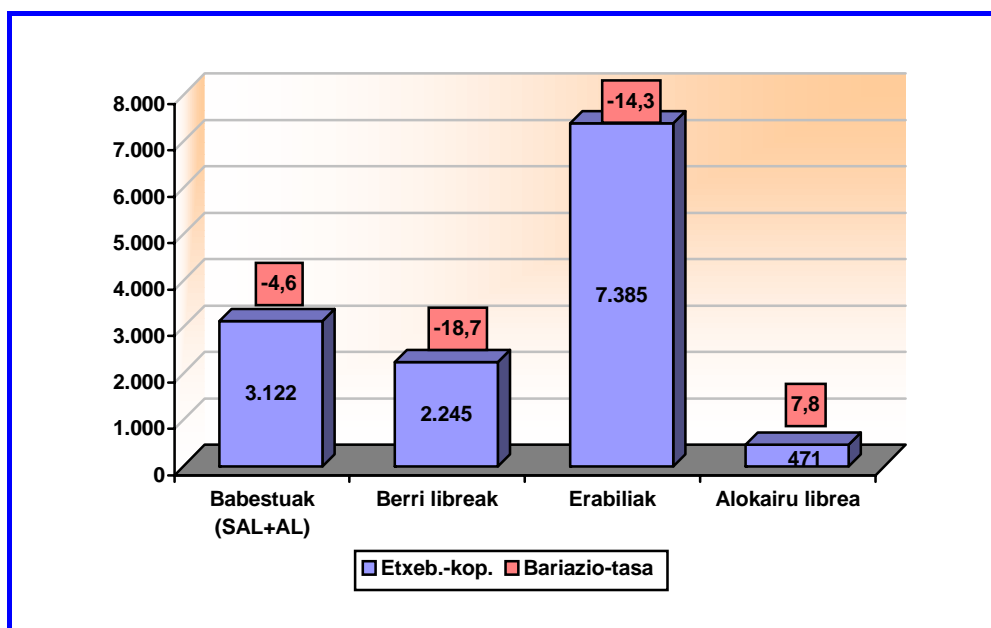
2.1. Koadroa Eskaintzen diren etxebizitzaren bilakaera EAEn.

	SALMENTA					ALOKATZEKO	
	ERABILIA	LIBREA	BERRIA			LIBREA	BABESTUA
			BABESTUA				
			Guztira	P.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
1998 batez 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 III	8.616	2.762	2.892	2.067	825	458	379
2001 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
2002 II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287
2002 III	7.385	2.245	2.731	2.092	639	471	391

*: Alokatzeko etxebizitza libreen eta babestuen eskaintza barne.

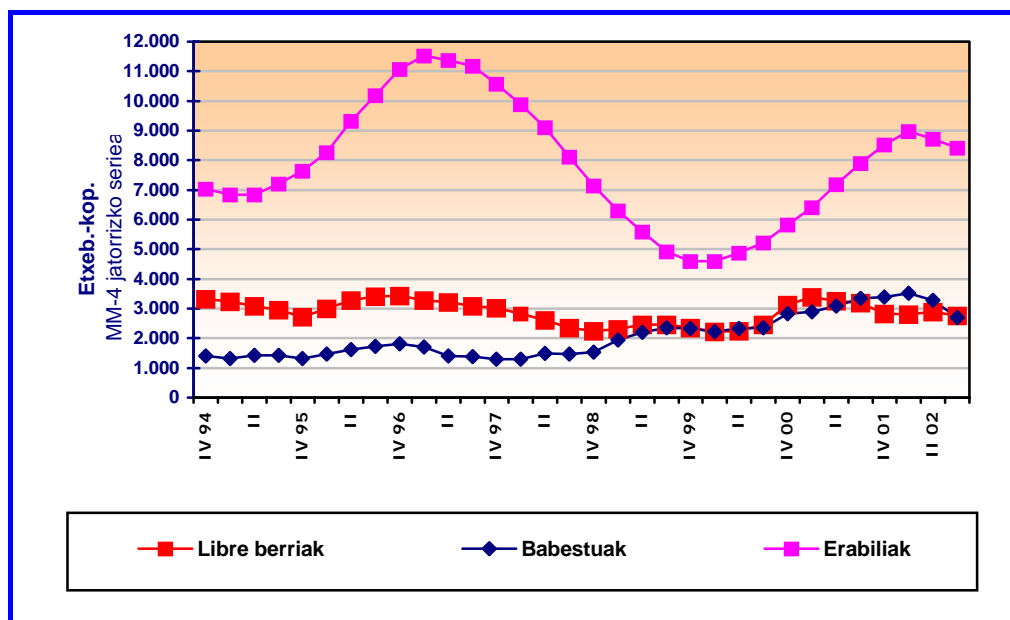
Iturria : EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3.hiruhilekoa.

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 etxebizitzaren** (berriak eta erabiliak batera) **metro karra-tuko batez besteko prezioa** EAEn 2.577 €/m² da 2002ko hirugarren hiruhi-lekoari dagokionez. Etxebizitza libre berrien prezioa 2.423 €/m² da eta bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa, berriz, 2.624 €/m² da².
- ρ **Eraikuntza berriko merkatu libreari dagokionez**, prezioen hazkunde-tasa EAE bere osotasunean hartuta %6,7 izan da eta 2000 eta 2001 urteetako datuek hazkunde-erritmoa motelagoa izan da (urteko %20 inguruko tasak). Hala ere, Lurraldeen araberrako desberdintasunak ez dira desagertu; horrela, Bizkaiak izan du hazkunde handiena (+%12, 01-III aldiarekiko). Araban eta

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



Gipuzkoan³ izandako hazkundera neurritsuagoa izan da (+%2,4 eta +%2,2, hurrenez hurren).

- ρ **Etxebizitza erabiliari dagokionez**, EAEk guztira lortutako hazkundera etxebizitza berriaren kasuan lortutakoaren (+%6,5) parekoa da eta aurreko hiruhilekoetako hazkunde-erritmoari eutsi zaio (2001eko batez bestekoa baino zertxobait altuagoa, baina aurreko urteetakoak baino baxuagoa). Oraingoan ere lurraldeen arabera emaitza desberdinak lortu dira eta Gipuzkoa dugu hazkunde handiena izan duen lurraldea (+%16, 01-III aldiarekiko); Araba eta Bizkaiako tasak askoz ere baxuagoak dira (+%3 eta +%5, hurrenez hurren).
- ρ **Babestutako etxebizitzaren** batez besteko prezioa (eratxikitakoak kanpo) 877 €/m² da; BOEn modalitatearen prezioa 991 €/m² da, eta etxebizitza sozialena, berriz, 506/m².
- ρ **Eredu-etxebizitzaren** prezioa⁴ 2.305 €/m² da, hain zuzen, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitza libre berrien guztizkoak izandako prezioa baino %5 baxuagoa. 2001eko bigarren hiruhileko datuekiko erkatuz gero, %2ko hazkundera izan dela baieztatuko dugu.

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

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



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

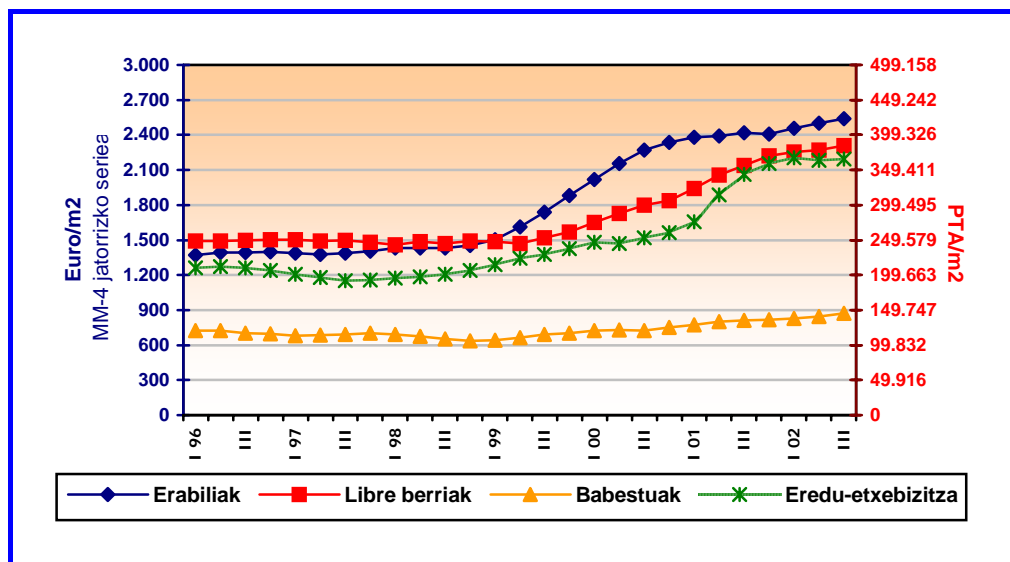
	ETXEBIZITZA LIBREAK *				ETXEBIZITZA BABES- TUAK *	
	LIBREAK GUZTIRA (**)	ERABILIA	BERRIA	ERE- DU-ETXEB	BO	Soziala
1994 batez b.	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995 batez b.	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996 batez b.	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997 batez b.	1.424,4	1.406,4	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 III	2.416,1	2.464,1	2.271,8	2.253,8	877,5	516,9
2001 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
2002 II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1
2002 III	2.577,1	2.623,9	2.422,6	2.304,7	991,0	505,5

(*) €/m².

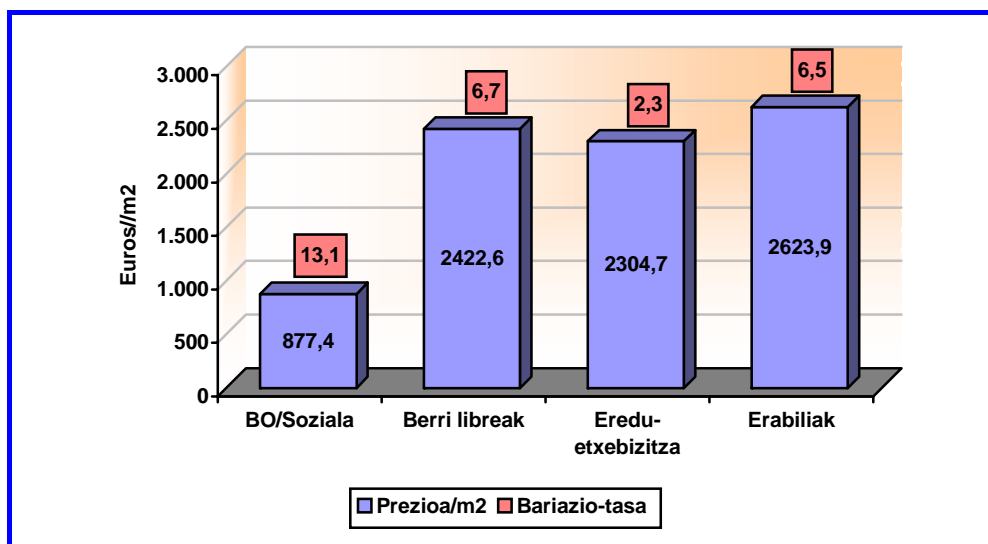
(**) Etxebizitza libre berrien eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3.hiruhilekoa.

2.3. Grafikoa Etxebizitzaren m²ko prezioen bilakaera, moten arabera.



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



- ρ **Etxebizitzaren batez besteko prezioa** 2212.000 € da merkatu librearen kasuan (berriak eta erabiliak batera), eta 65.000 € da sektore babestuaren kasuan (BO eta Sozialak). Salgai dauden etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 215.000 € da, eta bigarren eskuko etxebizitzena⁵ (hiruhileko honetan antzemandakoak), berriz, 224.000 €.
- ρ Partikularrek, HJAen bitartez EAEn eskaintzen dituzten etxebizitzaren alokairu librearen batez besteko errenta 681 € hileko da (2002ko hirugarren hiruhilekoan lortutako 625 € baino %9 altuagoa).

⁵ Ikus 9. orri-oina



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

		SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK *				ALOKATZEKO ETXEBIZITZA **	
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (***)	ETXEBIZITZA BERRIA		ETXEBIZITZA ERABILIA	BABESTUA	LIBREA
			BO/SOZIALAK	LI-BREAKS			
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
1998	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
2001	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
	III	222,1	64,9	215,1	224,2	188,9	681,3

(*) mila € etxebizitza bakoitzagatik.

(**) €/hilean.

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ES- KANTZA



3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINITZA

3.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak⁶

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoari dagokion inkestan bildutako eskaintzan dauden **etxebizitza-sustapenen kopurua** 166koa da (orain urtebete baino 15 sustapen gutxiago), denetara bere baitan 7.815 etxebizitza hartzen dituelarik (2001eko aldi berean lortutakoa baino 1.202 unitate gutxiago). Sustapen horietatik 43 hiruhileko honetan lehenengo aldiz antzeman dira (duela urtebete 33, 1.480 etxebizitza barne hartuta (guztizkoaren %19).
- ρ Sustapenaren **erregimenari** dagokionez, 128 libreak dira (iaz 131), babes ofizialekoak 26 (iaz 31) eta Sozialak 12 (iaz 19).
- ρ Antzemandako guztizkoa kontuan hartuta, sustapenaren **batez besteko tamaina** 47 etxebizitzakoa da. Sustapen libreen kasuan, lortutako batez bestekoa 37 etxebizitza/sustapeneko da eta, sektore babestuaren kasuan 823 etxebizitza/sustapeneko (azken bi urteotan mota honetako sustapenetan izandako goranzko joeraren ildotik)
- ρ 16 etxebizitza baino gutxiagoko sustapenak sustapen libreen %31 dira. Sustapen babestuei dagokienez, tamaina txikien dutenak guztizkoaren %18 dira.

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

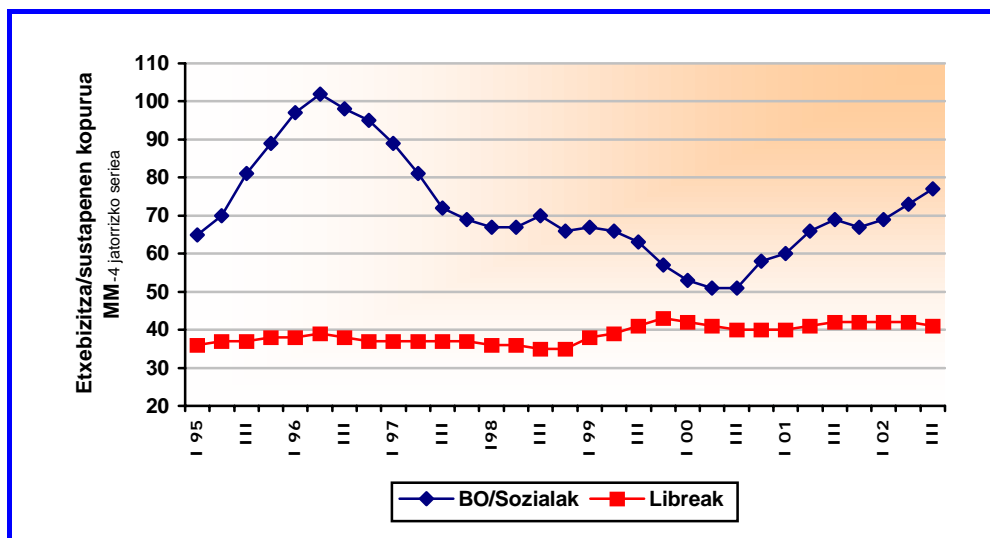


3.1 Koadroa. Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak.

	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
KOP. de promociones.....	166	43
Libreak	128	30
BO/Sozialak.....	38	13
KOP. viv. Incluidas en las promociones.	7.815	1.480
Libreak	4.693	693
BO/Sozialak.....	3.122	787
Tamaño medio promociones (kop. viv.)	47	34
Libreak	37	23
BO/Sozialak.....	82	61
KOP. de promociones libreak según tamaño		
< 16 etxebizitza-kop.....	40	12
16-35 etxebizitza-kop.	49	13
> 35 etxebizitza-kop.....	39	5
KOP. de promociones babestuak s/tamaño		
< 16 etxebizitza-kop.....	7	4
16-35 etxebizitza-kop.	7	1
> 35 etxebizitza-kop.....	24	8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa

3.1. Grafikoa Sustapenen batez besteko tamainaren bilakaera erregimenaren arabera.



p Etxebizitzaren **akabera-mailari** dagokionez, luxuzko estandarrak sustapenen guztizkoaren %11 hartzen du (guztiak erregimen libreak), %42 goi-mailako es-



tandarrekoak dira (denak libreak), eta %47 estandar *normalekoak* dira (babestu guztiak eta libreen %31).

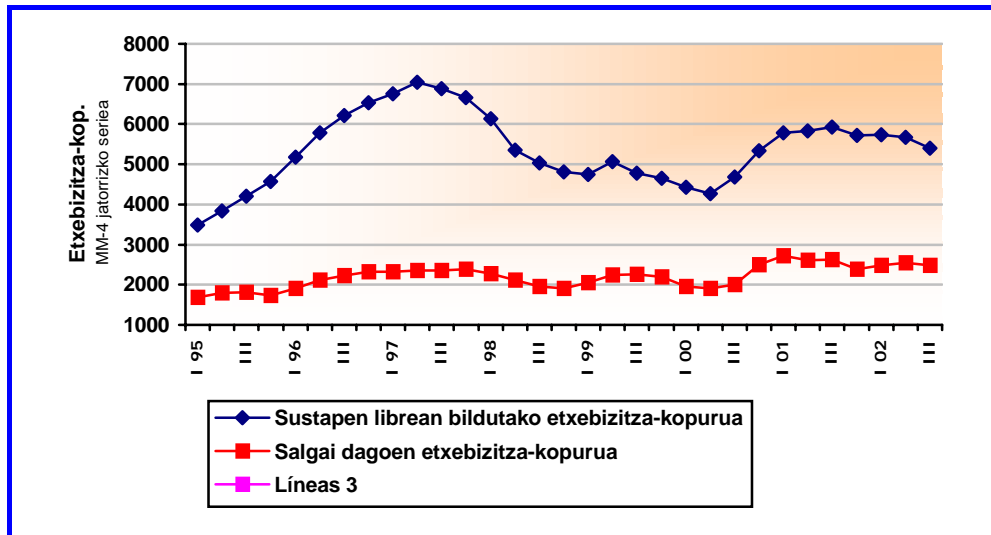
3.1.2. Salmenten bilakaera

- ρ Arreta **sustapen libreko** etxebizitzetan jartzen badugu, etxebizitzak merkatuan duten egoeraren arabera sailkatzeko orduan esango dugu, sustapen libreko etxebizitza guztien artetik %43 salgai dagoela (%40 duela urtebete); %55, berriz, salduta dago, eta gainontzeko %2 erreserban.
- ρ Termino absolutuetan, merkatuan zuzenean sustatzaileek salgai jarritako etxebizitza berri libreen kopurua guztira 2.031 unitatekoa da (2.310 ziren 01-III aldian). Guztizko honetatik, %17 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 hirugarren hiruhilekoan salgai zeuden etxebizitzen %30 salduta dagoela (sustatzaileen bitartez).
- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan saldutako etxebizitza-kopurua 2001eko aldi berekoa baino %42 altuagoa izan da eta sustatzaileek eskainitako etxebizitza-bolumena iazkoa baino %12 baxuagoa izan da⁷. Datuok irakurrita pentsa daiteke, etxebizitza libreen salmenta suspertzen ari dela.

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.



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



(*): Gogoan izan azterketa honetan sustatzaileengandik zuzenean jasotako eskaintza soilik hartzen dela aintzat eta, hortaz, HJAek merkaturatutakoak kanpoan geratzen dira.

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

		Azken hiruhilekoan saldutako etxebizitzaren %, aurreko hiruhileko eskaintzarakikoa	Salmenten bariantzioaren %, aurreko urteko hiruhileko berarakikoa	Eskaintza-bolumenaren bariantzioaren %, aurreko urteko hiruhileko berarakikoa	Stockaren iraupena (hilabeteak) (egungo salmenterritmoan)
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
	III	30,1	42,3	-12,1	8

(^): Sustatzaileek zuzenean eskaintutakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



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

	<i>ETXEBIZITZAK GUZTIRA</i>	<i>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>	<i>GUZTIZKOAREKIKO SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK</i>
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
2001 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
III	4.693	2.031	43,3

(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. 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) 4.976 unitatekoa da. Guztizko honetatik %96 sustatzaileei egindako inkestaren bitartez antzeman dira, eta gainerako %4 etxebizitza berriak sustatzailearen kontura merkaturatzen dituzten agentzia inmobiliarioetan bildutako informaziotik datoz.
- ρ **Lurraldeen arabera**, Bizkaian egin da eskaintzaren %69; Gipuzkoan bildu da eskaintzaren %24 eta, gainontzeko %7 Araban eskaini da.
- ρ Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen-erregimenaren** arabera, honakoa da salgai dauden etxebizitza berrien banaketa: %45 libreak (2.245 etxebizitza), %42 babes ofizialekoak (2.092 etxebizitza) eta gainerako %13sozialak dira (639 etxebizitza).
- ρ Honako hiruhileko honetan antzemandako salgai dauden etxebizitza berrien guztizko bolumena 2001eko hirugarren hiruhilekoan antzemandakoa baino %12 baxuagoa izan da. Hala ere, babes-erregimenarekin lotuta egoera desberdinak ikus daitezke: merkatu babestuak %6ko beherakada izan du (hiruhi-



leko bariazioa positiboa izan bada ere, +%13), baina esanguratsuagoa izan da merkatu libreak izandako murrizketa (-%19).

- ρ Etxebizitza berri librearen eskaintzak izandako murrizketaren eragilea izan da hiruhileko honetan **lehenengo aldiz antzemandako etxebizitza-kopuruak** behera egin duela (433 unitate, duela urtebete egindako eskaintza baino %57 gutxiago eta aurreko hiruhilekoan izandako balioa baino %24 baxuagoa); horren arabera, proiektu berriak atzeratzen ari direla uler daiteke.
- ρ Bestalde, **salgai dauden etxebizitza libreen eskaintzaren hiruhileko berrikuntza-indizea**, hau da, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzek eskaintza osoaren (sustatzaileen edo HJAen bitartez) gainean duten portzentajea, %19koa da (%37 duela urtebete).
- ρ **Lurraldeen arabera**, multzo babestuaren bilakaera desberdina izan da Bizkaian, alegia, eskainitako etxebizitza-kopuruak gorakada garrantzitsua ezagutu du (+%19) eta, Araban eta Gipuzkoan, berriz, aurten egindako eskaintza iazkoa baino eskasagoa izan da.
- ρ Horrez gain, merkatu libreak egindako eskaintzaren bolumena nabarmenki murriztu bada ere, bereziki nabarmena izan da Bizkaian (-%26). Gipuzkoan, hiruhileko honetan antzemandako etxebizitza-bolumena iazko aldi berdinean antzemandakoa baino %14 baxuagoa da. Araban, berriz, %4 murriztu da.

3.4. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoen arabera.

	GUZTIRA		BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	KOP.	± % (*)	KOP.	± % (*)	KOP.	± % (*)
Araba	356	-26,9	32	-78,5	324	-4,1
Gipuzkoa	1.199	-33,3	263	-62,6	936	-14,4
Bizkaia	3.421	1,5	2.436	19,4	985	-25,9
EAE	4.976	-12,0	2.731	-5,6	2.245	-18,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa

- ρ Eskainitako etxebizitzaren **eraikuntza-faseari dagokionez**, berriz ere arreta sustapen libreetan jartzen badugu, antzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %91 obra-fasean daudela, %6 proiektu-fasean (azken bi urteotan behera egin du nabarmenki kopuruak) eta %3 bukatuta daudela ikus dezakegu.



- p Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %16 baino ez dira familiabakarrak/bi familiakoak edo adosatua, eta etxebizitza babestuen kasuan ez da mota horretako modalitatetik eskaintzen.
- p Salgai dauden etxebizitzaren **batez besteko tamaina** 80 m² erabilgarri da,; babestuen batez besteko azalera 74 m² da, duela urtebete bezalaxe, eta libreak, berriz, 89 m²-ko batez besteko azalera dute (87 m², II-01). Lurraldeen arabera ez dago desberdintasun azpimarragarriarik. 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.

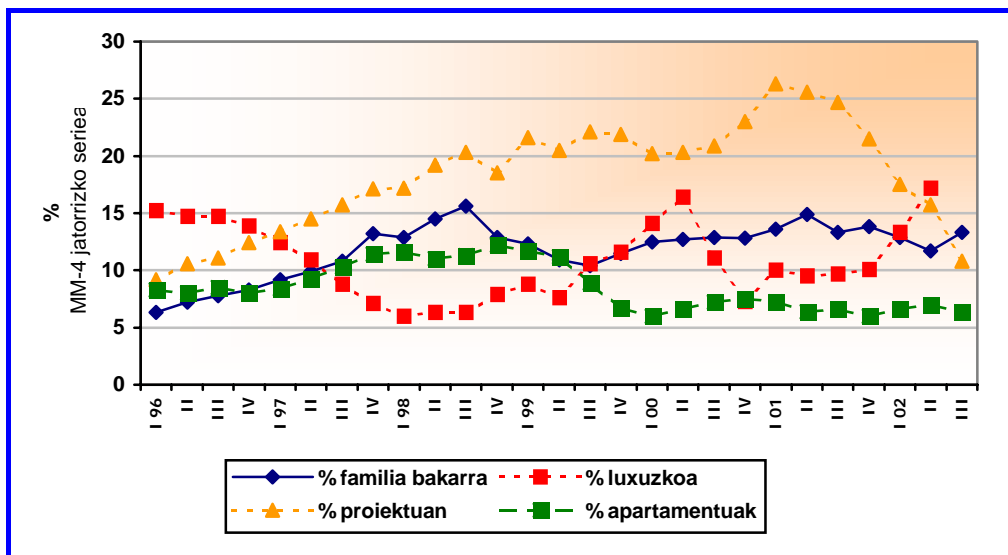
	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	15,6	31,8	13,0	12,8
Colectiva	100,0	84,4	68,2	87,0	87,2
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	14,9	5,2	1,5	5,8	5,9
61-75 m ²	37,3	12,2	6,2	18,4	8,3
76-90 m ²	47,8	38,4	37,0	30,1	46,6
91-120 m ²	0,0	25,7	22,8	26,7	25,8
> 120 m ²	0,0	18,5	32,4	19,0	13,4
ERAIKUNTZA-FASEA*					
Amaituta	7,1	3,4	3,4	6,5	0,4
Obran	89,4	90,6	91,4	81,5	99,6
Projektuan	3,5	6,0	5,2	12,0	0,0

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

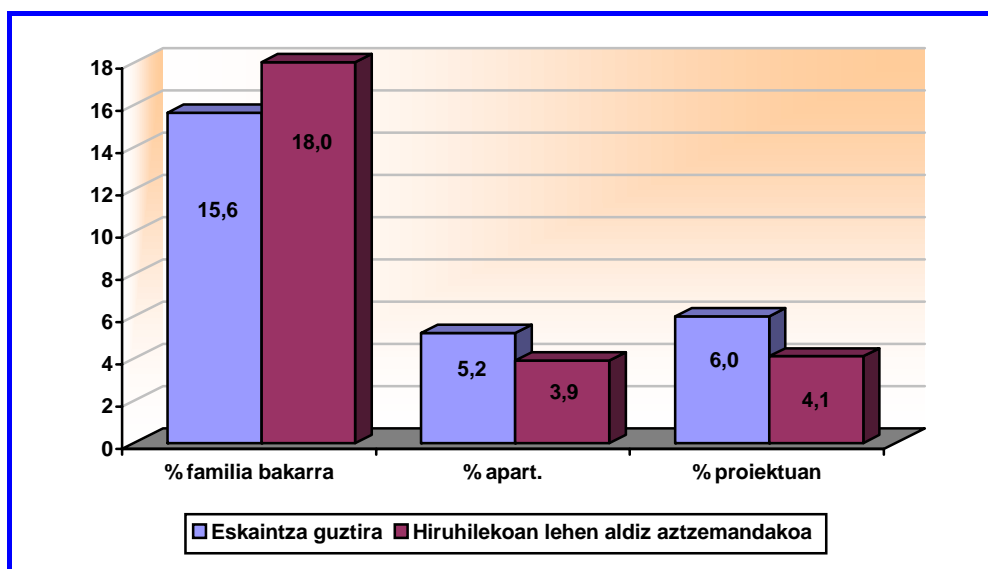
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



3.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak.



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





3.1.4. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko etxebizitza berri libreen **metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa** 2.423 € da, hau da, 2001eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %6,7 gehiago.
- ρ **Hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako**⁸ etxebizitza libreen batez besteko prezioa 2.484 €/m² erabilgarria da, eskaintzaren guztizkoaren balioa baino %2,5 gehiago, eta duela urtebete antzemandako eskaintza baino %8 gehiago.
- ρ Lurraldeen arabera, prezioek bilakaera anitzak izan dituzte: Araban eta Gipuzkoan etxebizitzaren prezioak hazkunde neurritsua izan du (+%2 01-III aldiarekiko bi kasuetan); Bizkaian antzemandako batez besteko prezioa 2001eko aldi berdinean antzemandakoa baino zertxobait altuagoa izan da (+%12).
- ρ Bizkaian erregistratu da batez besteko prezio altuena (2.504 €/m²), hirugarren hiruhilekoz jarraian, eta Gipuzkoakoa (2.408 €/m²) baino %4 altuagoa izan da. Araban erregistratu dira prezio baxuenak (2.161 €/m²).
- ρ Azken hiruhilekoetan jada aipatu dugu lurraldeen arabera prezioen arteko desberdintasunak gero eta txikiagoak direla. Horren arrazoi nagusiak bi dira: alde batetik, Bizkaian prezioek izandako gorakada izugarri handia eta, bestetik, Araban eta Gipuzkoan izandako bilakaera neurritsuagoa. Ondorioz, Bizkaia da EAEko metro karratuko batez besteko preziorik altuenak dituen lurraldea. Gainera, kontuan hartu behar da HJAen aurreikuspenen arabera, datozen sei hilabeteotan prezioek berriro gora egingo dutela Bizkaian.
- ρ **Etxebizitza babestuen** metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 877 € da⁹, (+%13, 01-III), hain zuzen, babes ofizialeko batez bestekoaren (991 €/m²) eta sozialen batez bestekoaren arteko (506 €/m²) batez besteko haztatua. Lurraldeka, BOEn batez besteko prezioa 1.027 €/m² da Gipuzkoan eta 882 €/m² Araban. Etxebizitza sozialekin lotuta, honako hiruhileko honetan Bizkaian egin da etxebizitza sozialen eskaintza bakarra, joan den hiruhilekoan bezalaxe.

⁸ Berriki hasitakoek dagozkie batik bat.

⁹ Eratzkitakoak kanpo.



ρ **Eredu-etxebizitzaren** prezioa 2.305 €/m² da (etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan kokatua, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena), Euskal Autonomia Erkidegoan eskainitako etxebizitza berri librearen batez besteko prezio globala baino %5 merkeagoa da hiruhileko honetan (2.423 €/m²). Urteen arabera, bariazio-tasak %2ko gorakada izan du.

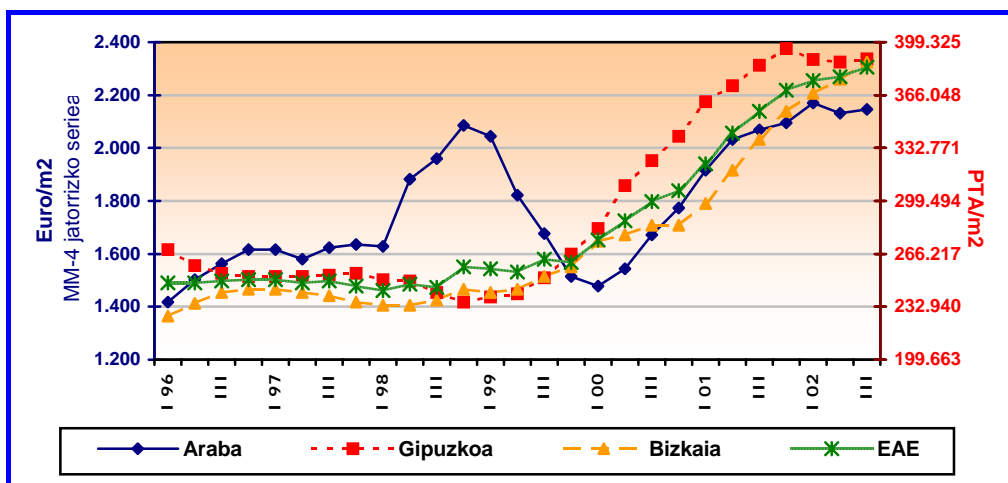
3.6. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berrien m² erabilgarriko prezioa lurralde historikoen arabera.

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Euro	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba	882,1	34,7	2.161,0	2,4
Gipuzkoa.....	1.026,7	19,6	2.408,1	2,2
Bizkaia.....	861,2	14,6	2.503,7	11,7
EAE.....	877,4	13,1	2.422,6	6,7

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

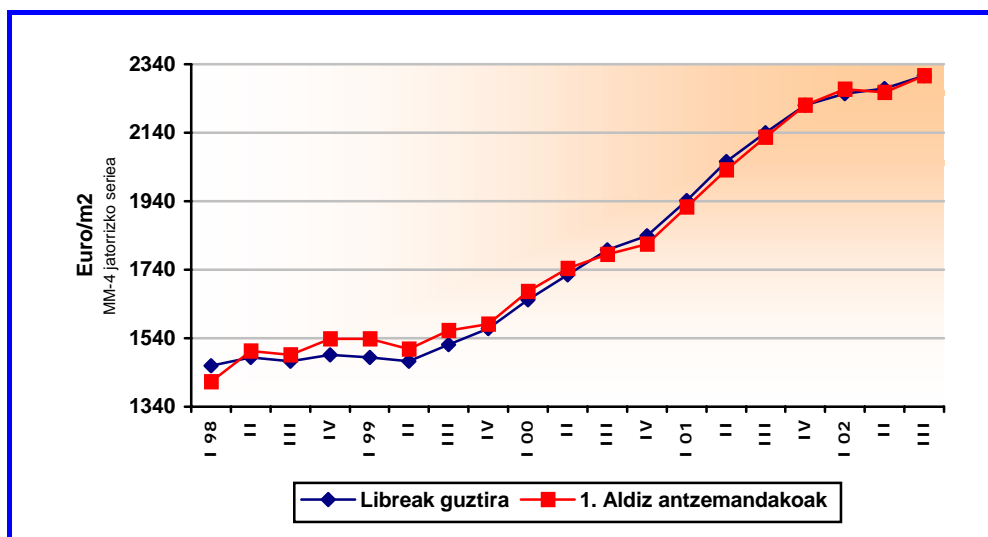
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

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





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.

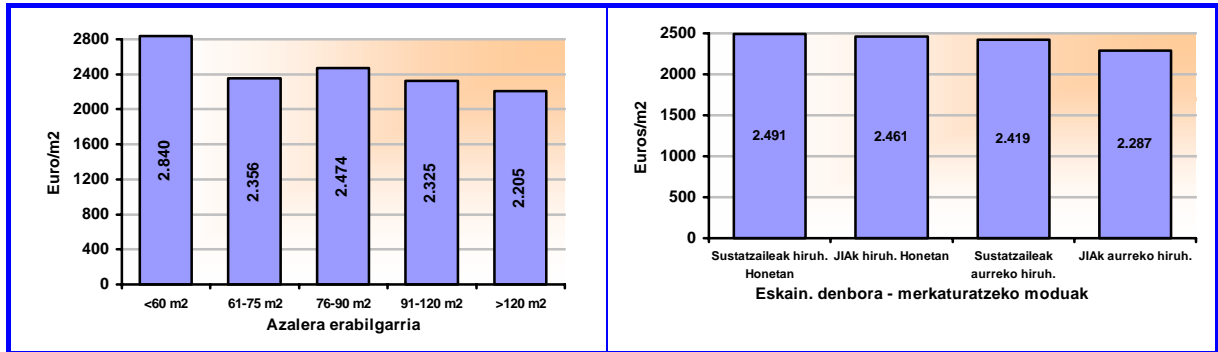
	Euro/ m ²
ERAIKUNTZA-MOTA	
Uni/Bifamiliar	2.218
Kolektiboa	2.423
AKABERA*	
Luxuzkoa	2.879
Altua	2.398
Normala	2.094
Baxua	--
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	2.840
61-75 m ²	2.356
76-90 m ²	2.474
91-120 m ²	2.325
> 120 m ²	2.205
ESKAITZAN EGON DEN DENBORA - MERKATURATZEKO MODUA	
Hiruhileko honetan sustatzaileak zuzenean	2.491
Hiruhileko honetan HJA bidez	2.461
Aurreko hiruhilekoetan sustatzaileak zuzenean	2.419
Aurreko hiruhilekoetan HJA bidez	2.287
EREDU-ETXEBIZITZA	2.305

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



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



- ρ **Etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa** 215.000 € da (197.000 € 2001-III aldian). Lurraldean arabera, prezio altuena Bizkaikoa da, 221.000 € eta baxuena Arabakoa, 184.000 €; Gipuzkoa tartean kokatuta dago (217.000 €).
- ρ **Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa** (eratxikitakoak kanpo) 65.000 € da, Gipuzkoako 84.000 € (guztiak BO erregimenekoak) eta Bizkaiko 63.000 € artean (%74 BO eta %26 sozialak). Arabako etxebizitzaren batez besteko prezioa, azkenik, 73.000 € da (guztiak BOE).

3.8. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berri libreen prezioa lurralde historikoen arabera

	BO/SOZIALAK		LIBREAK	
	Mila Euro	± % (*)	Mila Euro	± % (*)
Araba	72,8	44,2	183,6	9,1
Gipuzkoa.....	84,1	26,1	216,9	5,5
Bizkaia.....	62,7	14,6	221,4	12,0
EAE	64,9	12,5	215,1	8,8

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



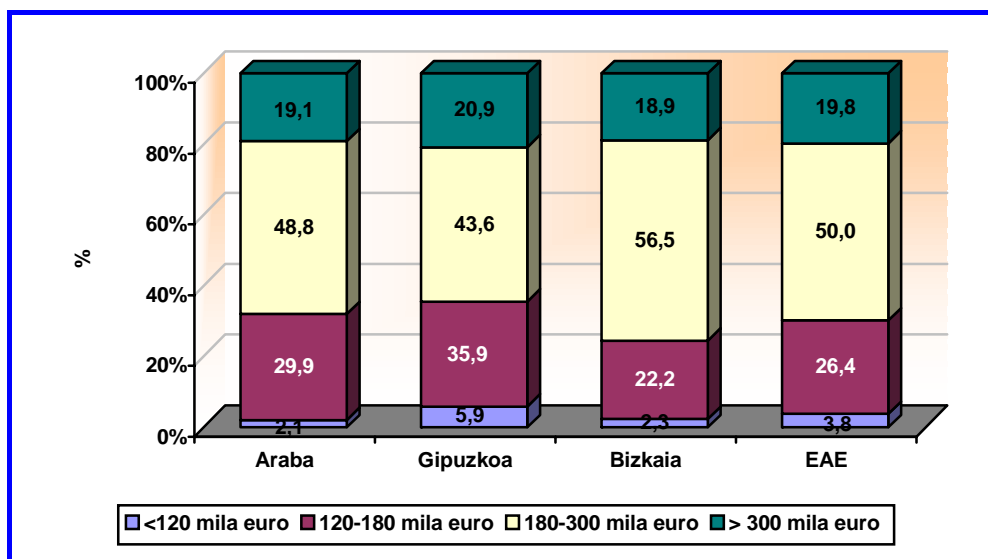
3.9. koadroa Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera

PREZIOA	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 mila €.....	31,2	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 mila €	26,3	0,2	1,5	--	--
De 72,1 a 96,2 mila €.	41,8	0,7	--	1,5	0,2
De 96,3 a 120,3 mila €.	0,7	2,9	0,6	4,4	2,1
De 120,4 a 150,3 mila €	--	11,3	18,5	11,8	8,4
De 150,4 a 180,3 mila €.	--	15,1	11,4	17,8	13,8
De 180,4 a 300,5 mila €.	--	50,0	48,8	43,6	56,5
300,6 mila € eta gehiago	--	19,8	19,1	20,9	18,9
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiru-hilekoa

- Etxebizitza berri libreen prezio-tarteen araberako banaketari** erreparatuz gero, guztien artetik %15 bakarrik dira 150.000 € baino merkeagoak. Gainera, azpimarragarria da horien %70ek 180.000 € gainditzen duela (%53 01-III) eta bosten artetik batek 300.000 € prezioa gainditzen du (EAEko hiru lurraldeetan berdin).

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





3.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.

3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkesten arabera, salgai dagoen bigarren eskuko **etxebizitza-kopurua** 7.385 unitate da; hortaz, 2001eko hiruhileko berdinarekiko %14ko murrizketa ikus daiteke.
- ρ Azken hiruhilekoetan izandako bilakaera aztertuz gero ikusiko dugu, oraingoa ere HJAK egindako inkestetan antzemandako etxebizitzaren bolumenak atzera egin duela, eta honakoa hirugarren hiruhilekoa da jarraian. Hiru lurraldeetan gauza berdina gertatu da baina bereziki nabarmena izan da Arabaren kasuan; Gipuzkoak eta Bizkaiak izandako atzerapena ez da hain nabarmena izan.

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

	ETXEBIZITZA-KOP.		PREZIOA/ m ² erabilgarria		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	KOP.	± % (*)	Euro/m ²	± % (*)	Mila Euro	± % (*)
Araba	1.870	-31,4	2.786,9	3,3	242,0	13,1
Gipuzkoa	1.279	-5,0	3.296,5	16,2	290,6	9,9
Bizkaia	4.236	-6,8	2.350,5	5,4	196,5	8,6
EAE	7.385	-14,3	2.623,9	6,5	224,2	10,4

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

3.11. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabilien ezaugarriak.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiab/Familia bik.....	1,6	0,9	2,7	1,6
Kolektiboa	98,4	99,1	97,3	98,4
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	16,2	13,6	11,7	18,6
61-75 m ²	28,3	25,8	24,9	30,4
76-90 m ²	26,4	29,8	26,6	24,9
91-120 m ²	18,0	19,0	21,9	16,4
> 120 m ²	11,1	11,8	14,8	9,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



- ρ Salgai dauden etxebizitza erabilien **batez besteko azalera erabilgarria** 89 m² da. Tamaina handien duten etxebizitzak Gipuzkoan daude, 91 m², eta ondoren agertzen dira Arabakoak (90 m²) eta Bizkaikoak (87 m²).

3.2.2. Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioak¹⁰

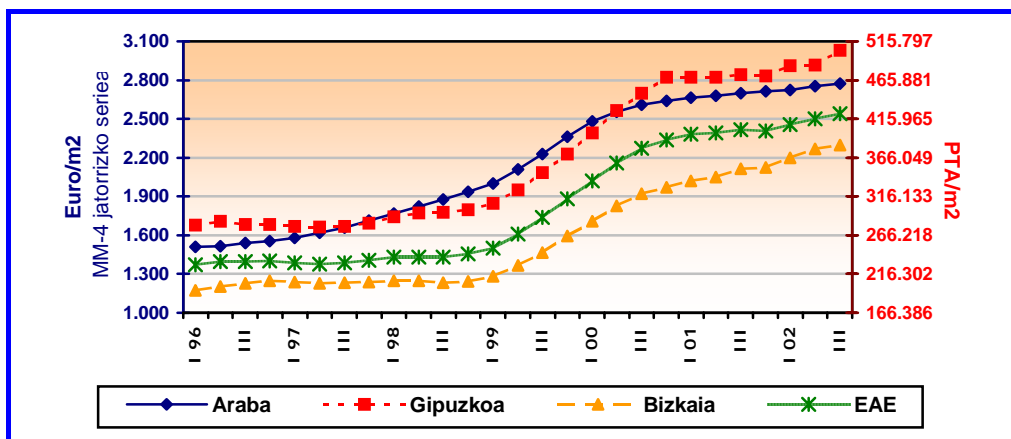
- ρ Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa** 2.624 € da, hau da, 2001eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino %6,5 altuagoa. EAE bere osotasunean hartuta, hiruhileko hazkunde-tasa (+%1,2) ikusita esan daiteke prezioei eutsi egingo zaiela edo gora egingo badute ere, hazkundera neurritsua izango dela; hala ere, argi dago lurraldeen arabera bilakaera desberdina izango dela.
- ρ Horrela, azken urtean Arabako eta Bizkaiko batez besteko prezioek izandako gorakadak ez du batez besteko orokorra gainditu (+%3 eta +%5, hurrenez hurren, azken hiruhilekoan murrizketa izan bada ere). Gipuzkoan, berriz, prezioek gorakada esanguratsua izan dute (+%16).
- ρ Gipuzkoak izandako hazkunderaren ildotik azpimarragarria da bertako merkata neurri handi batean hiruhileko bakoitzean antzemandako etxebizitzaren ezaugarri eta kokapenaren mende dagoela. Modu berean, gerta daiteke merkatu inmobiliarioak mugimendu gutxi duenean, orain bezalaxe, etxebizitza merkeagoak eskaintzea eta prezio altuen duten etxebizitzak stockean uztea; horrela, batez besteko prezioa areagotzea lortuko da.
- ρ Hori dela eta, prezioen bilakaera aztertzerakoan joera orokorrei erreparatu behar zaie (3.9 grafikoan adierazten den bezala) hiruhileko jakin batetako emaitzei baino gehiago. Horrela, Bizkaian eta Araban azken hiruhilekotan nabarmendutako joerari eutsiko zaiola esan daiteke, hau da, prezioek gorakada neurritsua izango dute. Gipuzkoan, ordea, denbora batean prezioei eustea lortu ondoren, badirudi berriro ere gora egingo dutela; edonola izanda ere, gorakada hori 1999 eta 2000 urteetakoa baino neurritsuagoa izango da. Azkenik, gogoan izan, aipatutakoa baieztatzeko datozen hiruhilekoetako emaitzak aztertzea ezinbestekoa dela.

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 akordioi batera iristean ordainduko den prezioa gainditzen dutela eta, 2) bitartekari gabe saltzen diren etxebizitzaren azterketatik kanpo daudela.



- ρ Termino absolutuetan, Gipuzkoako batez besteko prezioa 3.297 €/m² da, Arabakoa 2.787 €/m² eta Bizkaikoa 2.351 €/m².
- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan erregistratu den etxebizitzaren batez besteko prezioa 224.000 € da: Gipuzkoan 291.000 € eta Bizkaian 197.000 €.

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



- ρ Gaur egun antzemandako salgai dauden etxebizitza erabilien prezioen profilaran banaketa, 2001eko hirugarren hiruhilekoan antzemandakoaren antzekoa da. Eskaintzaren %80k 150.000 € gainditzen du, (%76, 01-III) eta %62k, berri, 180.000 € gainditzen du. Azpimarragarria dugu Gipuzkoaren kasua, non hiruhileko honetan antzemandako etxebizitzaren %44k 300.000 € prezioa gainditzen duen.

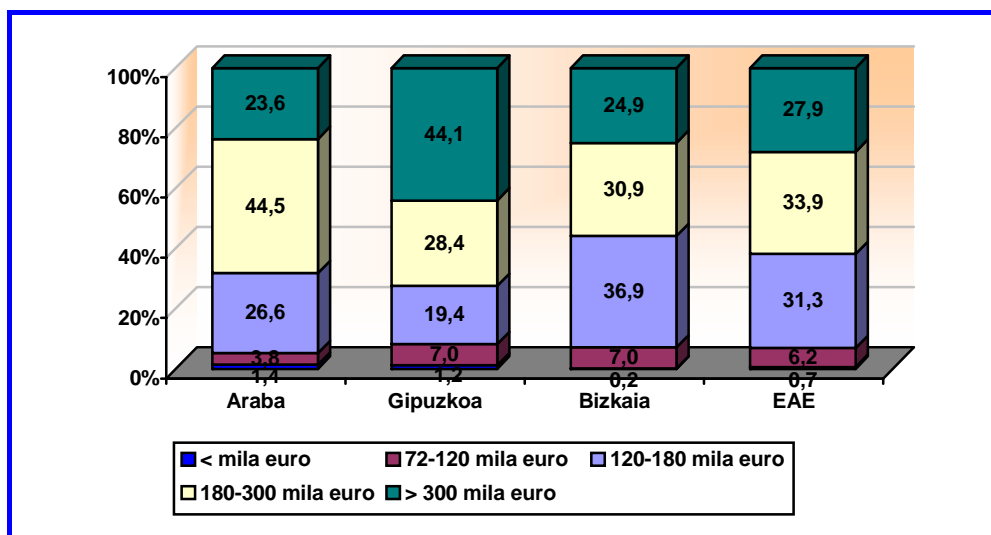
3.32. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tartean arabera.

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 mila €	0,3	0,4	0,7	--
54,1- 72,1 mila €	0,4	1,0	0,5	0,2
72,1-96,2 mila €.	1,2	1,1	2,2	0,9
96,3-120,3 mila €. .	5,0	2,7	4,8	6,1
De 120,4 a 150,3 mila €	13,2	9,0	7,5	16,8
150,4-180,3 mila €.	18,1	17,6	11,9	20,1
180,4-300,5 mila €.	33,9	44,5	28,4	30,9
300,6 mila € eta gehiago	27,9	23,6	44,1	24,9
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3.hiruhilekoa.



3.10. Grafikoa Prezio-tarteen arabera etxebizitza erabilien banaketa, Lurraldeka.





4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK



4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera, **alokairuan da-
goen etxebizitza-kopurua** 862 unitatekoa da: horietatik 471 libreak dira
(partikularrenak) eta 391 eraikuntza berriko etxebizitza babestuak dira (64
BOE eta 327 sozialak).
- ρ Merkatu libreak izandako bilakaerari erreparatuz gero, eskainitako bolumena
duela urtebetekoa baino %3 handiagoa da. Lurraldeen arabera Araban eta Gi-
puzkoan hazkunde garrantzitsuak ezagutu dituzte; Bizkaiian, ordea, beheraka-
da.
- ρ Segmentu babestuari dagikionez, urteko bariazio-tasa %3 ingurukoa da eta
hazkunde handiena Bizkaiari dagokio eta Gipuzkoan eskainitako etxebizitza—
kopurua, berriz, gutxitu egin da. Araban egindako eskaintza azken hiruhile-
koetan egindako berdina da.
- ρ Alokatzeko etxebizitzen **batez besteko tamaina** 90 m² erabilgarri da, hain
zuzen, Gipuzkoako 88 m² eta Arabako 94 m² bitartean. Etxebizitza babestuen
azaleraren batez besteko balioa 79 m² da (82 m² , 01-III aldian): Gipuzkoan
74 m² dira eta Araban, berriz, 85 m².
- ρ 75 m² baino gutxiagoko etxebizitza babestuen eskaintzak izandako areagot-
zea benetan da azpimarragarria (gutzizkoaren %24 eta 02-II aldian %8).
- ρ EAE bere osotasunean hartuta, **merkatu librearen hileko errenta** 681 € da
(+9%, 01-III aldiarekiko). Errenta altuena, ohikoa den bezala, Arabakoa da
(750 €/hilean).
- ρ **Segmentu babestuaren batez besteko hileko errenta** 189 € da (327 €
BOE eta 162 € sozialak).



4.1. Koadroa Alokairu librea eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kop.	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba.....	80	73,9	750,4	-2,5
Gipuzkoa.....	128	48,8	742,1	10,3
Bizkaia.....	263	-19,3	630,3	5,9
EAE.....	471	2,8	681,3	9,0

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa. Aurreko urteko HJAen lagin-oinarri beraren gainean kalkulatu.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3.hiruhilekoa.

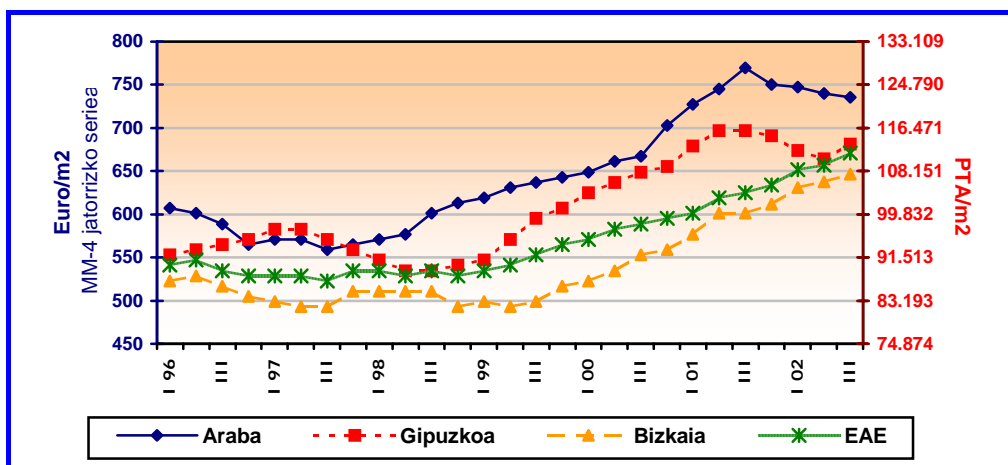
4.2 Koadroa Alokatzeko librea eskainitako etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.

	ALOKAIRU BABESTUA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza-kop.	± % (*)	Euro	± % (*)
Araba.....	230	0,0	180,0	0,0
Gipuzkoa.....	52	-61,8	361,3	77,0
Bizkaia.....	109	738,5	125,4	4,2
EAE.....	391	3,2	188,9	1,6

(*): Aurreko urteko hiruhileko berarekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

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





4.3 Koadroa. Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren ezaugarriak

	LIBREAK (%)	BABESTUAK (%)
GUZTIRA	100,0	100,0
AZALERA		
< 60 m ²	11,5	10,0
61-75 m ²	22,1	13,8
76-90 m ²	23,4	76,2
91-120 m ²	28,5	--
> 120 m ²	14,6	--
HILEKO ERRENTA.....		
150 Euro bitartean.....	1,7	24,8
150,01 a 240 Euro.....	0,6	61,9
240,01 a 451 Euro.....	6,2	13,3
451,01 a 601 Euro.....	18,7	--
601 Euro baino gehiago.	72,8	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERA



5. ETXEBIZITZEN ESKAINITZA ESPARRU 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, hiriburuak eta eskualde-egiturak dira eskaintzaren %72 lortu dutenak (%28 hiriburuetan eta %44 aipatu eskualdeetako udalerrietan).
- ρ 2001eko hirugarren hiruhilekoan izandako banaketaren antzekoa da aurtengo. Orduan, eskaintzaren %75 hiriburuetan edo inguruko eskualde-egituretako udalerrietan biltzen zen.
- ρ Lurraldeka, desberdintasun esanguratsuak antzeman dira esparru-geografikoen araberako banaketari dagokionez. Gasteizek hartu du Araban egindako eskaintza osoaren %49. Bizkaian, hiru etxebizitzen artetik bi Bilabo Metropolitarrerako udalerrietan daude (hiriburua kanpo) eta Gipuzkoan, azkenik, eskaintzaren %40 hiriburuko eskualdeetatik at egin da.

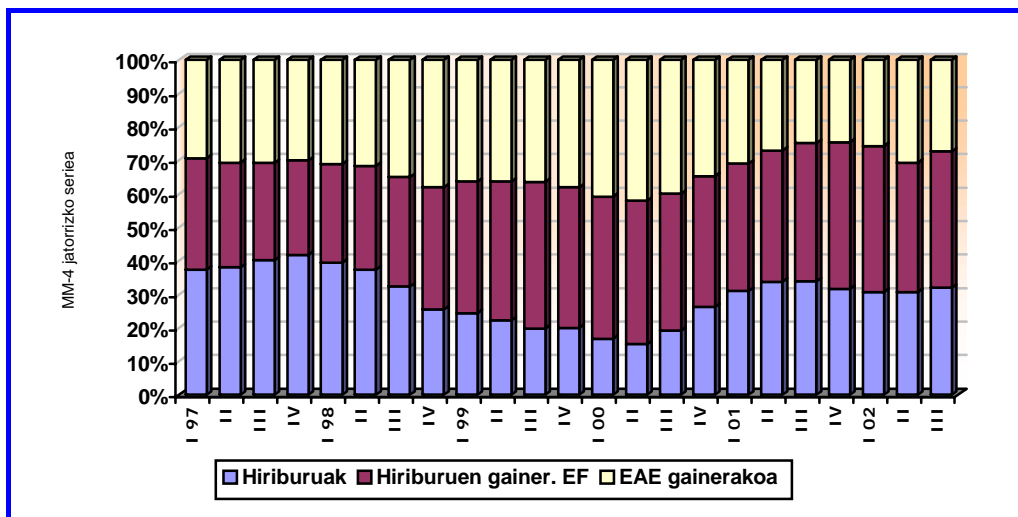
5.1. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoen arabera.

	<i>ETXEBIZITZA-KOP.</i>	<i>PREZIOA/ m² erabilgarria (Euro)</i>	<i>PREZIOA ETXEBIZITZA (Mila Euro)</i>
<i>Araba</i>	324	2.161,0	183,6
<i>Gipuzkoa</i>	936	2.408,1	216,9
<i>Bizkaia</i>	985	2.503,7	221,4
<i>EAE.....</i>	2.245	2.422,6	215,1
<i>Gasteiz</i>	160	2.511,8	199,9
<i>Donostia</i>	316	3.096,8	269,7
<i>Bilbao</i>	150	2.527,7	221,1
<i>Hiriburuak guztira</i>	626	2.809,0	239,8
<i>Gasteizko gainerako EE</i>	103	1.799,3	171,9
<i>Donostiako gainerako EE</i>	241	2.291,6	225,5
<i>Bilbaoko gainerako EE..</i>	650	2.619,2	231,7
<i>Hiriburuen gainerako EE.....</i>	994	2.511,1	228,5
<i>Araba gainer.</i>	61	1.486,1	150,4
<i>Gipuzkoa gainer.</i>	379	1.961,5	171,7
<i>Bizkaia gainer.</i>	185	2.095,1	187,0
<i>Gainerakoa guztira ...</i>	625	1.950,3	173,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



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



b) Metro karratuko prezioak

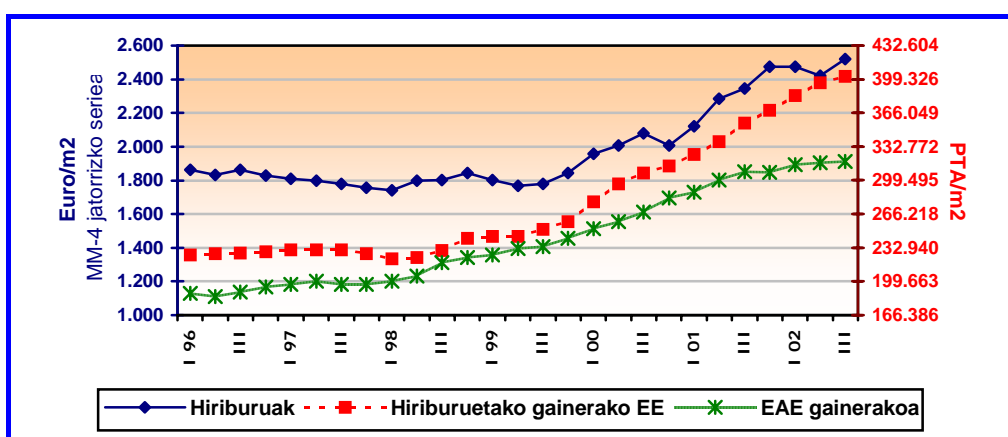
- ρ Donostia da, oraingoan ere, prezio altuenak dituen hiriburua (3.097 €/m²), eta Bilbaoko eta Gasteizko prezioak askoz ere baxuagoak dira, alegia 2.528 €/m² eta 2.512 €/m², hurrenez hurren.
- ρ Hala ere, bilakaerari dagokionez, Gipuzkoako hiriburuak hazkunde neurritsua ezagutu du 2001eko hiruhileko berdinarekin datuak kontuan hartuta (+%3). Gasteizen, berriz, eta batez ere Bilbaon, bilakaera-tasak askoz ere altuagoak dira (+%12 eta +%22, hurrenez hurren, 01-III aldiarekiko). Bilbaoren kasuan zera azpimarratu behar da: azken bi hiruhilekoetan bazirudien hazkunde handiak geldituta zeudela baina honako hiruhileko honetan berriro hazkunde izugarria izan da.
- ρ Nahiz eta Bilbaoko prezioek gorakada izugarria izan, bere eskualde-giturako udalerrietan prezioak baxuagoak dira (2.619 €/m²); haatik, oraingoan antzemandako desberdintasunak txikiagoak dira.
- ρ Donostiako eskualde-egituran kokatutako udalerriei dagokienez, batez besteko prezioa iazkoaren antzekoa izan da (2.292 €/m²), eta Gasteizko eskualde-



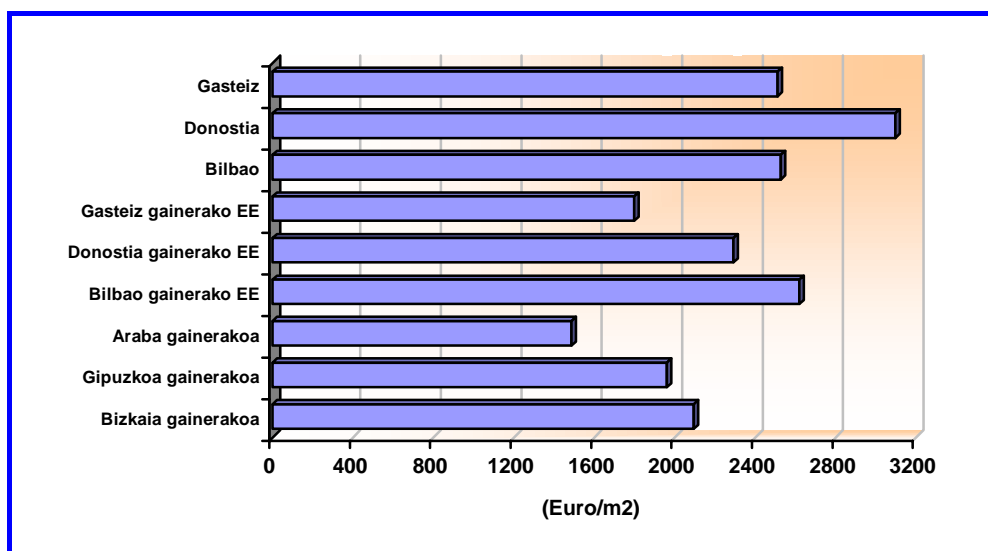
de-egiturako udalerrietan erregistratu den prezioa, azkenik, zertxobait baxua-
goa da (1.799 €/m²).

- ρ Hiriburuen eskualdeetatik at dauden udalerrietan erregistratu den batez bes-
teko prezioa 1.950 €/m² da, Arabako udalerrien 1.486 €/m² eta Bizkaikoen
2.095 €/m² artean.

5.2. Grafikoa Etxebizitza berri libreen m²ko prezioen bilakaera, eskual- de-egituren arabera.



5.3. Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m²ko prezioa, espa- rru geografikoaren arabera.





c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

- ρ Euskal hiriburuetakoko etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa 240.000 € da, Gasteizko 200.000 € eta Donostiako 270.000 € artean; Bilbao tartean dago, 221.000 €/etxebizitza prezioarekin.
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerrietako batez besteko prezioa 229.000 € da eta EAEko gainontzeko udalerrietan etxebizitzaren batez besteko prezioa 174.000 € da.

5.2. SALGAI DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BERRIAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan antzemandako salgai dagoen etxebizitza babestuaren eskaintza hiriburuetan egin da nagusiki (%63). Termino absolutuetan 1.716 etxebizitza dira eta gehienak Bilbaon daude (1.674 unitate). Bigarren hiruhilekoa jarraian da Gasteizen ez dela honelakorik eskaini; hala ere, kontuan hartu behar da, aurreikuspenen arabera, datorren hiruhilekoan Gasteizen mota horretako etxebizitza asko egingo dela.
- ρ Gainontzeko etxebizitzaren kokapena honakoa da: %19 hiriburuetakoko eskualde-egituretan, hiriburuetan izan ezik eta, gainontzeko %18 EAEko hainbat udalerritan banatuta.
- ρ Etxebizitza babestuen bi modalitateak bereiziz gero, etxebizitza sozial guztiak Bizkaian daudela azpimarratu behar da, eta horietatik gehienak Bilbaon (%82), gainera. Hiruhileko honetan ez da hiriburuetakoko eskualde-egituretatik kanpo dauden udalerrietan etxebizitza sozialen eskaintzarik egin.
- ρ Babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez, Bilbaon eta bere eskualde-egituran aurkituko dugu eskaintzaren %73 eta Bizkaiko gainontzeko udalerrietan %13. Gainontzekoa Gipuzkoako udalerrietan dago (%11), eta beste zonetan izandako eskaintza urria izan da.



b) Metro karratuko prezioak¹¹

- ρ Hiriburuetakoa BOEn metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 996 € da, Donostiako 1.051 €/m² eta Bilbaoko 841 €/m² artean. Hiriburuetakoa eskualde-egiturak osatzen dituzten udalerrietan, batez besteko prezioa 1.014 €/m² da, eta EAeko gainontzeko udalerrietan, berriz, 961 €/m².
- ρ Etxebizitza sozialei erreparatuz gero ikusiko dugunez, eskaintza Bilbaon eta Bilboko eskualde-egituran bakarrik egin da, eta batez besteko prezioa 504 €/m² eta 501 €/m² izan da, hurrenez hurren.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko¹²

- ρ Hiriburuetakoa babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko prezioa 76.000 € da. Hiriburuetakoa eskualde-egiturak osatzen dituzten gainontzeko udalerrietan, batez besteko prezioa 70.000 € da.
- ρ Etxebizitza sozialen batez besteko prezioa 33.000 € da Bilbaon, alegia, Bilbaoko eskualde-egiturako gainontzeko udalerrietan erregistratutako batez besteko prezioa baino zertxobait altuagoa (34.000 €).

¹¹ Eraitxikiak prezioetatik at geratzen dira.

¹² Eraitxikiak prezioetatik at geratzen dira.



5.2. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak esparru geografikoen arabera. Etxebizitzen prezioak

	Etxebizitza-kop.			PREZIOA/ m ² erabilgarria (Euro)			PREZIOA ETXEBIZITZA (Mila Euro)		
	Guztira Babestuak	B. ofiziala	Sozialak	Guztira Babestuak	B. ofiziala	Sozialak	Guztira Babestuak	B. ofiziala	Sozialak
Araba	32	32	--	882,1	882,1	--	72,8	72,8	--
Gipuzkoa.....	263	263	--	1.026,7	1.026,7	--	84,1	84,1	--
Bizkaia.....	2.436	1.797	639	861,2	987,7	505,5	62,7	73,1	33,2
EAE	2.731	2.092	639	877,4	991,0	505,5	64,9	74,5	33,2
Gasteiz	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Donostia	42	42	--	1.051,4	1.051,4	--	92,3	92,3	--
Bilbao.....	1.674	1.150	524	841,1	993,6	506,5	62,2	75,4	33,1
Hiriburuak guztira	1.716	1.192	524	846,3	995,7	506,5	62,9	76,0	33,1
Gasteizko gainerako EE	24	24	--	900,6	900,6	--	72,6	72,6	--
Donostiako gainerako EE	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bilbaoko gainerako EE..	497	382	115	900,7	1.021,0	501,2	66,1	75,9	33,6
Hiriburuaren gainerako EE	521	406	115	900,7	1.013,9	501,2	66,4	75,7	33,6
Araba gainer.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Gipuzkoa gainer.....	221	221	--	1.022,0	1.022,0	--	82,5	82,5	--
Bizkaia gainer.....	265	265	--	913,8	913,8	--	59,4	59,4	--
Gainerakoa guztira...	494	494	--	960,8	960,8	--	70,0	70,0	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaie eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

5.3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK.

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan antzemandako bigarren eskuko etxebizitzen kopurua, HJAen artean egindako inkesten bitartez antzemandakoak, 4.630 unitatekoa da (-%19, 01-III aldiarekiko). Beherakada nabarmenena Gasteizek ezagutu du, hain zuzen, iazko eskaintza baino 530 gutxiago. Hiru hiriburuetakoko eskaintza uzkurdu egin da eta bereziki Donostian (-%14).
- ρ Hiriburuetakoko eskualde-egituretako eta EAEko gainontzeko udalerrietako eskaintzari erreparatuz gero oraingoan antzemandako eskaintzaren bolumena iazkoaren antzekoa izan da (-%2).
- ρ EAEko gainontzeko udalerriei dagokienez, %18 egin da atzera. Hala ere azpimarragarria da termino absolutuetan egindako eskaintzari dagokionez gainon-



tzeko eskualdeetan baino baxuagoa dela, horta, edozein aldaketen ondorioz modu errazean alda daitezke bariazio-tasak.

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

	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² erabilgarria (Euro)	PREZIOA ETXEBIZITZA (Mila Euro)
Araba.....	1.870	2.786,9	242,0
Gipuzkoa	1.279	3.296,5	290,6
Bizkaia	4.236	2.350,5	196,5
EAE.....	7.385	2.623,9	224,2
Gasteiz.....	1.833	2.809,4	243,9
Donostia.....	826	3.903,6	355,6
Bilbao	1.971	2.454,9	197,1
Hiriburuak guztira.....	4.630	2.849,1	243,4
Gasteizko gainerako EE	14	1.322,9	134,6
Donostiako gainerako EE	253	2.258,5	181,8
Bilbaoko gainerako EE	2.170	2.266,1	197,1
Hiriburuen gainerako EE ..	2.437	2.260,2	195,2
Araba gainer.	23	1.836,8	153,0
Gipuzkoa gainer.	200	2.111,7	161,1
Bizkaia gainer.	95	2.034,7	166,0
Gainerakoa guztira.....	318	2.069,5	161,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

b) Metro karratuko prezioak

- ρ Donostiak du, oraingoan ere, metro karratu erabilgarriko batez besteko preziorik altuena (3.904 €/m²); distantzia handira geratu dira Gasteiz eta Bilbao (2.809 €/m² eta 2.455 €/m², hurrenez hurren).
- ρ Bilakaerari erreparatuz gero, Donostiaren kasuan azken urteko prezioei eusteko joera aldatu da hiruhileko honetan; oraingoan %9 areagotu da batez besteko prezioa joan den hiruhilekoarekiko. Gasteizen eta Bilbaon prezioek gorakada neurritsuagoa izan dute (+%3 eta +%2, hurrenez hurren).
- ρ Hiriburuetako eskualde-egituretako udalerrietan batez besteko prezioa 2.260 €/m² da, Gasteizko 1.750 €/m² eta Bilbao Metropolitarrako 2.293 €/m² artean. Donostiako eskualde-egiturako udalerririk tartean daude (2.259 €/m²).

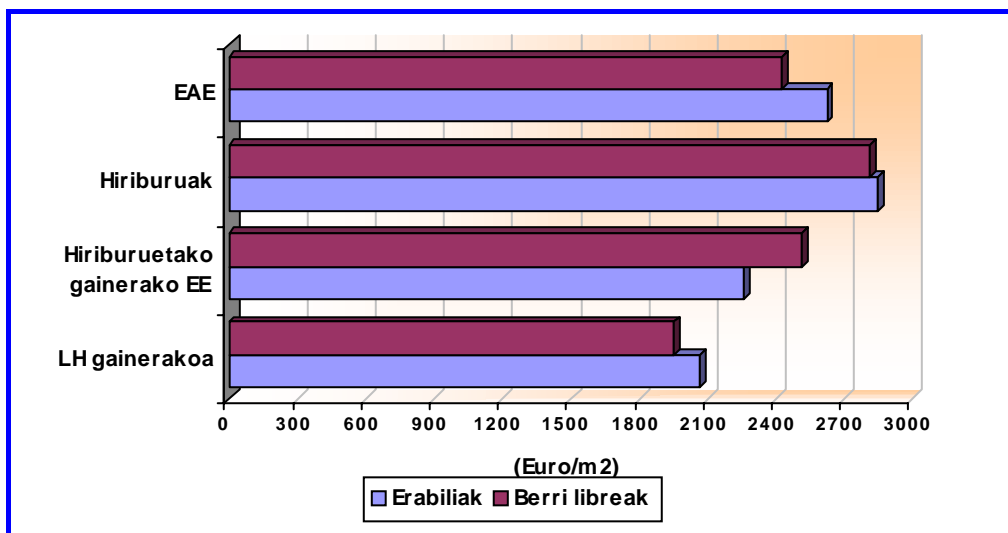


- ρ EAEko gainontzeko udalerrietan erregistratu den batez besteko prezioa 2.070 €/m² da (+%28, 01-III aldiarekiko). Hazkundera hiru lurraldeetan ezagutu dute nahiz eta nabarmenena Gipuzkoako udalerrien kasuan izan den.

c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko

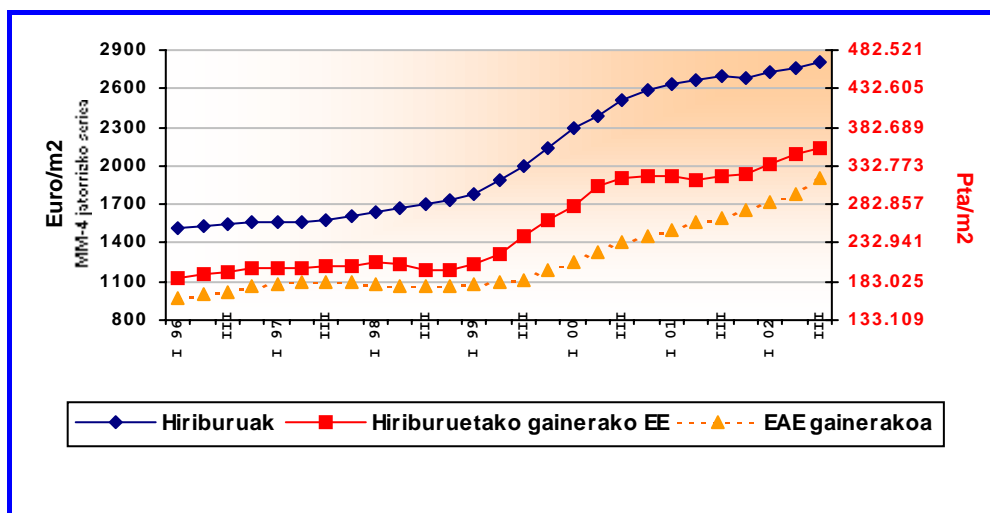
- ρ Hiriburuetan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 243.000 € da, nahiz eta kasu askotan prezioetan gora-behera handiak diren. Donostiak du batez besteko preziorik altuena (290.000 €/etxebizitza); Gasteizen eta Bilbaon batez besteko prezioak 242.000 eta 197.000 €/etxebizitza dira, hurrenez hurren.
- ρ Hiriburuetako eskualde-egituretan, hiriburuetatik at, batez besteko prezioa 195.000 €/etxebizitza da.
- ρ EAEko gainontzeko eskualde-egituretako udalerrietako batez besteko prezioa 162.000 €/etxebizitza da

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

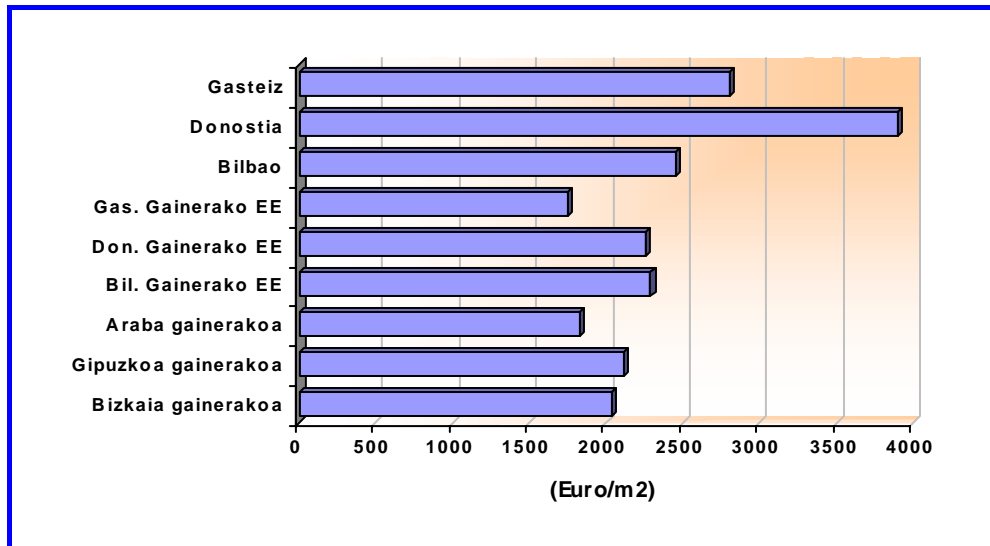




5.5. Grafikoa Etxebizitza erabilien m²ko prezioaren bilakaera, esparru geografikoaren arabera.



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





5.4. ALOKAIRU LIBREAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan aurkituko dugu alokatzeko antzeman diren etxebizitza librearen %56. Temino absolutuetan, 263 unitate dira eta horietatik 108 Donostian daude.
- ρ Hiriburuaren gainontzeko eskualde-egituretako udalerrietan aurkituko dugu eskaintzaren %38 (gehienak Bilbaoko eskualde-egituraren baitan) eta geratzen den %6 EAEko hainbat udalerritan banatu da.
- ρ Bilakaera aztertuz gero esango dugu, hiriburuen eskualde-egituretako udalerriak nabarmendu egin dira EAE bere osotasunean hartuta; horrela, hiruhileko honetan antzemandako eskaintza 2001eko hirugarren hiruhilekoan antzemandakoa baino %46 gehiago izan da. Hiriburuek galdutako eraginaren ondorioz lortu dute udalerrri hauek eskaintza gehiago bereganatzea.

b) Hileko errentak

- ρ Euskal hiriburuetan antzemandako alokairu libreko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 748 € da: Bilbaoko errenta 689 €/hileko da eta Donostiakoa, berriz, 787 €/hilean. Hiriburuetan izandako bilakaera aurreko hiruhilekoetan izandakoaren parekoa da: Gasteizko eta Donostiako hileko batez besteko errentak zertxobait uzkurdu egin dira (-%2 bi kasuetan); Bilbaon, aitzitik, errentak gora egin du (+%15). Aurkako bi joera horien ondorioz euskal hiriburu-tako errenten artean ez da alde nabarmenik antzeman.
- ρ Gainontzeko udalerrietan egindako eskaintza Bilbaoko eskualde-egituran da bereziki azpimarragarria: 614 € da batez besteko errenta, hain zuzen, , 2001eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako balioaren antzekoa.



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

	ETXEBIZITZA-KOP.	ERRENTA/HILEAN (Euro)
Araba	80	750,4
Gipuzkoa	128	742,1
Bizkaia	263	630,3
EAE	471	681,3
Gasteiz	79	753,1
Donostia	108	786,6
Bilbao.....	76	689,0
Hiriburuak guztira	263	748,2
Gasteizko gainerako EE	1	540,0
Donostiako gainerako EE	5	582,6
Bilbaoko gainerako EE	174	614,0
Hiriburuaren gainerako EE	180	612,6
Araba gainer.	--	--
Gipuzkoa gainer.....	15	477,3
Bizkaia gainer.....	13	501,8
Gainerakoa guztira.....	28	488,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

5.5. ALOKAIKU BABESTUA DUTEN ETXEBIZITZAK

a) Etxebizitza-kopurua

- ρ Euskal hiriburuetan alokatzeko antzeman diren etxebizitza libreak 358 dira, hau da, EAEko eskaintza osoaren %92. Gainontzekoa Gipuzkoan (Zumaian 20 unitate) eta Bilbao Metropolitanarrean (Trapagan 13 etxebizitza) daude.
- ρ Babes-erregimenari erreparatuz gero, sozialak izan dira eskaintzaren %84 bereganatu dutenak eta gainerako %16 babes ofizialeko etxebizitzak izan dira.

b) Hileko errentak

- ρ Euskal hiriburuetan alokatzeko antzemandako etxebizitza sozialen batez besteko errenta 163 € da, Gasteizko 180 €/hileko da eta Bilbaoko 117 €/hilean bitartean. Bilbaoko eskualde-egituraren batez besteko errenta 129 €/hileko da.



- p Babes ofizialeko etxebizitzetara dagokienez, batez besteko errenta 316 €/hilean da, Donostiako 367 €/hilean eta Bilbaoko 180 €/hilean bitartean. Gainontzeko udalerrietan batez besteko errenta 353 €/hilean da.

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

	Etxebizitza-kop.			Hileko errenta (Euro)		
	Guztira Babes-tuak	B. ofiziala	Sozialak	Guztira Babes-tuak	B. ofiziala	Sozialak
Araba	230	--	230	180,0	--	180,0
Gipuzkoa	52	52	--	361,3	361,3	--
Bizkaia	109	12	97	125,4	180,0	118,7
EAE	391	64	327	188,9	327,3	161,8
Gasteiz	230	--	230	180,0	--	180,0
Donostia	32	32	--	366,5	366,5	--
Bilbao	96	12	84	124,9	180,0	117,1
Hiriburuak guztira	358	44	314	181,9	315,6	163,2
Gasteizko gainerako EE	--	--	--	--	--	--
Donostiako gainerako EE	--	--	--	--	--	--
Bilbaoko gainerako EE ..	13	--	13	129,2	--	129,2
Hiriburuen gainerako EE	13	--	13	129,2	--	129,2
Araba gainer.	--	--	--	--	--	--
Gipuzkoa gainer.....	20	20	--	353,0	353,0	--
Bizkaia gainer.....	--	--	--	--	--	--
Gainerakoa guztira ...	20	20	--	353,0	353,0	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ESKAINITZA INMOBILIARIOA
2002KO 3. HIRUHILEKOA

**GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ES-
KAINITZA**



6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINNTZA

6.1. GARAJEEN ESKAINNTZA

6.1.1. Garaje libreak

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan 4.011 **garaje libre** eskaini dira, hau da, duela urtebete baino %15 gutxiago. Salmenta-erregimenari dagokio eskaintza gehi-ena (%938); garaje libreen artetik %7 besterik ez dira alokatzeko erregime-
nean eskaintzen.
- ρ **Lurralde Historikoen arabera banaketa:** Bizkaian egin da eskaintzaren %44, Gipuzkoan %39 eta Araban %17.
- ρ Salgai dauden garajeen batez besteko prezioa 14.916 € da. Araban eta Bizkaian antzeko batez bestekoak erregistratu dira (13.288 € eta 13.272 €, hurrenez hurren. Gipuzkoan lortutako batez bestekoa zertxobait baxuagoa izan da. Bilakaerari dagokionez, Araban murrizketa ezagutu dute (-%7, 01-III aldiarekiko) eta Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, 2001eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako prezioek gora egin dute (+%6 eta +%10, hurrenez hurren).
- ρ Alokairuaren hileko batez besteko errenta 69 € da (-%14, 01-III aldiarekiko). Prezioek behera egin dute hiru lurraldeetan baina Araban ezagutu da beherakada handiena (-%32).

6.1. Koadroa Salgai eta alokatzeko dauden garaje libreen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba.....	605	13.288,2	-7,3	74	59,2	-31,6
Gipuzkoa.....	1.453	17.471,5	5,7	97	85,7	-10,0
Bizkaia.....	1.660	13.272,1	9,6	122	62,6	-6,0
EAE.....	3.718	14.915,8	3,1	293	69,4	-13,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



6.1.2. Garaje babestuak

- ρ 2.272 garaje babestu eskaini dira, hau da, 2001eko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako kopurua %34 gutxitu da. Salgai eskaini diren garajeak eskaintzaren %87 dira eta gainontzeko %13 alokatzeko eskaini dira.
- ρ Lurralde Historikoen arabera, Bizkaian egin da eskaintzarik handiena salgai dauden garajeei dagokienez (%87); alokatzeko garajeen kasuan Arabak bereganatu du eskaintza gehiena (%78).
- ρ Garajeen salmenta-prezioa 8.604 € da (+%7, 01-IIIrekiko). Eta bilakaerari erreparatuz gero, Bizkaiak izan du hazkunderik handiena (+%14), Gipuzkoan hazkundera neurritsuagoa izan da (+%3) eta Araban %4 murriztu da.
- 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 alokatzeko dauden garaje babestuen eskaintza eta prezioak**

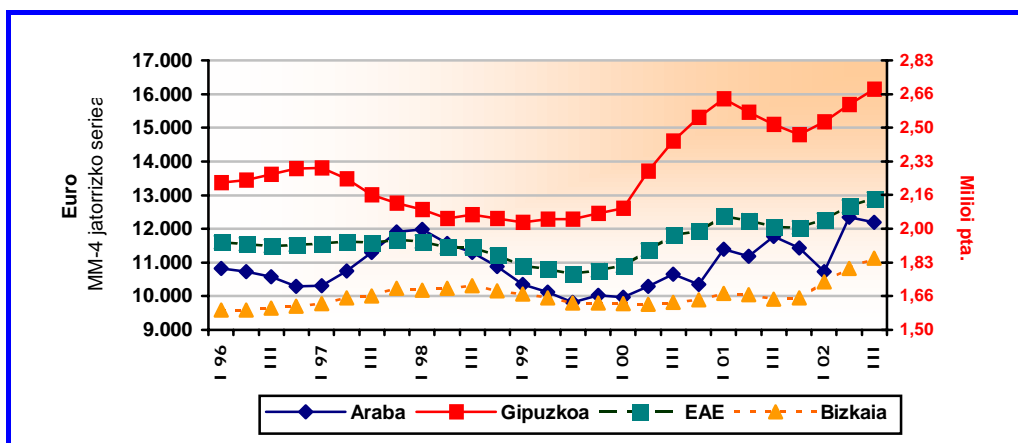
	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba.....	34	7.941,5	-3,9	230	60,0	-0,2
Gipuzkoa.....	221	10.000,0	2,6	52	43,5	-13,9
Bizkaia.....	1.723	8.438,2	13,9	12	12,0	--
EAE.....	1.978	8.604,2	7,1	294	55,1	-2,1

(*): Aurreko urteko hiruhileko bereko prezioekiko bariazioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



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



6.2. TRASTELEKUEN ESKAINNTZA

- ρ EAEn antzemandako **trasteleku libreen eskaintzak** 1.618 unitate biltzen ditu, eta guztiak daude salgai. Eskaintzaren %64 Bizkaian egin da eta bertakoa izan da prezio altuena (691 €/m²). Gipuzkoako batez besteko prezioa 672 €/m² da eta Arabakoa, azkenik, 554 €/m² da.
- ρ EAEn egindako **trasteleku babestuen** eskaintza 2.059 unitatekoa da: horietatik %84 salgai jarri dira eta %16 alokatzeko. Salgai dauden trastelekuen eskaintza gehiena Bizkaian egin da (%85) eta alokatzeko garajeak Araban (%68) eta Bizkaian banatu dira (%32).
- ρ Babestutako trastelekuen batez besteko prezioa 304 €/m² da eta alokairu babestuaren errenta 36 €/hilean da.



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

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	KOP.	Prezioa/m ² Euro	KOP.	Erren- ta/hilean Euro
Araba	232	554,1	--	--
Gipuzkoa.....	350	671,9	--	--
Bizkaia.....	1.036	690,8	--	--
EAE.....	1.618	667,1	--	--

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

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

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	KOP.	Prezioa/m ² Euro	KOP.	Erren- ta/hilean Euro
Araba	32	358,1	230	42,0
Gipuzkoa.....	221	300,0	--	--
Bizkaia.....	1.467	303,3	109	23,3
EAE.....	1.720	303,9	339	36,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

6.3. MERKATARITZA-LOKALEN ESKAINITZA

6.3.1. Lokal libreak

- ρ EAEEn **eskainitako lokal libreak** 5.928 dira, hau da, 2001eko hirugarren hiruhilekoarekiko %4ko murrizketa egin da. Honako hiruhileko honetan antzemandako garajeen eskaintzaren baitan, %61 saltzeko eskaini dira eta %39 alokatzeko.
- ρ Lurralde Historikoen arabera banaketari erreparatuz gero, 2001eko hirugarren hiruhileko datuekiko, Araban egin da eskaintza handiena, Bizkaia galitzen duelarik. Araban eskaintzaren %42 egin da, Bizkaian %30 eta gainontzeko %28 Gipuzkoan.



- ρ Salgai dauden lokal libreen batez besteko prezioa 1.759 €/m² da (-%4, 01-IIIrekiko). Hiriburuetan, batez besteko prezioa 1.819 €/m² da, Gasteizko 1.731 €/m² eta Donostiako 2.100 €/m² bitartean
- ρ Alokairuan eskainitako lokalei dagokienez, EAEn antzemandako bolumena duela urtebeteko bolumenaren antzekoa da; hala ere, lurraldeen arabera bilakaera aztertuz gero jokabide desberdinak izan direla ikusiko dugu. Horrela, Araban %26ko hazkundera izan den bitartean, Bizkaian %29ko murrizketa gertatu da. Gipuzkoan eskainitako bolumenak zertxobait gora egin duela ikus daiteke (+%5).
- ρ Alokairuaren batez besteko errenta 1.029 €/hilean da (+%1 01-III aldiarekiko). Hiriburuetan aurkituko ditugu alokatzeko eskaintzaren %72 eta batez besteko errenta 1.190 €/hilean da.

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

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA/m ²		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±%*		Euro	±%*
Araba	1.508	1.746,5	-4,7	1.095	1.033,3	1,5
Gipuzkoa.....	1.014	1.796,5	-5,9	493	1.427,2	0,1
Bizkaia.....	1.103	1.742,2	-2,8	715	747,7	-6,2
EAE.....	3.625	1.759,0	-4,1	2.303	1.029,0	1,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

6.3.2. Lokal babestuak

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan eskainitako lokal babestuen kopurua 154 da eta horietatik %90 Bizkaian daude.
- ρ Lokal guztiak salgai jarri dira eta metro karratuaren batez besteko prezioa 1.182 €/m² (+%42, 01-III aldiarekiko).

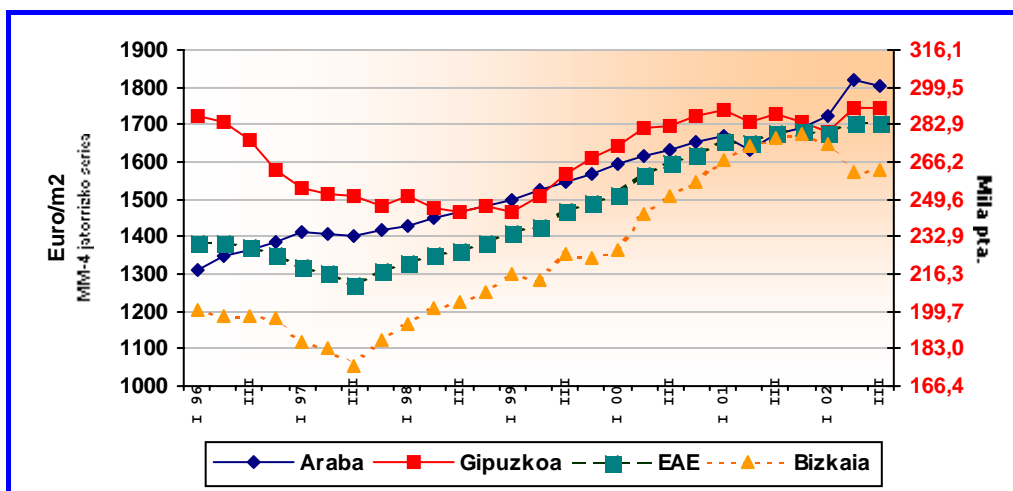


6.6.Koadroa Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA/m ²		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Euro	±% *		Euro	±% *
Araba	15	300,0	--	--	--	--
Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	139	1.192,7	42,3	--	--	--
EAE.....	154	1.181,8	41,6	--	--	--

(*): Prezio eta errenten aldakuntza, aurreko urteko hiruhileko berari dagokionez.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

6.2. Grafikoa Lokalen m²-ko prezioen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera





7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINA- MIKA ETA PERSPEKTIBAK



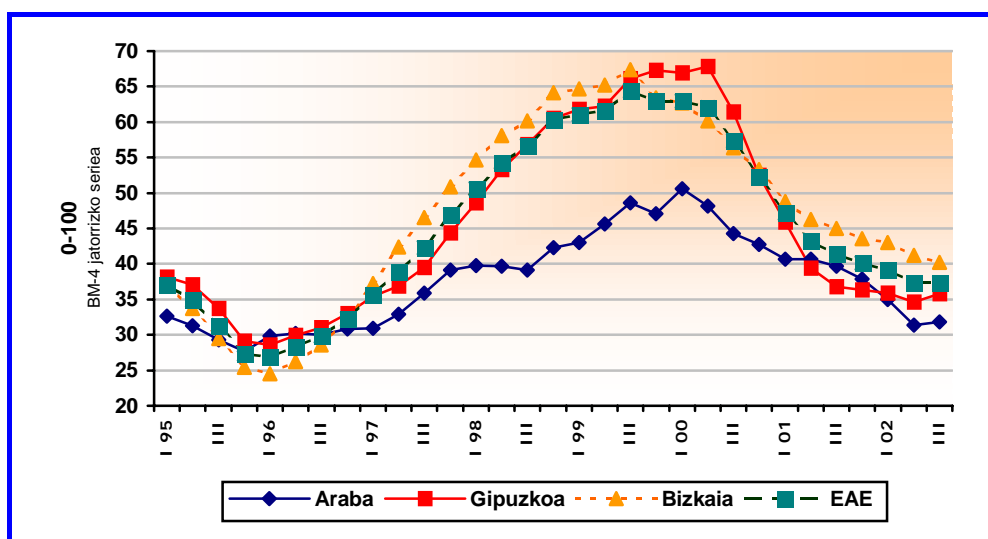
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ 2002ko hirugarren hiruhilekoan higiezinaren eragileen artean egindako inkestaren arabera, merkatuaren dinamismoaren indizeak 40 puntu lortu ditu 0-100 eskalan, hau da, jarduera baxua izan dela esan daiteke. 2001eko aldi berdinean izandako emaitzaren antzekoa da aurtengoa; hala ere, susperze txiki bat izan dela ikus daiteke (34 puntu).
- ρ Agente inmobiliarioek sustatzaileek baino dinamismo baxuagoa sumatu dute (%37, %44ren parean). Hala ere, 2001eko hirugarren hiruhilekoarekiko, bilakaera positiboa izan da eta epe laburrean, agente gipuzkoarren artean ere gauzak hobetu egingo dira.
- ρ Sustatzaileei dagokienez, azken urtean izandako bilakaeraren arabera egoera gehiegi aldatuko ez dela esan daiteke, eta joan den hiruhilekoan antzemandako ezkortasuna aldatzen hasi da hiru lurraldeetan.

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





7.1. Koadroa Merkatu inbiliararioaren 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	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
	III	43,8	36,8	43,5	47,4
AGENTE INMOBILIARIOAK					
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	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
	III	36,7	27,1	40,5	35,5
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	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
	III	40,3	32,0	42,0	41,5

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- ρ Salmenten bilakaeraren indizeari erreparatuz gero ikusiko dugu, eraikuntza berriko merkatuan gora behera handirik gertatu ez dela (46 puntu 0-100 eskalan); HJAek, berriz, etxebizitza erabilien kasuan salmenta gutxiago egin dela esan dute (%31). Bi kasuetan sustatzaileek eta agente inmobiliarioek joan den hiruhilekoan egindako aurreikuspenak bete dira.
- ρ Etxebizitza berriaren merkatuari dagokionez, joan den hiruhileko egoera hobetzea lortu da (%35) eta Lurraldean arabera egoera nahiko berdintsua izan da.

7.2. Koadroa Aurreko hiruhilekotik hona salmentek izan duten bilakaeraren indizeak* sustatzaileen eta HIAen 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	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
	III	45,8	46,9	44,9	46,6
AGENTE INMOBILIARIOAK					
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	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
	III	31,0	54,2	36,0	22,6

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

- ρ Baina etxebizitza erabiliaren merkatuarekin lotuta lurraldeen arabera izandako desberdintasunak esanguratsuak dira. Arabako agenteek adierazi dituzte



emaitza onenak (%54); Bizkaiko HJAen esanetan salmentek behera egin dute, orokorrean (%23).

- ρ EAE bere osotasunean hartuta, eraikuntza berriko etxebizitzaren salmenta-erritmoa 3,6 unitate/hilean da (3,8 etxebizitza 01-III aldirian). Lurraldeka, Araba dugu, ohikoa den bezala, lurralde dinamikoena.
- ρ Etxebizitza erabiliaren merkatuari dagokionez, jabetza inmobiliarioaren agenteek adierazitakoaren arabera 2,9 hilabete behar dira, batez beste, etxebizitza bat saltzeko (2,8 01-III aldirian). Gipuzkoan batez besteko epea 3,6 hilabete/etxebizitza da, eta etengabe gora doa.

7.3. Koadroa Etxebizitzak saltzeko epeak eta eritmoak

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
<i>Salgai/hilean (Etxebizitza)</i>				
1994	urteko batez b.	--	--	--
1995	urteko batez b.	1,9	3,1	2,0
1996	urteko batez b.	2,2	1,9	2,4
1997	urteko batez b.	2,4	3,1	2,4
1998	urteko batez b.	4,4	6,8	3,7
1999	urteko batez b.	4,8	7,3	3,8
2000	urteko batez b.	4,4	8,5	3,2
2001	urteko batez b.	4,0	7,5	3,0
2001	III	3,8	8,4	2,8
	IV	3,7	7,7	2,6
2002	I	4,9	13,0	3,1
	II	3,4	7,6	2,5
	III	3,6	6,3	2,8
AGENTE INMOBILIARIOAK				
<i>Saltzeko batez b. Epea (hilabete)</i>				
1994	urteko batez b.	3,8	3,5	4,1
1995	urteko batez b.	3,5	2,3	3,4
1996	urteko batez b.	3,6	2,2	3,7
1997	urteko batez b.	2,9	1,4	2,9
1998	urteko batez b.	2,3	1,7	2,2
1999	urteko batez b.	2,1	1,8	1,9
2000	urteko batez b.	2,3	2,3	2,2
2001	urteko batez b.	2,7	2,8	2,9
2001	III	2,8	2,5	3,2
	IV	2,7	2,6	3,2
2002	I	2,8	2,4	3,4
	II	2,9	2,8	3,5
	III	2,9	2,3	3,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Hipoteka-maileguen interes-tasak berriki izandako bilakaeraren ondorioz hipotekaren kostua merkatuaren dinamikan eragin positiboa duen eragile bat bezala ikus daiteke (34 puntu), kontsultatu diren eragile inmobiliarioen esanetan.
- ρ Etxebizitzaren merkatuan gero eta eragin txikiagoa du egoera ekonomikoak, 2000 urtean ekindako joerari jarraituz; 2002 urtean joera hori indartu egin da (50, 01-III aldiko -23ren parean).
- ρ Aztertu diren gainontzeko faktoreak ez dira gehiegi aldatu eta guztiek izan dute balorazio negatiboa; aukerak mugatzen dituen alderdi bat bezala aurkeztu dira lurzoruarekin lotutako alderdiak (lurzoru erabilgarria lortzea eta prezioak).

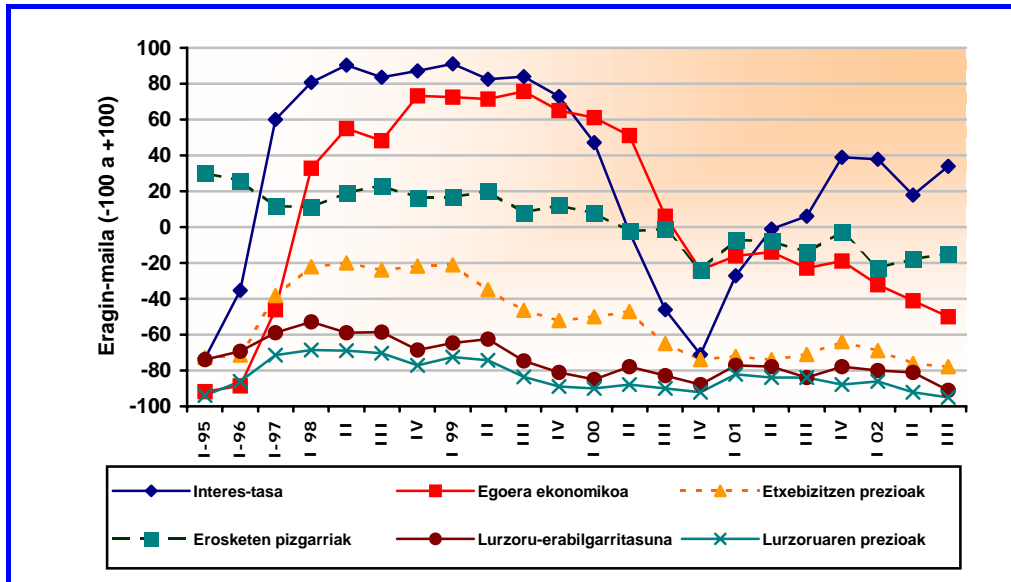
7.4 Koadroa Faktore desberdinek merkatuaren egungo dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.

	2002-II	2002-III
Hipoteka-kostua	18	34
Egoera ekonomikoa	-41	-50
Etxebizitzen prezioak	-76	-78
Erosketarako laguntza eta pizgarriak	-18	-15
Eraikuntzarako laguntza eta pizgarriak	-30	-33
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-81	-91
Lurzoruaren prezioak	-92	-95
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-42	-43

(*): -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 Sustatzaile inmobiliarioek datorren hiruhilekora begira etxebizitza berrien salmentarekin lotuta egindako aurreikuspenen arabera, EAE bere osotasunean hartuta egoerak hobera egingo du (16 puntu 0-100 eskalan, joan den hiruhilekoan baino zertxobait altuagoa, 51 puntu), udako jarduera baxuaren ondoren. Lurraldeka, Arabak du aukera gehien egungo egoerari eusteko (53 puntu) eta Gipuzkoan eta Bizkaian argiago ikusten da salmentek gora egingo dutela (64 eta 61 puntu, hurrenez hurren).
- ρ Etxebizitza erabiliari dagokionez, HJAen datuen arabera datorren hiruhilekoan salmentek gora egingo dute¹³ (%66). Lurraldeka, berriro ere Araba da lurralde neurritsuena. Bizkaiko aurreikuspenen arabera hobekuntza handia izango da (%74).

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



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

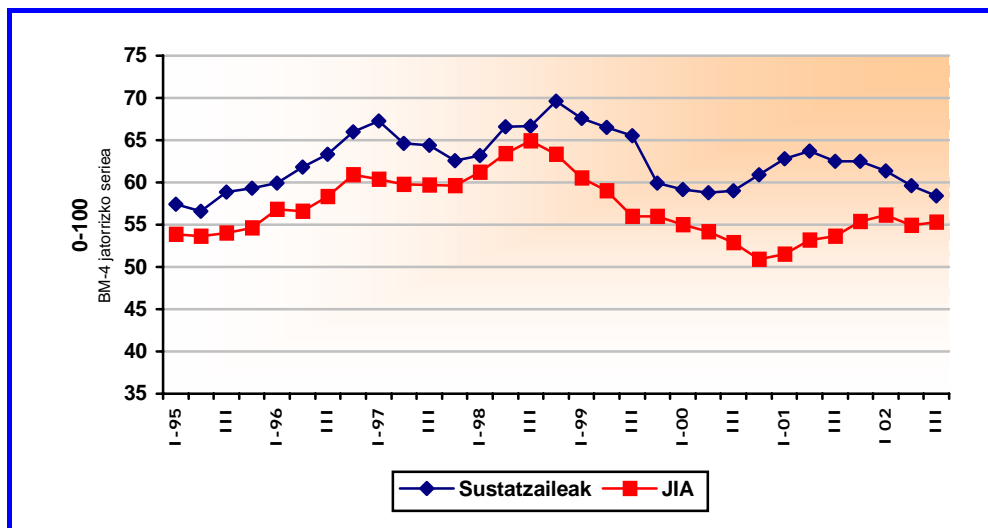
		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>urteko batez b.</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	<i>urteko batez b.</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	<i>urteko batez b.</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	<i>urteko batez b.</i>	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	<i>urteko batez b.</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	<i>urteko batez b.</i>	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	<i>urteko batez b.</i>	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	<i>urteko batez b.</i>	62,5	60,6	63,6	61,9
2001	<i>III</i>	65,4	50,0	70,3	64,3
	<i>IV</i>	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	<i>I</i>	62,4	60,7	66,3	58,8
	<i>II</i>	50,6	53,8	55,4	44,7
	<i>III</i>	60,7	53,1	64,1	60,3
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>urteko batez b.</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	<i>urteko batez b.</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	<i>urteko batez b.</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	<i>urteko batez b.</i>	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	<i>urteko batez b.</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	<i>urteko batez b.</i>	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	<i>urteko batez b.</i>	50,9	46,9	49,3	53,0
2001	<i>urteko batez b.</i>	55,4	46,9	49,0	62,1
2001	<i>III</i>	64,4	45,8	55,0	75,4
	<i>IV</i>	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	<i>I</i>	62,0	54,2	59,0	65,9
	<i>II</i>	38,4	54,2	39,0	34,9
	<i>III</i>	66,1	54,2	59,0	74,2

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



7.3. Grafikoa Salmenten aurreikuspenen indizeen bilakaera



7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Galdetutako sustatzaile inmobiliarioek esandakoaren arabera, eEraikuntza berriko etxebizitzaren prezioak bizitu egingo dira datozen hilabeteetan. EAE bere osotasunean hartuta, aurreikuspenaren indizeak 69-74 puntu bitartean kokatzen dira, sei eta hamabi hilabeteko epean, hurrenez hurren; kopuru horiek iazkoa eta joan den hiruhileko kopurua gainditzen ditu. Lurraldeen arabera ez da desberdintasun nabarmenik antzeman.
- ρ Sustatzaile inmobiliarioen esanetan, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioek gora egingo dute (61-66 puntu, sei eta hamabi hilabeteko epean), baina etxebizitza berriaren kasuan baino gutxiago. Lurraldeka, Araban hazkunde garrantzitsua izango da eta Bizkaian eta Gipuzkoan neurritsuagoa.



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

		<i>EAE</i>	<i>ARABA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
SUSTATZAILEAK					
1994	<i>urteko batez b.</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>urteko batez b.</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>urteko batez b.</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>urteko batez b.</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	<i>urteko batez b.</i>	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	<i>urteko batez b.</i>	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	<i>urteko batez b.</i>	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	<i>urteko batez b.</i>	63,0	53,3	55,9	73,9
2001	<i>III</i>	64,8	50,0	56,8	77,1
	<i>IV</i>	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	<i>I</i>	60,8	60,7	60,5	61,3
	<i>II</i>	62,5	61,5	55,4	69,7
	<i>III</i>	68,5	68,8	69,2	67,2
AGENTE INMOBILIARIOAK					
1994	<i>urteko batez b.</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>urteko batez b.</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>urteko batez b.</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>urteko batez b.</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	<i>urteko batez b.</i>	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	<i>urteko batez b.</i>	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	<i>urteko batez b.</i>	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	<i>urteko batez b.</i>	56,1	41,7	54,0	60,6
2001	<i>III</i>	53,2	45,8	53,0	54,8
	<i>IV</i>	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	<i>I</i>	55,6	50,0	55,0	57,1
	<i>II</i>	58,8	50,0	59,0	60,3
	<i>III</i>	61,3	75,0	57,0	62,1

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



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

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

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

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurreikuspena

- p Datorren hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berriak merkaturatzea aurreikusi duten sustatzaileen proportzioa %11 da, hau da, 2001eko hiruhileko berdinean erregistratutakoa baino puntu bat gutxiago eta joan den hiruhilekoan erregistratutakoa baino (%21) 10 puntu gutxiago.
- p Hiruhileko honetan merkaturatuko diren etxebizitza libre berriak 219 dira, joan den hiruhilekoan baino zertxobait gutxiago (641); horrek baieztatuko luke



gero eta eraikuntza-proiektu gutxiago egiten dela. Lurraldeka, Gipuzkoan %65 dira, Bizkaian %21 eta Araban gainontzeko %14.

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

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAI LEAK					
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	III	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24
	II	21	20	13	28
	III	11	16	14	5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



**A ERANSKINA. ESTADISTIKA-TAULAK ESKUALDE-
EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI
NAGUSIEN ARABERA**



A.1. ESTADÍSTIKA-TAULAK ESKUALDE-EGITUREN, HIRIBURUETAKO ZONEN ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA

A.1. koadroa Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak eskualde-egituren arabera.

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEB.-KOP	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
Balmaseda-Zalla	44	2.086,3	194,4
Beasain-Zumarraga	180	1.794,6	160,7
Bilbao Metropolitarra	769	2.603,7	229,9
Donostia-San Sebastián	557	2.731,7	249,7
Durango	83	2.055,0	186,6
Eibar	43	2.062,1	167,8
Gernika-Markina	3	1.700,0	153,0
Igorre	--	--	--
Biasteri	--	--	--
Laudio	70	1.590,7	151,7
Arrasate-Bergara	16	2.514,9	198,3
Mungia	46	2.167,3	188,0
Tolosa	16	2.072,3	197,3
Vitoria-Gasteiz	294	2.418,3	196,2
Zarautz-Azpeitia	124	2.041,4	179,6
GUZTIRA	2.245	2.422,6	215,1

Iturria: Ikei, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

A.1. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eskualde-egituren arabera

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
Balmaseda-Zalla	8	1.850,0	131,3
Beasain-Zumarraga	91	1.771,9	144,6
Bilbao Metropolitarra	4.141	2.357,0	197,1
Donostia-San Sebastián	1.079	3.517,8	314,8
Durango	43	2.116,8	185,9
Eibar	32	2.461,6	184,9
Gernika-Markina	25	1.838,3	144,0
Igorre	2	1.650,0	108,0
Biasteri	1	781,0	78,0
Laudio	22	1.884,8	156,4
Arrasate-Bergara	16	1.923,9	146,5
Mungia	16	2.284,0	180,0
Tolosa	19	2.093,8	154,0
Vitoria-Gasteiz	1.847	2.798,9	243,1
Zarautz-Azpeitia	43	2.643,6	185,6
GUZTIRA	7.385	2.623,9	224,2

Iturria: Ikei, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



A.2. Koadroa Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak eskualde-egituren arabera

ESKUALDE-EGITURAK	ETXEBIZITZA-KOP.	
	KOP.	Batez besteko errenta (Euro)
Balmaseda-Zalla	1	331,0
Beasain-Zumarraga	5	416,2
Bilbao Metropolitarra	250	637,0
Donostia-San Sebastián	113	777,5
Durango	2	783,0
Eibar	1	360,0
Gernika-Markina	5	384,4
Igorre	--	--
Biasteri	--	--
Laudio	--	--
Arrasate-Bergara	3	541,0
Mungia	5	541,0
Tolosa	1	391,0
Vitoria-Gasteiz	80	750,4
Zarautz-Azpeitia	5	541,0
GUZTIRA	471	681,3

Iturria: Ikei, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



**A.3. Koadroa Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburu-
ruka, zonen arabera**

ZONAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB.. (Mila Euro)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Alde zaharra	9	2.455,0	159,0
2. Zabaldura	10	2.404,0	197,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	7	2.313,0	196,0
5. Lakua	125	2.538,2	203,7
6. Ali-Gobeo	9	--	--
GUZTIRA	160	2.511,8	199,9
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Alde Zaharra	--	--	--
2. Erdialdea	42	4.245,3	295,3
3. Amara	--	--	--
4. Antiguoa	52	4.203,0	425,9
5. Gros	9	3.480,6	480,6
6. Beste hainbat	213	2.404,0	198,8
GUZTIRA	316	3.096,8	269,7
BILBAO			
1. Deustu - S. Ignacio	33	--	--
2. Uribarri	17	2.398,3	169,3
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	9	2.001,0	160,3
5. Alde Zaharra	13	1.585,8	193,1
6. Abando	22	3.838,8	378,4
7. Rekalde	--	--	--
8. Basurto	56	2.355,3	191,2
GUZTIRA	150	2.527,7	221,2

Iturria: Ikei, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



A.4. Koadroa Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera

ZONAK	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
GASTEIZ-GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	197	2.253,1	176,6
2. Zabaldura	331	3.194,1	328,1
3. Lovaina	549	2.900,0	260,2
4. Zaramaga	514	2.788,7	208,3
5. Lakua	116	2.669,1	232,1
6. Ali-Gobeo	126	2.432,5	206,8
GUZTIRA	1.833	2.809,4	243,9
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
7. Alde Zaharra	74	3.828,6	362,6
8. Erdialdea	195	4.269,2	453,0
9. Amara	136	3.864,1	334,5
10. Antiquo	174	4.221,5	341,1
11. Gros	169	3.843,5	338,0
12. Beste hainbat	78	2.591,0	208,9
GUZTIRA	826	3.903,6	355,6
BILBAO			
9. Deustu - S. Ignacio	54	2.748,8	203,5
10. Uribarri	369	2.093,3	163,3
11. Otxarkoaga	43	2.164,7	183,1
12. Bolueta	208	2.072,4	154,1
13. Alde Zaharra	187	2.411,1	176,7
14. Abando	617	2.846,3	251,0
15. Rekalde	332	2.481,8	178,5
16. Basurto	161	2.249,9	187,1
GUZTIRA	1.971	2.454,9	197,1

Iturria: *Ikei*, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.



A.5. Koadroa Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak hiriburuka, zonen arabera

ZONAK	ETXEB.-KOP.	ERREN- TA/HILEAN* (Euro)
GASTEIZ-GASTEIZ		
1. Alde Zaharra	3	672,7
2. Zabaldura	33	811,6
3. Lovaina	22	771,7
4. Zaramaga	10	671,2
5. Lakua	8	634,6
6. Ali-Gobeo	3	641,0
GUZTIRA	79	753,1
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Alde Zaharra	6	861,0
2. Erdiadea	30	798,5
3. Amara	22	744,5
4. Antiguo	39	796,8
5. Gros	11	759,5
6. Beste hainbat	--	--
GUZTIRA	108	786,6
BILBAO		
1. Deustu - S. Ignacio	--	--
2. Uribarri	1	600,0
3. Otxarkoaga	3	650,0
4. Bolueta	2	750,0
5. Alde Zaharra	7	600,0
6. Abanto	57	708,8
7. Rekalde	4	600,0
8. Basurto	2	655,5
GUZTIRA	76	689,0

*Taldeko etxebizitzaren errentak bakarrik.

Iturria: **Ikei**, EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa.

A.6. Koadroa. Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza berri libreak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	117	2.093,4	203,4
2. Errenteria	--	--	--
3. Barakaldo	346	2.900,9	189,7
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	--	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	86	2.290,0	194,9
GUZTIRA	739	2.639,1	192,4

Iturria: **Ikei**, EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa



A.7. Koadroa Udalerrri nagusietan salgai dauden etxebizitza erabiliak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	PREZIOA/ m ² (Euro)	PREZIOA ETXEB. (Mila Euro)
1. Irun	108	2.472,2	194,1
2. Errenteria	37	2.315,6	186,4
3. Barakaldo	227	2.071,3	145,2
4. Basauri	163	2.232,6	154,9
5. Getxo	894	2.555,5	235,7
6. Portugalete	73	1.925,5	152,5
7. Santurtzi	309	2.064,9	170,8
GUZTIRA	1.811	2.342,9	198,5

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa

A.8. Koadroa Udalerrri nagusietan alokatzeko dauden etxebizitza libreak eta errentak

UDALERRIAK	ETXEBIZITZA-KOP.	ERRENTA/HILEAN (*) (Euro)
1. Irun	--	--
2. Errenteria	1	421,0
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	--	--
5. Getxo	135	629,8
6. Portugalete	6	446,7
7. Santurtzi	6	713,3
GUZTIRA	148	624,2

* Erregimen libreko etxebizitzak

Iturria: **Ikei**, EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta. 2002ko 3. hiruhilekoa



A.9. Koadroa Salgai dauden familiabakarreko etxebizitza berriak, esparru geografikoen arabera

	ETXEB.-KOP.	PREZIOA/ m² erabilgarria (Euro)	PREZIOA ETXEBI- ZITZA (Mila Euro)
Araba	103	2.140,9	330,2
Gipuzkoa.....	122	2.477,5	483,3
Bizkaia.....	126	2.030,2	393,2
EAE.....	351	2.218,1	406,0
Gasteiz	21	3.173,7	405,1
Donostia	58	3.363,0	646,1
Bilbao	33	2.795,0	604,8
Hiriburuak guztira	112	3.160,1	588,8
Gasteizko gainerako EE	82	1.876,4	311,0
Donostiako gainerako EE	27	2.073,5	378,6
Bilbaoko gainerako EE..	77	1.774,2	311,1
Hiriburuen gainerako EE.....	186	1.862,7	320,9
Araba gainer.....	--	--	--
Gipuzkoa gainer.....	37	1.384,2	304,4
Bizkaia gainer.....	16	1.684,5	351,5
Gainerakoa guztira ...	53	1.474,9	318,6

Iturria: **Ikei**, EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta.
2002ko 3. hiruhilekoa