

ETXEBIZITZA LIBREAREN PREZIOAREN HAZKUNDEA MOTELDU EGIN DA 2006KO HIRUGARREN HIRUHILEKOAN, ETA %8,9KOA DA URTEKO ALDAKETA-TASA

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak landu duen Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak erakusten duenez, 2006ko hirugarren hiruhilekoan %8,9ko hazkundea ezagutu du EAEn eskainitako etxebizitzaren berrien batez besteko prezioak aurreko urteko aldi berarekiko, eta azken bi urteotako hazkunde-tasarik baxuena izan da. Erabilitako etxebizitzaren segmentuan hazkundea baxuagoa izan da (%8,3) etxebizitza berri libreen merkatuaren hazkundearen aldean (%9,7), baina *eredu-etxebizitzaren*¹ prezioaren hazkundea askoz txikiagoa izan da (%5,4). Prezioen indize orokorrak (etxebizitza babestuak barne) urtean %3,6ko hazkundea izan du.

[Babestutako etxebizitzaren segmentuari](#) dagokionez, etxebizitza berrien merkatuan kuota altua nabari da, eta salgai eskainitako etxebizitzaren prezioak %3 hazi dira, alokairuko etxebizitza babestuen errentak, aldiz, %4,5 hazi dira, batez beste.

Sektoreko eragileen arteko aurreikuspenen arabera, etxebizitzaren prezioak gora egiten jarraituko du, nahiz eta aurreko urteotako hazkundea baino txikiagoa izango den.

PREZIOEN BILAKAERA (Ikus estatistikak)

Eskaintza osoaren (etxebizitza babestuak eta libreak) prezioen indize orokorra 231 puntukoa izan da 2006ko hirugarren hiruhilekoan (oinarria 1994=100), duela urtebete baino %3,6 puntu altuagoa. Oinarri berberaren arabera, etxebizitza libreek (berriak eta erabiliak batera) 275 puntuko indizea lortu dute, eta etxebizitza babestuek 196 puntukoa.

EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak.

	INDIZEA					
	Orokorra*	Etxebizitza libre**	Etxebizitza berri librea	Etxebizitza babestua	Etxebizitza berria***	Etxebizitza Erabilia
ezb.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
ezb.	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
ezb.	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
ezb.	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
ezb.	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
ezb.	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
ezb.	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
ezb.	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
ezb.	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
ezb.	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
ezb.	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
ezb.	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9
III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8

* Orokorra: etxebizitza guztiak.
** Libre berria eta erabilia.
*** Berria: berri librea eta babestua.

Iturria: Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruhilekoa

Eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez besteko prezioa 3.588 €/m² da 2006ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, duela urtebete lortutako batez bestekoa baino %9,7 gehiago. Emaitza horren arabera, prezioen hazkundea gelditzen hasi dela dirudi, aurreko urteko tasa %17,7koa izan baitzen.

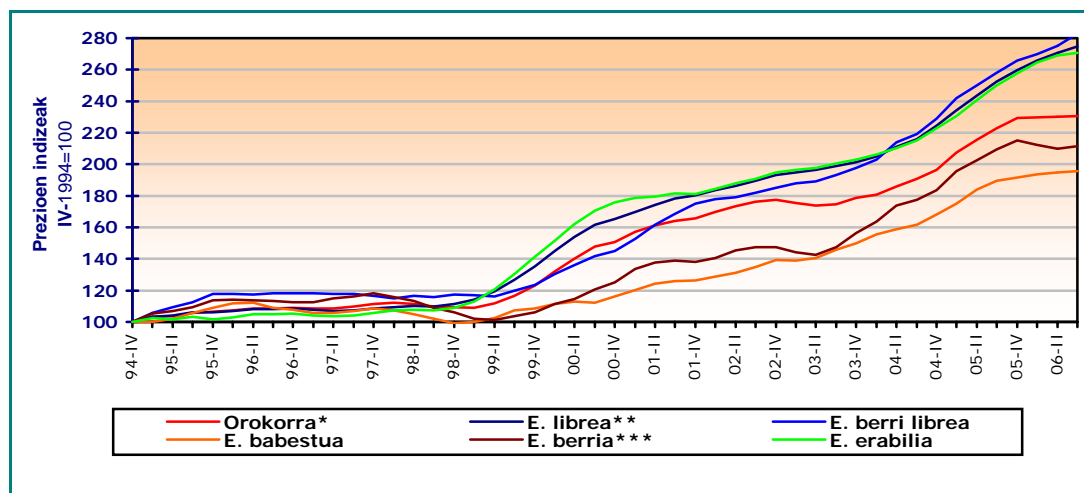
Lurraldeka egiten dugun azterketak erakusten duenez prezioen banaketa handiegirik ez dago, baina oraintsuko bilakaeran aldeak nabariak izan dira. (ikus estatistikak). Hala, Gipuzkoan hazkundea txikiagoa izan da (+%5), baina Bizkaian (+%10,7) eta Ara-

¹ Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena.

ban bereziki (+%15) hazkundera dezente handiagoa izan da.

Kopuru absolutuetako batez bestekoak: Araban 3.659 €/m², Bizkaian 3.604 €/m² eta Gipuzkoan 3.534 €/m².

EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



*Eskaintako etxebizitza guztiak; ** Etxebizitza libre berria eta erabilia; *** Etxebizitza berri librea eta babes-tua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruhilekoa.

EAEko salgai jarritako etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera

€/m ²	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	1.259,3	766,1
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.267,8	778,8
2006	III	3.600,7	3.605,0	3.587,9	3.114,1	1.277,1	792,6

* Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruhilekoa

Eredu-etxebizitzari dagokionez, 3.114 €/m² da batez besteko prezioa, hau da, etxebizitza libre berrien multzoak bere osotasunean lortutako batez besteko prezioa baino %13 baxuagoa. Era berean, eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioaren bilakaeraren hazkundera neurrizkoa izaten jarraitzen du, eta urteko aldaketa-tasa %5,4an kokatu da; eskaintza osoarena, aldiz, %9,7an.

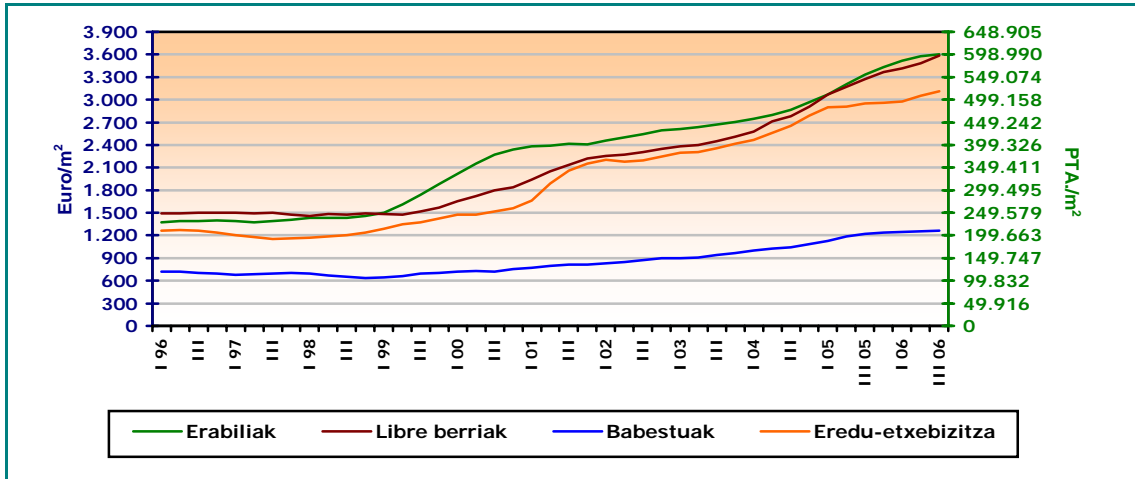
Higiezin jabetzako agenteek eskaintako jabetza partikularreko etxebizitza erabilien batez besteko prezioa 3.605 €/m² izan da 2006ko hirugarren hiruhilekoan, hots, duela urtebete baino %8,3 altuagoa. Sektorre honetan ere, beraz, prezioen hazkundera moteltzen ari dela dirudi, aurreko urtean aldaketa-tasa %16,3koa izan baitzen.

Lurraldeka, aldeak nabariak izan dira batetik bestera; hala, Bizkaian erregistratu da hazkunde-tasa altuena (+%10,5). Gipuzkoan izan duten hazkundera % 7,5koa izan da, eta Arabakoa, aldiz, apur bat neurrizkoagoa izan da (+%3,5). Dena

den, kopuru absolutuei erreparaturaz, Araban kokatutako etxebizitzaren batez besteko prezioa beste bi lurraldeetako baino altuagoa da (etxebizitza gehienak hiriburuan kokatutakoak baitira).

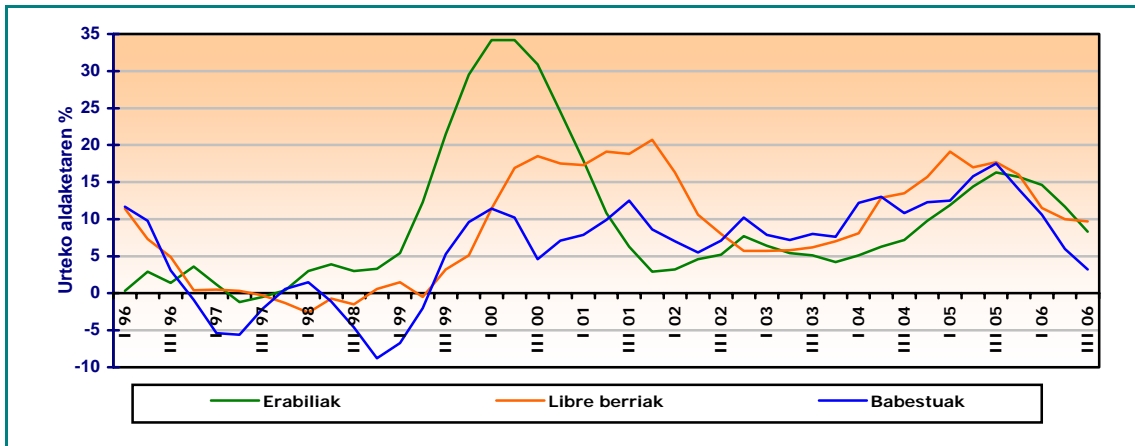
Merkatu babestuaren kasuan, 2006ko bigarren hiru hilera irauneko sektorean merkatu-kuota altua da, eta hala, merkatu babestuan salgai jarritako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.262 €/m²-koa da, alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko errenta, aldiz, 1.262 €/m²-koa izan da: 398 €/hilean babes ofizialeko etxebizitzetan eta 143 €/hilean etxebizitza sozialetan.

Etxebizitza berri eta erabiliaren metro koadroaren prezioaren bilakaera EAEn



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiru hilera irauneko.

Etxebizitzaren m²-ko prezioen aldaketaren motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiru hilera irauneko.

Etxebizitzaren prezioei dagokienez, prezio-tarte altuenetarantz egiten dutela behatu da, eta horrela, merkatu librean 180.000 € baino gutxiagoan eskaini diren etxebizitzaren kopurua hutsala da. Modu horretan, etxebizitza libre berrien segmentuaren batez besteko prezioa 306.000 €/etxebizitza da eta 316.000 €/etxebizitza, berriz, bigarren eskuko etxebizitzaren batez bestekoa. Segmentu babestuari dagokionez, etxebizitza sozialen batez besteko prezioa 56.000 €/etxebizitza da eta 100.000 €/etxebizitza babes ofizialeko etxebizitzetara.

Alokairuko etxebizitzaren merkatuari dagokionez, higiezinaren jabetzako agenteen bitartez 2006ko hirugarren hiru hilera irauneko sektorean merkatu-kuota altua da, eta hala, merkatu babestuan salgai jarritako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.262 €/m²-koa da, alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko errenta, aldiz, 1.262 €/m²-koa izan da: 398 €/hilean babes ofizialeko etxebizitzetan eta 143 €/hilean etxebizitza sozialetan.

altuagoa. Lurraldeka aztertuz, Arabak du batez besteko errentarik altuena (869 €/hilean); tartean Gipuzkoa dago (812 €/hilean), eta batez besteko baxuena Bizkaiak du (793 €/hilean). Merkatu babestuen batez besteko errenta 398 €/hilean da: 398 €/hilean babes ofizialeko etxebizitzetan eta 143 €/hilean etxebizitza sozialetan.

Euskal hiriburuak aztertuz, eskaintako etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 4.723 €/m² da Donostian, 4.483 €/m² Bilbon eta 4.115 €/m² Gasteizen. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan ere Donostia dugu hiriburu garestiena (3.826 €/m²), baina aldeak ez dira oraingoan

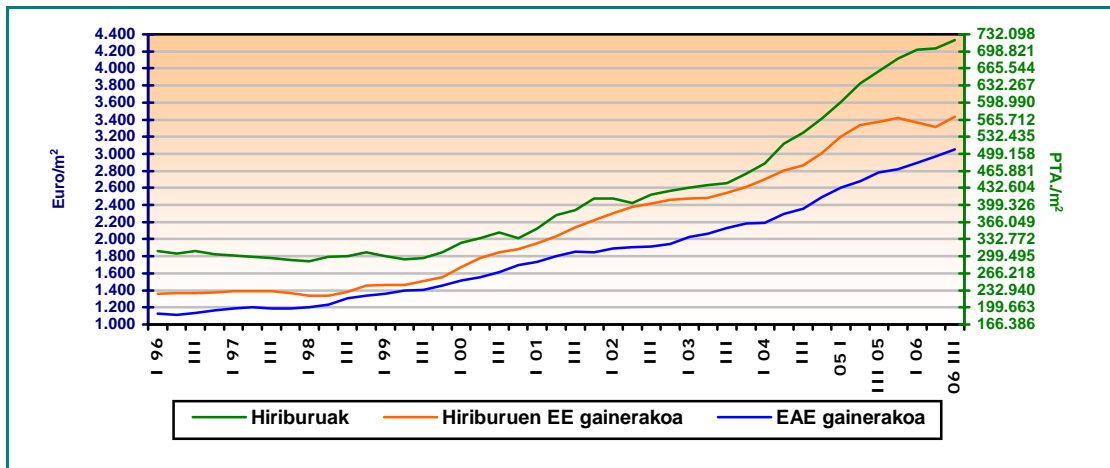
hain nabarmenak: Gasteizeko batez bestekoa 3.812 €/m² da, eta Bilbon 3.555 €/m².

Beste esparru geografiko batzuetan egindako eskaintzari dagokionez, hiriburuaren eskualde-egituretako udalerrietan 3.435 €/m² da etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa, eta

3.541 €/m² bigarren eskuko etxebizitzarena.

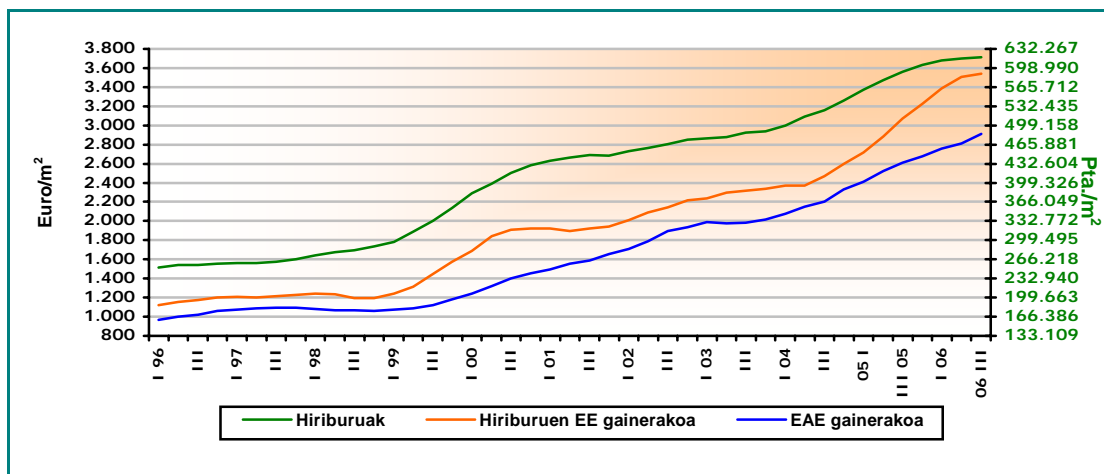
Amaitzeko, EAEko gainerako udalerrietan 3.053 €/m² da etxebizitza berrien batez besteko prezioa eta 2.909 €/m² bigarren eskukoena.

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruilekoa.

Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoka

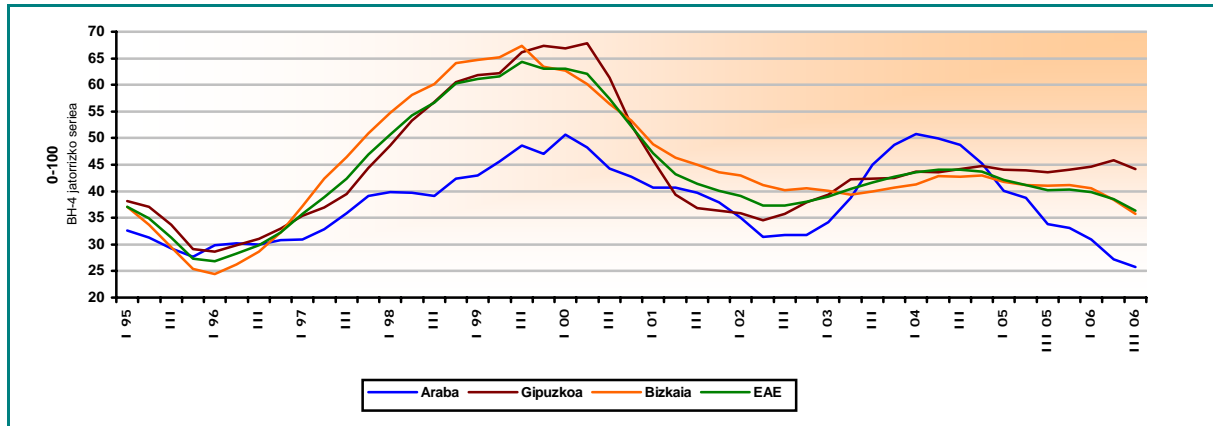


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruilekoa.

MERKATUAREN PERTZEPZIO OROKORRA

Sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, **higiezin merkatuko dinamismoaren indize orokorra** aurreko hiruhilekoaren antzekoa izan du 2006ko hirugarren hiruhilekoak baina aurreko urteko aldi berean erregistratutakoa baino baxuagoaenez, badirudi higiezin merkatuko jarduera moteltzen ari dela. Pertzepzio bera antzeman dute hiru lurraldeetako eragileek, baina Arabako eragileak dira ezkorren ageri direnak. Eragile-motaren arabera aztertuz gero, etxebizitza berrien merkatuaren inguruan higiezin sustatzaileek erregistratu duten indizea HJAek erregistratutakoa baino apur bat altuagoa da, azken horiek bereziki bigarren eskuko merkatuan jarduten baitute bereziki.

Euskal higiezin merkatuko dinamismoaren indizeen bilakaera Lurralde Historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 3. hiruhilekoa.

Bestalde, salmenten bilakaera-indizeari erreparatu gero, azken hiruhilekoetan izan den egoera berdinean jarraitzeko joera ageri da etxebizitza berrien sustatzaileen datuen arabera. HJAek emandako indizeak dinamismoaren joerarekin bat datoz, merkatuaren jarduera baxua azaltzen baitute.

Etorkizuneko perspektiben arabera, eragileen iragarpenek diote salmenten hazkundera areagotu egingo dela, baina aipatu beharra dago udako oporraldiaren ondoren gertatu ohi den hobekuntza izaten dela.

Prezioen bilakaerari dagokionez, urte batean prezioen hazkundera neurritsua izango dela uste dute eragileek.

ESKAINTZAREN BOLUMENA

2006ko bigarren hiruhilekoan salgai jarritako etxebizitza berri libreek osatutako lagina (Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikaren oinarria) 4.060 unitatekoa da, hau da, salgai jarritako guztizkoaren %26. Geografikoki horrela banatzen dira: Bizkaiak bereganatu du eskaintzaren %40, Gipuzkoak %35 eta Arabak gainerako %25a.

Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzetara dagokienez, 6.611 unitate eskaini dira (salgai jarritako eskaintza osoaren %42). Bizkaiak bereganatu du eskaintza-mota honen zatirik handiena (%55); Araban kokatu da eskaintzaren %30 eta Gipuzkoan gainerako %15a.

Bestalde, segmentu babestuan 6.413 etxebizitza antzeman dira 2006ko hirugarren hiruhilekoan: %80 salgai jarritakoak eta %20 alokairuan. Babes-modalitateari dagokionez, %88 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta eskaintza babestuen %12 etxebizitza sozialak dira.

EAEn eskainitako etxebizitzaren bilakaera

	ETXEBIZITZA LIBREA			ETXEBIZITZA BABESTUA				
	SALGAI		ALOKA- TZEKO	SALGAI			ALOKA- TZEKO	GUZTIRA
	ERABI- LIA	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
2006 III	6.611	4.060	586	4.94	3	5.105	1.308	6.413

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

[Adierazleen laburpena](#)