

ETXEBIZITZA LIBREEN PREZIOAREN URTEKO HAZKUNDEA %11KOA IZAN DA 2006KO BIGARREN HIRUHILEKOAN. BIGARREN ESKUKO MERKATUAREN URTEKO ALDAKETA TASA %11,7KOA DA, ETA NEURRIZKOAGOA IZAN DA HAZKUNDEA (+%10) ETXEBIZITZA BERRIEN SEGMENTUAN.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak landu duen [Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak](#) erakusten duenez, 2006ko bigarren hiruhilekoan %6,8ko hazkundera izan du EAEn eskainitako etxebizitzaren batez besteko prezioak (libreak eta babestuak batera hartuta). Aurreko hiruhilekoetan baino dezente neurrizkoagoa den tasa hau bi faktoreren menpekoa da: batetik merkatu librean etxebizitzaren prezioak izan duen hazkundera geldoa, eta bestetik, antzemandako eskaintza osoan etxebizitza babestuen pisua handiagoa izatea. [Etxebizitza libre berriak](#) %10 hazi badira, [bigarren eskuko merkatuaren](#) hazkundera are handiagoa izan da, %11,7koa.

Segmentu babestuari dagokionean, eraikuntza berriko sektorearen merkatu-kuotak altua izaten jarraitzen du, eta azken hiruhilekoan hazi egin da, gainera. Salgai jarritako [etxebizitza babestuen](#) batez besteko prezioa %6 hazi da azken urtean. Alokairuko segmentu babestuaren kasuan, BOE modalitateko batez besteko errenta %4 hazi da, eta alokairu sozialaren batez bestekoa, aldiz, aurreko urtekoa baino baxuagoa da. Hala, azpimarratzekoa da eskaintza babestuan alokairuaren erregimenak duen etengabeko hazkundera.

Sektoreko eragileek egindako aurreikuspenen arabera, urtean zehar prezioek etengabe hazten jarraituko dute, baina 2005ean izandako hazkundera-tasak baino baxuagoak izango dira.

PREZIOEN BILAKAERA (Ikus estatistikak)

2006ko bigarren hiruhilekoan 230 puntukoa da prezioen indize orokorra (oinarria 1994=100). Oinarri berberaren arabera, etxebizitza libreak (berriak eta erabiliak batera) 270,6 puntuko indizea lortu dute, eta etxebizitza babestuek 194,8 puntukoa.

EAEEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak.

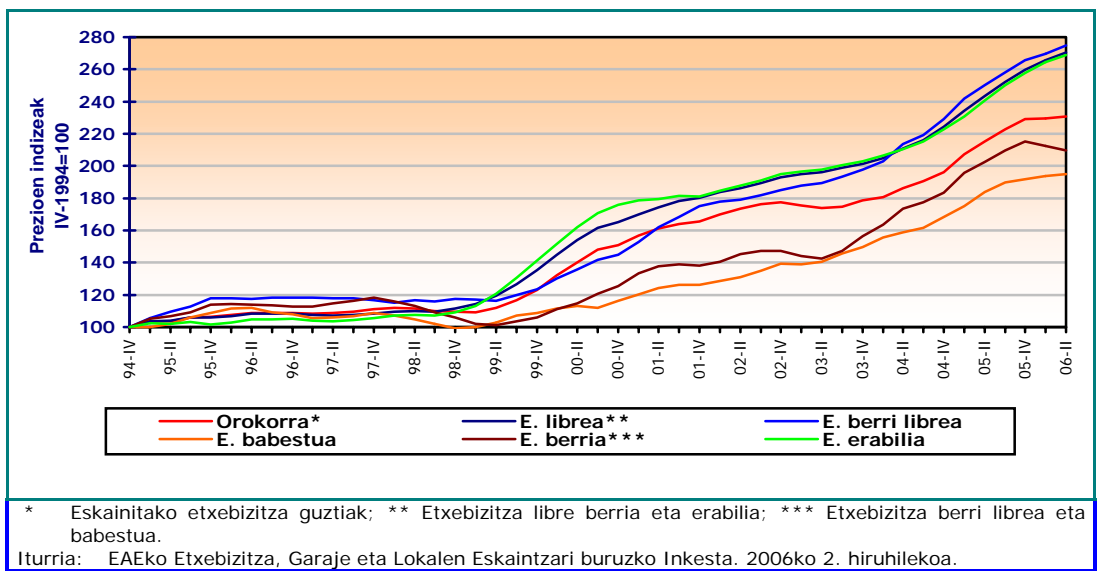
		INDIZEA					
		Orokorra *	Etxebizitz a librea**	Etxebizitz a berri librea	Etxebizitz a babestua	Etxebizitz a berria***	Etxebizitz a erabilia
1994	Batezb.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Batezb.	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
1996	Batezb.	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
1997	Batezb.	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
1998	Batezb.	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
1999	Batezb.	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
2000	Batezb.	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
2001	Batezb.	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
2002	Batezb.	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
2003	Batezb.	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
2004	Batezb.	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
2005	Batezb.	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
2006	I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
2006	II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9

(*) Eskaintako etxebizitz guztiak.
 (**) Etxebizitza libre berria eta erabilia.
 (***) Etxebizitza berri librea eta babestua.
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 2. hiruhilekoa

Etxebizitza berri libreen metro koadroaren batez besteko prezioa 3.487 €/m² izan da 2006ko bigarren hiruhilekoan, hau da, 2005ean lortutako batez bestekoa baino %10 altuagoa. Emaitza horren arabera, prezioen hazkundea gelditzen hasi dela dirudi, aurreko urteko tasa %17koa izan baitzen.

- Lurraldeka aztertuz gero ([ikus estatistikak](#)), sakabanaketa gutxi dago prezioetan nahiz aldaketa-tasetan, baina Gipuzkoan eta Araban hazkundea handiagoak izan dira (+%11 bietan) Bizkaiari baino (+%9) izan da.
- Horrela, kopuru absolutuetan, batez besteko altuak behatu dira Araban eta Gipuzkoan (3.520 €/m² ingurukoak); Bizkaiari erregistratutako batez bestekoa baxuagoa da (3.468 €/m²).

EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



EAEn salgai jarritako etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera

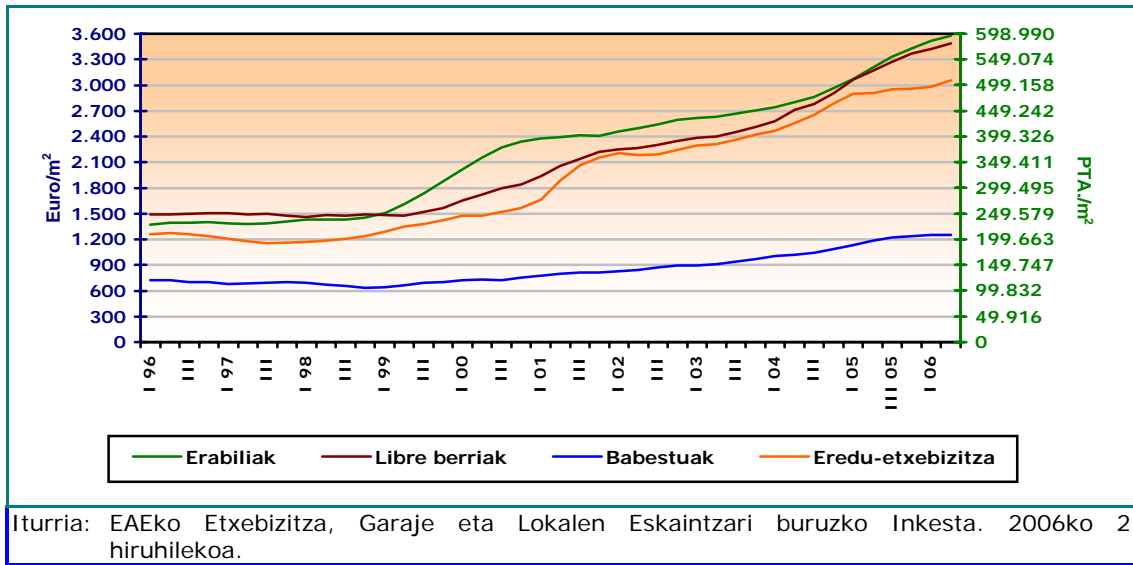
€	ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA*		
	LIBREA GUZTIRA *	ERABILIA	BERRIA	EREDU ETXEBIZITZA	BO	Soziala	
1994	Batezb.	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6	
1995	Batezb.	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7	
1996	Batezb.	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7	
1997	Batezb.	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2	
1998	Batezb.	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1	
1999	Batezb.	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2	
2000	Batezb.	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	901,8	550,0
2001	Batezb.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Batezb.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003	Batezb.	2.643,9	2.702,9	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004	Batezb.	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	Batezb.	3.409,7	3.431,7	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006	I	3.485,0	3.520,6	3.420,9	2.978,6	1.261,0	766,0
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.272,9	778,5

* Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 2. hiruhilekoa.

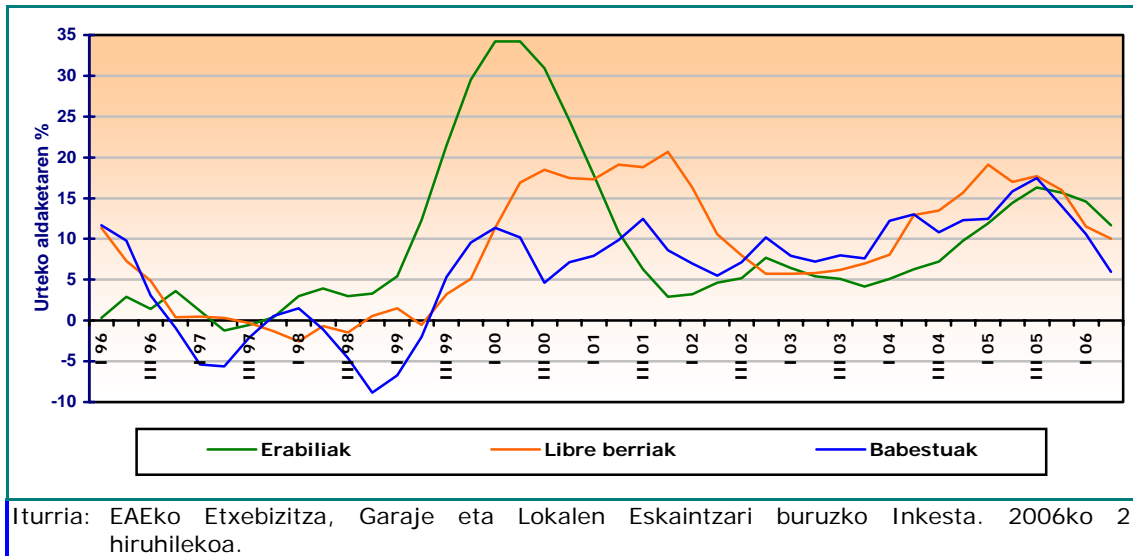
- **Eredu-etxebizitzari** dagokionez, 3.052 €/m² da batez besteko prezioa, hau da, etxebizitza libre berrien multzoak bere osotasunean lortutako batez besteko prezioa baino %12 baxuagoa. Era berean, eredu-etxebizitzaren azken urteko aldaketa-tasaren hazkundea neurrizkoagoa da (%5); eskaintza osoarena, aldiz, %10 izan da.
- Higiezinaren jabetzako agenteek eskaintako jabetza partikularreko **etxebizitza erabilien batez besteko prezioa** 3.580 €/m² izan da 2006ko bigarren hiruhilekoan, hots, duela urtebete baino %11,7 altuagoa. Sektore honetan ere, beraz, prezioen hazkundea moteltzen ari dela dirudi, aurreko urtean aldaketa-tasa %15aren ingurukoa izan baitzen.

Lurraldeka, aldeak nabariak izan dira batetik bestera; hala, Bizkaian erregistratu da tasa altuena (+%14,6), Gipuzkoak izan du tartekoa (+%10), eta neurrizkoagoa izan da Araban lortutako hazkundeak (+%5,5). Dena den, kopuru absolutuei erreparatuz, Araban kokatutako etxebizitzaren (gehienak hiriburuan kokatutakoak) batez besteko prezioa beste bi Lurraldeetako baino altuagoa da. **Merkatu babestuaren kasuan**, 2006ko bigarren hiruhilekoan 1.273 €/m²-ko batez bestekoa lortu dute babes ofizialeko etxebizitzek (+%6) eta 779 €/m² (+%9) etxebizitza sozialek.

Etxebizitza berri eta erabiliaren metro koadroaren prezioaren bilakaera EAEn



Etxebizitzen m²-ko prezioen aldaketa-tasen bilakaera motaren arabera



- **Etxebizitzen prezioei dagokienez**, prezio-tarte altuenetarantz egiten dutela behatu da, eta horrela, merkatu librea 180.000 € baino gutxiagoan eskaini diren etxebizitzen kopurua hutsala da. Modu horretan, etxebizitza libre berrien segmentuaren batez besteko prezioa 298.000 €/etxebizitza da eta 311.000 €/etxebizitza, berriz, bigarren eskuko etxebizitzen batez bestekoa. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzen batez besteko prezioa 98.000 €/etxebizitza da, eta 56.000 €/etxebizitza da etxebizitza sozialena.

Alokairuko etxebizitzen merkatuari dagokionez, higiezinaren jabetzako agenteen bitartez 2006ko bigarren hiruhilekoan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko errenta 819 €/hilean da, aurreko urtean baino %6,5 altuagoa. Lurraldeka, ohikoa denez, Arabak du batez besteko errentarik altuena (881 €/hilean), Gipuzkoan eskainitako etxebizitzen batez besteko errenta 815 €/hilean izan

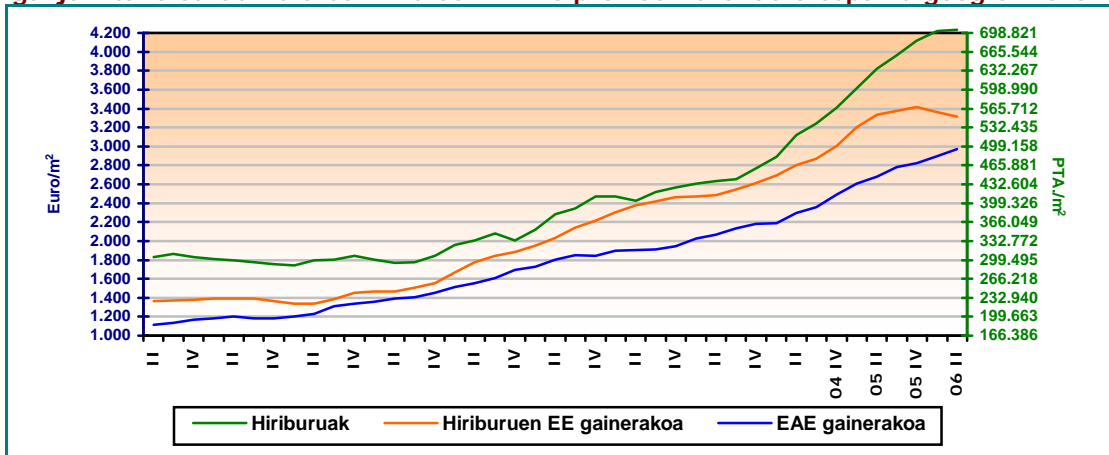
da, eta Bizkaiko batez bestekoa 789 €/hilean. Sektore babestuari dagokionez, 285 €/hilean ordaindu behar da, batez beste, alokairuagatik, babes ofizialeko etxebizitzaren 401 €/hilean eta etxebizitza sozialena 143 €/hilean datuen batez besteko haztatua.

Euskal hiriburuak aztertuz, eskaintako etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 4.789 €/m² da Donostian, 4.443 €/m² Bilbon eta 3.912 €/m² Gasteizen.

Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan ere Donostia dugu hiriburu garestiena (3.893 €/m² batez beste), baina aldeak ez dira oraingoan hain nabarmenak. Hala, Gasteizeko batez bestekoa 3.795 €/m² da, eta Bilbon 3.531 €/m².

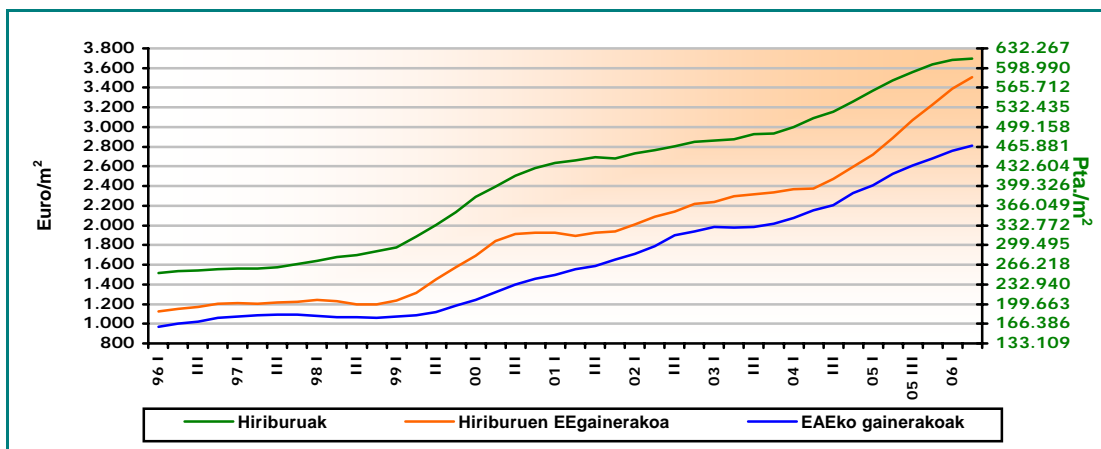
Beste esparru geografiko batzuetan egindako eskaintzari dagokionez, hiriburuen eremu funtzionaltako udalerrietan 3.316 €/m² da eraikuntza berriko etxebizitza librearen batez besteko prezioa, eta 3.506 €/m² etxebizitza erabiliarena. EAeko gainerako udalerrietan, 2.970 €/m² da etxebizitza berrien batez besteko prezioa eta 2.811 €/m² bigarren eskukoena.

Salgai jarritako etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera esparru geografikoka



Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 2. hiruhilekoa.

Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoka



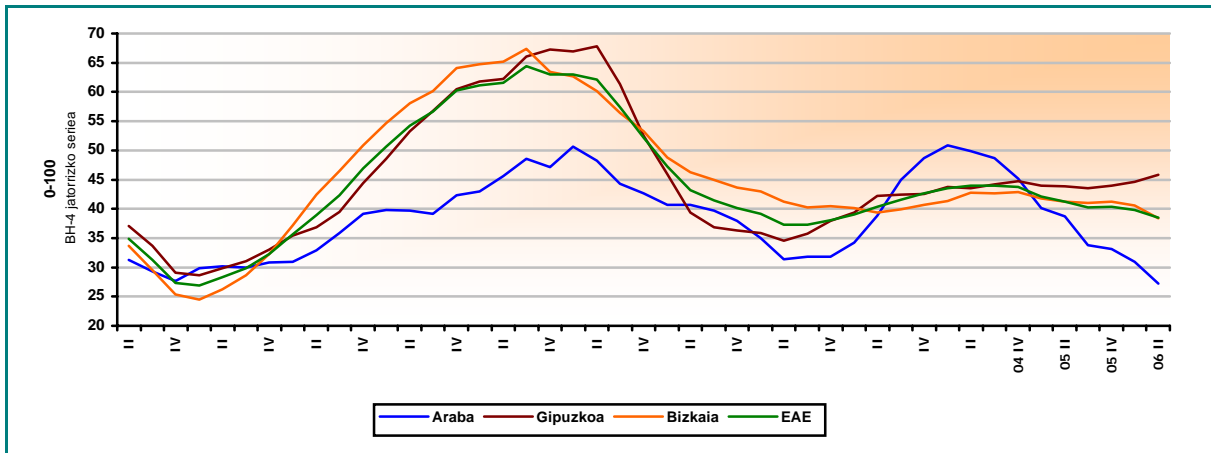
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 2. hiruhilekoa.

MERKATUAREN PERTZEPZIO OROKORRA

Sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, **higiezinaren merkatuko dinamismoaren indize orokorra** azken hiruhilekoetan erregistratutakoa baino baxuagoa denez, badirudi higiezinaren

merkatuko jarduera moteltzen ari dela. Baina aztertu den Lurraldearen arabera pertzepzioak oso ezberdinak dira, eta hala, Arabako eragileak dira ezkorren ageri direnak, eta Gipuzkoakoek, berriz, aurreko urteko egoera berean mantendu dela uste dute. Bizkaiko dinamismo-indizeak, berriz, tarteko egoera agertzen du. Eragile-motaren arabera aztertuz gero, sustatzaileek eta HJAek antzeko indizeak adierazi dituzte. Gainera, higiezin agenteen kasuan bigarren eskuko merkatuari dagokion indizea are altuagoa da. Datu hori, aurreko aldietan erregistratutakoaren oso bestelakoa da, agenteek eragileak baino ezkorrago agertu ohi baitira.

Euskal higiezin merkatuko dinamismoaren indizeen bilakaera Lurralde Historikoka



Bestalde, salmenten bilakaera-indizeari erreparatuz gero, azken hiruhilekoetan izan den egoera berdinean jarraitzeko joera ageri da.

Etorkizuneko perspektiben arabera, eragileen iragarpenek diote salmenten hazkundera mantsotu egingo dela, bereziki higiezin jabetzako agenteen ustez. Hala eta guztiz ere, kontuan izan behar da udako hiruhilekoaren aurreikuspena egin dela, eta aldi horretan salmentak jaitsi ohi direla.

Eragileen ustez prezioek gora egiten jarraituko dute, baina hazkunde hori aurreko urtean izandakoa baino neurrizkoagoa izango da.

ESKAINTZAREN BOLUMENA

2006ko bigarren hiruhilekoan **salgai jarritako etxebizitza berri libreek** osatutako lagina (Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikaren oinarria) 4.026 unitatekoa da, hau da, salgai jarritako guztizkoaren %26. Jarraian ikus daiteke eskaintzak Lurraldeka izandako banaketa: Bizkaiak %43 bildu du, Gipuzkoak %33 eta Arabak gainerako %24.

Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzet dagokionez, 6.596 unitate eskaini dira (salgai jarritako eskaintza osoaren %43). Bizkaiak bereganatu du eskaintza-mota honen zatirik handiena (%56), Arabak %29 bereganatu du eta Gipuzkoak gainerako %15 soilik.

Bestalde, **segmentu babestuan** 6.059 etxebizitza antzeman dira 2006ko bigarren hiruhilekoan: %79 salgai jarritakoak eta %21 alokairuan. Babes-modalitateari dagokionez, %88 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta eskaintza babestuaren %12 etxebizitza sozialak.

EAEen eskaintako etxebizitzaren bilakaera

	<i>ETXEBIZITZA LIBREA</i>			<i>ETXEBIZITZA BABESTUA</i>				
	SALGAI			SALGAI				
	ERABILIA	BERRIA		BO	Soziala	GUZTIRA		
1994 Batezb.	7.029	3.331	1.023	1.133	258	1.391	5	1.396
1995 Batezb.	7.646	2.718	986	1.105	212	1.317	--	1.317
1996 Batezb.	11.071	3.305	1.147	1.501	315	1.816	4	1.820
1997 Batezb.	10.572	3.032	1.290	816	219	1.035	267	1.302
1998 Batezb.	7.142	2.248	1.367	767	726	1.493	48	1.541
1999 Batezb.	4.589	2.363	985	1.332	865	2.197	125	2.322
2000 Batezb.	5.836	3.136	662	1.456	1.021	2.477	353	2.830
2001 Batezb.	8.532	2.819	409	2.166	793	2.959	421	3.380
2002 Batezb.	7.880	2.672	428	2.192	655	2.847	552	3.399
2003 Batezb.	6.301	3.188	533	2.914	626	3.540	469	4.009
2004 Batezb.	6.110	3.900	512	3.584	347	3.932	500	4.432
2005 Batezb.	6.524	4.159	521	3.849	70	3.919	1.015	4.934
2006 I	6.523	4.125	555	4.263	90	4.353	1.258	5.611
2006 II	6.596	4.026	581	4.650	123	4.773	1.286	6.059

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2005.

[Adierazleen laburpena](#)