

## **ETXEBIZITZA LIBREAREN PREZIOAREN HAZKUNDEA %5,9 IZAN DA 2007KO LEHEN HIRUHILEKOAN, AZKEN HIRU URTEOTAKO TASARIK BAXUENA**

*Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak* landu duen *Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak* erakusten duenez, 2007ko lehen hiruhilekoan 3.690 €/m<sup>2</sup> izan da EAEn eskainitako etxebizitza libreen batez besteko prezioa. Honek aurreko urteko aldi berarekiko %5,9ko hazkundera izan dela adierazten du, eta beraz, aurreko urtean izan zuen hazkunderaren (+%13,5) aldean dezente moteldu dela ikusten da. Etxebizitza berrien merkatuari behatuz gero, urteko prezioen hazkundera %9,6koa izan da; bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuarena, berriz, are motelagoa izan da (urtean +%3,9koa).

Bestalde, eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioak etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa baino hazkundera txikiagoa (urtean %6) izan du. Modu berean, eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioa etxebizitza berri libreena baino %15,5 baxuagoa izan dela ere azpimarragarria da.

Etxebizitzaren metro karratu erabilgarrien araberako prezioei erreparatuz gero, etxebizitza berri libreek 3.750 €/m<sup>2</sup>-ko batez bestekoa erregistratu dute, eta eredu-etxebizitzek, berriz, 3.167 €/m<sup>2</sup>-koa. Bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa, 3.658 €/m<sup>2</sup> da.

Etxebizitza babestuek etxebizitza berrien merkatuan kuota altuak lortzen jarraitzen dute. Gainera, salgai jarritako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa 1.293 €/m<sup>2</sup> da, hau da, merkatu libreko prezioa baino ia hiru aldiz baxuagoa.

Alokairuan eskainitako etxebizitza babestuen batez besteko alokairua 239 €/hilean da, eta etxebizitza libreen segmentukoa 825 €/hilean.

### **[PREZIOEN BILAKAERA \(Ikus estatistikak\)](#)**

Prezioen indize orokorra (EAEn salmentan antzemandako etxebizitza libre eta babestuen multzoa hartzen duen adierazlea) 239 puntukoa izan da 2007ko lehen hiruhilekoan (oinarria 1994=100), hau da, urtean %3,9ko hazkundera izan du. Oinarri beraren arabera, etxebizitza libreen (berriak eta erabiliak batera hartuta) indizea 282 puntukoa da eta etxebizitza babestuena 201 puntukoa.

EAEn salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak.

		INDIZEA					
		Orokorra*	Etxebizitza Librea**	Etxebizitza berri librea	Etxebizitza Babestua	Etxebizitza berria***	Etxebizitza 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	Batezb.	234,5	277,7	287,5	199,4	212,5	273,2
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
2006	III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8
2006	IV	234,5	277,7	287,5	199,4	212,5	273,2
2007	I	238,7	281,5	295,7	200,6	217,4	274,8

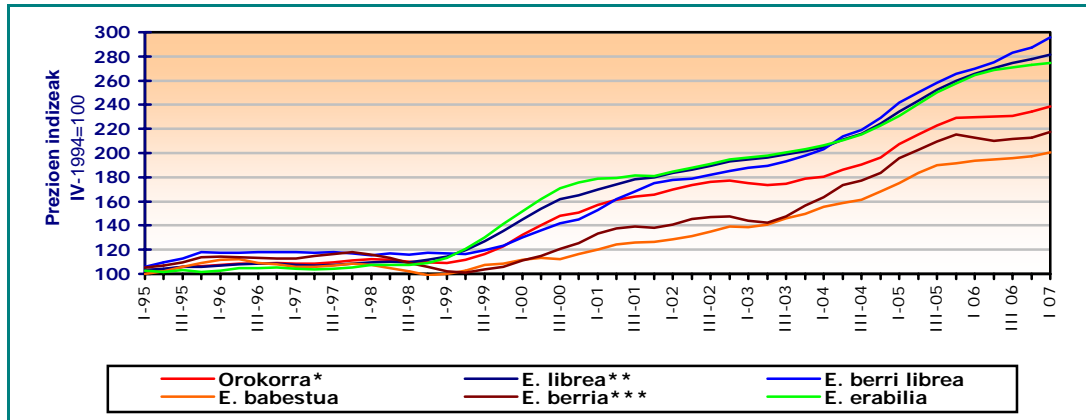
\* Eskaintako etxebizitza guztiak.  
\*\* Etxebizitza libre berria eta erabilia.  
\*\*\* Etxebizitza berri librea eta babestua.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhilekoa.

lortu dutena, 3.658 €/m<sup>2</sup> (+%3,9). Urteko tasak aztertzen baditugu, prezioen hazkundera moteltzen ari dela antzemango dugu, baina bigarren eskuko etxebizitzetan nabariagoa da joera hori.

Etxebizitza berrien merkatua **lurraldeka** aztertzen badugu, hiru Lurralde Historikoen artean antzeko batez bestekoak antzemango ditugu. Bilakaerari dagokionez, Bizkaian izan da hazkunderik handiena (+%12 urtean). Araban eta Gipuzkoan izandako tasen arabera (+%8 eta +%7,4, hurrenez hurren), azken urtean prezioen hazkundera motelagoa izan da.

Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren arabeko prezioei erreparatu gero, **etxebizitza berri libreek** 3.750 €/m<sup>2</sup> batez bestekoa erregistratu dute (+%9,6), eta apur bat baxuagoa izan da **bigarren eskuko etxebizitzek**

#### EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



\* Eskaintako etxebizitza guztiak; \*\* Etxebizitza libre berria eta erabilia; \*\*\* Etxebizitza berri librea eta babestua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhilekoa.

### EAEn salgai jarritako etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarriaren prezioaren bilakaera

€/m <sup>2</sup>		ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA*	
		LIBREA GUZTIRA *	ERABILIA	BERRIA	EREDU ETXEBIZITZA	BOE	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
2006	IV	3.640,5	3.637,3	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--
<b>2007</b>	<b>I</b>	<b>3.689,8</b>	<b>3.657,9</b>	<b>3.749,8</b>	<b>3.166,7</b>	<b>1.293,0</b>	<b>--</b>

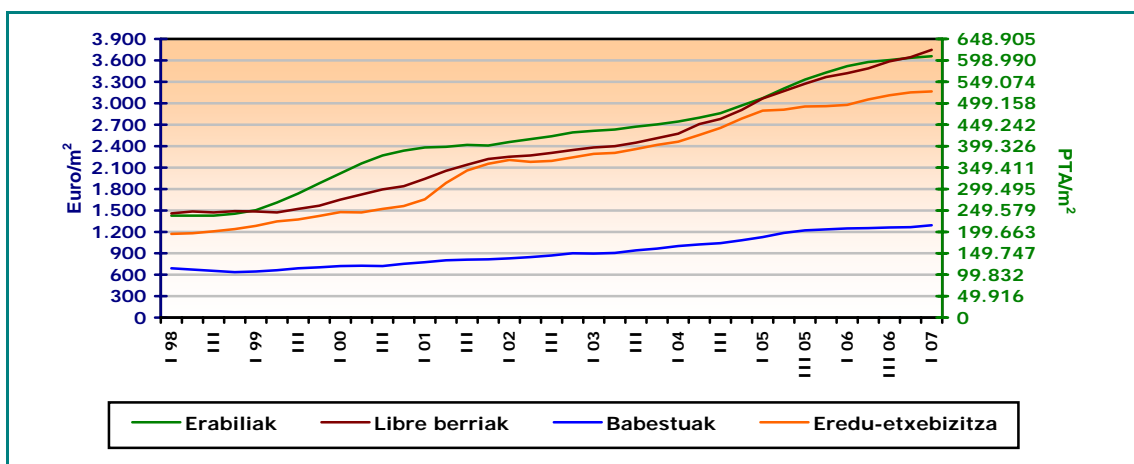
\* Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhilekoa.

Bestalde, **eredu-etxebizitzari** dagokionez, EAEko etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa baino dezente baxuagoa erregistratu du. Izan ere, eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioa 3.167 €/m<sup>2</sup> da, hau da, eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezioa baino %15,5 baxuagoa. Era berean, etxebizitza-talde honen prezioek azken urtean izan duten hazkundea apalagoa dela antzeman da, urteko aldaketa-tasa +%6koa izan baita eta eskaintza osoarena, aldiz, %9,6koa.

**Bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuari** behatuz gero, lurraldeen arteko aldeak nabarmenagoak dira kopuru absolutuetan, etxebizitza berrien merkatuan baino. Dena den, urteko bilakaera-tasak antzekoagoak dira. Horrela, Araban lortu da batez besteko altuena (3.787 €/m<sup>2</sup>); Gipuzkoan 3.641 €/m<sup>2</sup> da lortutako batez bestekoa eta batez bestekorik baxuena du Bizkaiak (3.589 €/m<sup>2</sup>). Hazkunde-tasak oso neurritzkoak dira, eta Bizkaiak izan du hazkunderik handiena (+%4,7), tartean Gipuzkoa kokatu da (+%3,3) eta azkenik Arabak izan du hazkunderik txikiena (+%2,1).

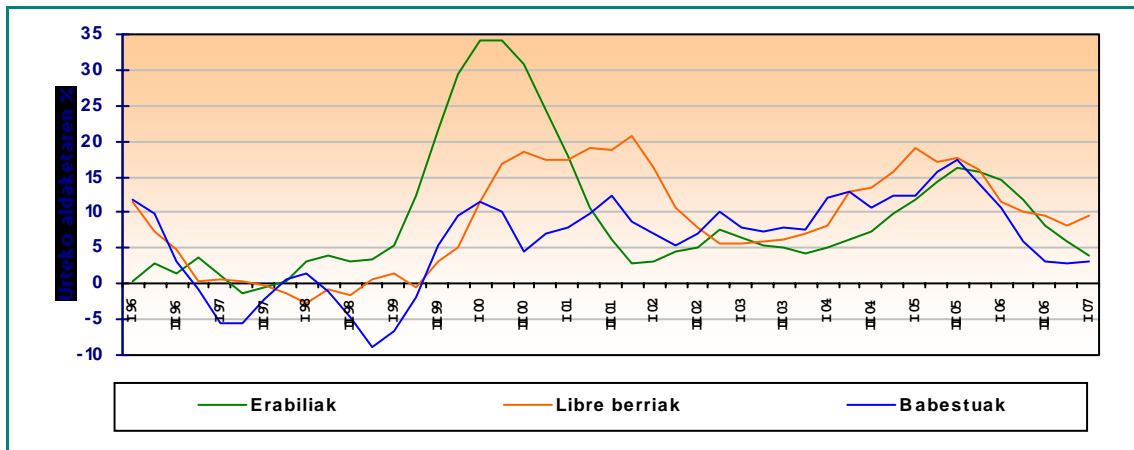
**Merkatu babestuaren** kasuan, beste behin ere eraikuntza berrikoen sektorean merkatu-kuota altua da, eta hala, merkatu babestuan salgai jarritako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.293 €/m<sup>2</sup>-koa da. Alokairuko etxebizitza babestuen batez besteko errenta, aldiz, 239 €/hilean da: 364 €/hilean babes ofizialeko etxebizitzetan eta 140 €/hilean etxebizitza sozialetan. Bilakaerari erreparatuz gero, etxebizitza sozialetako alokairu-kopurua geroz eta handiagoa da, BOEetako alokairuen aldean. Zehazki esateko, 2007ko lehen hiruhilekoan etxebizitza sozialek alokairu babestuaren %61 hartzen zuten (%46 zen urte bete lehenago).

### Etxebizitza berri eta erabiliaren metro koadroaren prezioaren bilakaera EAEn



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhilekoa.

### Etxebizitzen m<sup>2</sup>-ko prezioen aldaketa-tasen bilakaera motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiru hileroa.

**Etxebizitzen prezioei dagokienez**, prezio-tarte handietan eskaintzak duen banaketari buruzko ikerketaren arabera 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 320.000 €/etxebizitza da eta 323.000 €/etxebizitza, berriz, bigarren eskuko etxebizitzen batez bestekoa. Merkatu babestuari dagokienez, 101.000 €/etxebizitza da batez besteko prezioa.

**Alokairuko etxebizitzen merkatuari** dagokionez, 825 eurokoa izan da higiezin jabetzako agenteen bitartez alokairuan eskaini diren jabetza partikularreko etxebizitza libreen hileko batez besteko errenta, eta egonkor mantendu da azken urtean (+%1,3). Lurraldeka, Araban lortu da batez besteko altuena (865 €/hilean); ondoren kokatu da Bizkaia (808 €/hilean), eta Gipuzkoa azkenik (794 €/hilean). Merkatu babestuari dagokionez, 364 €/hilean da babes ofizialeko etxebizitzen batez besteko errenta eta 140 €/hilean etxebizitza sozialetan.

Euskal hiriburuak aztertuz, eskainitako etxebizitza berri libreen batez besteko prezioa 4.900 €/m<sup>2</sup> da Donostian, 4.528 €/m<sup>2</sup> Bilbon eta 4.301 €/m<sup>2</sup> Gasteizen. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan Donostiako eta Gasteizko batez bestekoak antzekoak dira (3.845

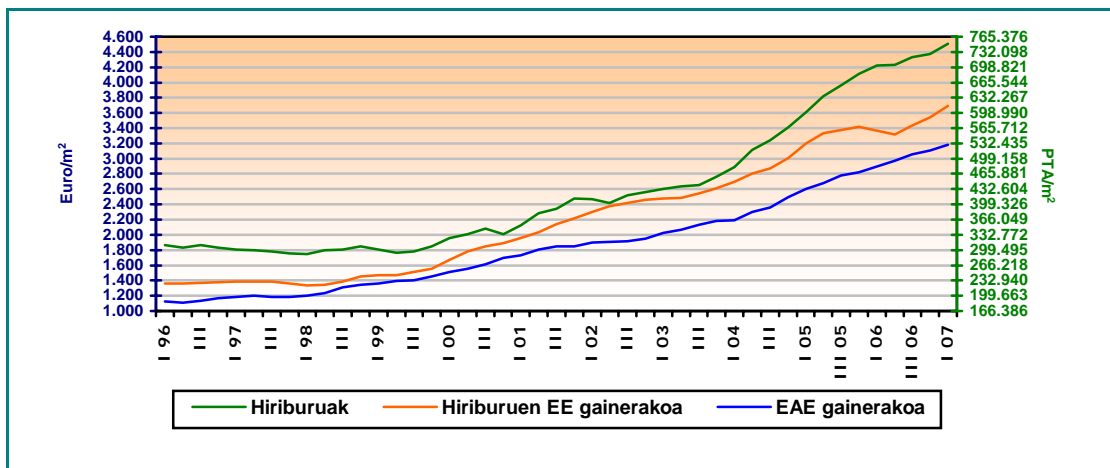
eta 3.827 €/m<sup>2</sup>, hurrenez hurren), eta Bilboko prezioen maila baxuagoa da (3.579 €/m<sup>2</sup>).

Beste esparru geografiko batzuetan egindako eskaintzari dagokionez, hiriburuen eremu funtzionaletakoa udalerrietan 3.700 €/m<sup>2</sup> da etxebizitza berri librearen

batez besteko prezioa, eta apurbat baxuagoa (3.605 €/m<sup>2</sup>) bigarren eskuko etxebizitzarena.

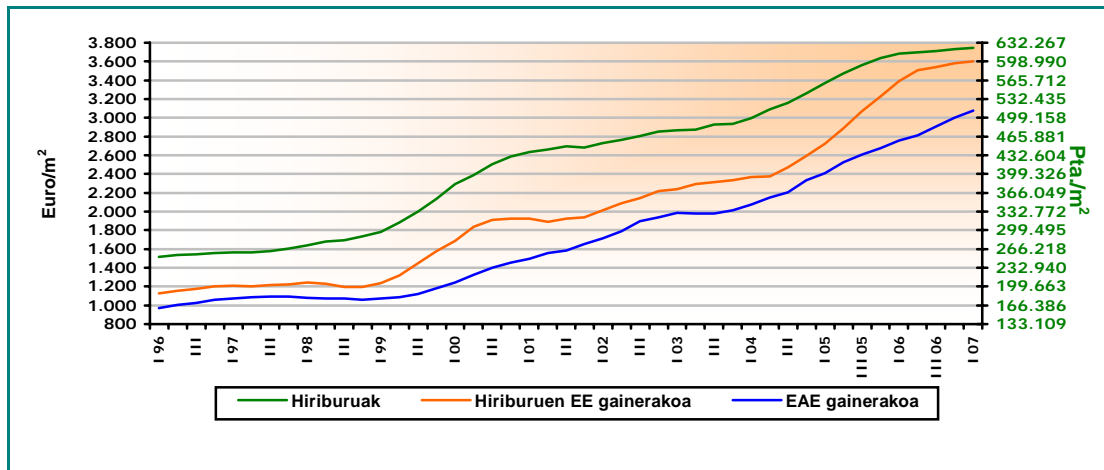
Amaitzeko, EAEko gainerako udalerrietan 3.180 €/m<sup>2</sup> da etxebizitza berrien batez besteko prezioa eta 3.078 €/m<sup>2</sup> bigarren eskukoena.

### Salgai jarritako etxebizitza berri libreen m<sup>2</sup>-ko prezioen bilakaera esparru geografikoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruherria.

### Etxebizitza erabilien m<sup>2</sup>-aren prezioen bilakaera esparru geografikoa

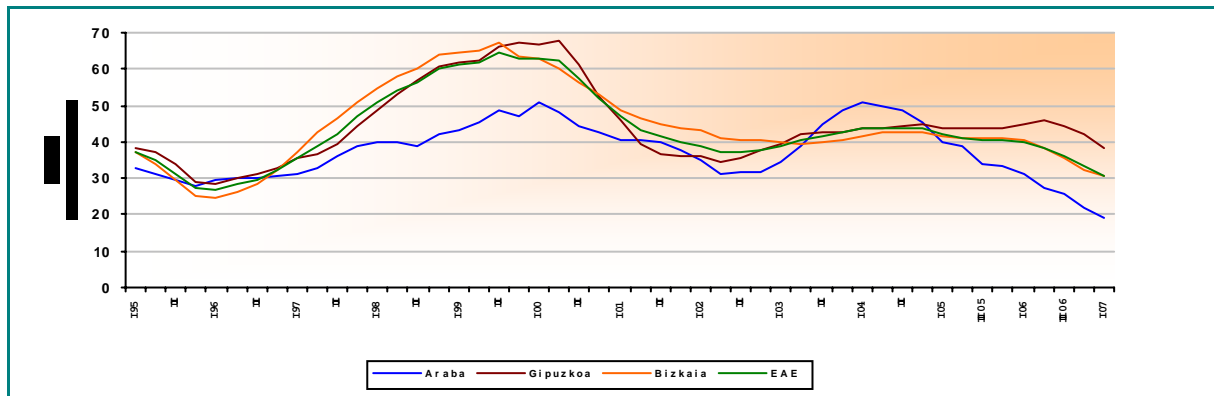


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruherria.

## MERKATUAREN PERTZEPZIO OROKORRA

Sektoreko eragileek adierazitakoaren arabera, **higiezin merkatuko dinamismoaren indize orokorra** 2007ko lehen hiruhilekoan 27 puntukoa da, 0-100 eskalan. bilakaerari dagokionez, higiezin merkatuko jarduerak moteltzen jarraitzen duela dirudi, eta azken hiruhilekoetan joera hori nabarmenagoa egin da. Horrela, estatistika honetako serie osoan ikusi den baliorik baxuena lortu da, eta higiezin merkatuaren hazkundera moteldu dela adierazten du. Moteltze hori hiru lurralde historikoetako eragileek, sustatzaileek eta higiezin jabetzako agenteek antzeman dute.

### **Euskal higiezin merkatuko dinamismoaren indizeen bilakaera lurralde historikoka**



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhilekoa.

Gainera, salmenten bilakaeraren indizeek (aurreko hiruhilekoaren aldean hiruhileko honetan izan diren salmentak) ere higiezin jardueraren moteltzea adierazten dute, kontsulta egin zaien higiezin jabetzako agenteen esanetan bereziki, bigarren eskuko etxebizitzaren segmentua erreferentziatzen hartu dutenean. Kontuan izan behar dugu bigarren eskuko etxebizitza saltzeko beharrezkoa den batez besteko epea dezente hazi dela azken urtean, eta dagoeneko 3,8 hilabetekoa da.

Sektoreko eragileek egindako aurreikuspenetan, orokorrean, baikor ageri dira, datozen hiruhilekoan salmentetan bilakaera ona izango dutela iragarri baitute.

Sektoreko eragileen ustez, urte honetako prezioen hazkundera aurreko urtean izandakoa baino neurrizkoagoa izango da.

## ESKAINZAREN BOLUMENA

Egindako inkestaren arabera, 2007ko lehen hiruhilekoan eskainitako etxebizitzaren bolumena 18.283 unitatek osatzen dute, eta horien arabera kalkulatu dira prezioak. Lagin horretan %42 bigarren eskuko etxebizitzak dira (bereziki salgai jarritakoak -%93- eta %7 alokairuan), %21 etxebizitza berri libreak, eta %37 erregimen babestuko etxebizitzak.

Antzemandako etxebizitza berri libreak (3.853 unitate) eskainitako etxebizitza berrien (libreak nahiz babestuak) %43 hartzen dute, eta honela banatu dira lurraldeen arabera: Bizkaiak eskaintzaren %42 bildu du, Gipuzkoak %35 eta Arabak gainerako %23.

Antzemandako bigarren eskuko etxebizitzari dagokionez, guztira 7.783 unitate antzeman dira, gehienak (%93, 7.231 etxebizitza) salmentan jarritakoak; alokairuan eskainitakoak askoz ere gutxiago dira, 552 etxebizitza. Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, honela gelditu da lurraldekako banaketa: Bizkaiak %53 hartzen du, Arabak %31 eta Gipuzkoak gainerako %16.

Amaitzeko, segmentu babestuan 6.647 etxebizitza antzeman dira: %76 salgai jarritakoak eta %24 alokairuan. Babes-modalitateari dagokionez, %85 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta eskaintza babestuen %15 etxebizitza sozialak dira.

**EAEn eskainitako etxebizitzaren bilakaera**

	<b>ETXEBIZITZA LIBREA</b>			<b>ETXEBIZITZA BABESTUA</b>				
	<b>SALGAI</b>		<b>ALO- KA- TZEKO</b>	<b>SALGAI</b>			<b>ALOKA- TZEKO</b>	<b>GUZTIRA</b>
	<b>ERABI- LIA</b>	<b>BERRIA</b>		<b>BO</b>	<b>Soziala</b>	<b>Guztira</b>		
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 Batezb.	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620
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	4.943	162	5.105	1.308	6.413
2006 IV	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620
<b>2007 I</b>	<b>7.231</b>	<b>3.853</b>	<b>552</b>	<b>5.034</b>	<b>--</b>	<b>5.034</b>	<b>1.613</b>	<b>6.647</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 2007ko 1. hiruhi-  
lekoa.