



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 2. hiruhilekoa 2010

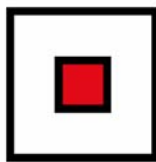


2010eko azaroa

Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos
Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua

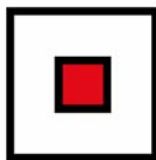
Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz





AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	6
1.1. Adierazleen laburpena	6
1.2. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak	8
1.3. Alokatzeko etxebizitzaren errentak	11
1.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena	12
2. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	14
2.1. Merkatu libreko prezioak.....	14
2.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak.....	14
2.1.2. Salgai dauden etxebizitzak erabiliak	19
2.2. Merkatu babestuaren prezioak.....	21
2.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	22
2.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa.....	23
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	24
3.1. Merkatu libreko errentak.....	24
3.2. Merkatu babestuko errentak.....	26
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	27
3.3.1. Alokairuan eskaintako etxebizitzak erabiliak	27
3.3.2. Alokairuan eskaintako etxebizitzak babestuekin: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa	28
4. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA	29
4.1. Salgai dauden etxebizitzak berri libreak.....	29
4.2. Salgai dauden etxebizitzak erabiliak.....	31
4.3. Eraikuntza berriko etxebizitzak babestua	33
5. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	35
5.1. Egungo dinamika	35
5.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	35
5.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak.....	36
5.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	38
5.2. Perspektibak	39
5.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	39
5.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	39
5.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak.....	40
6. METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA	41



TAULEN AURKIBIDEA

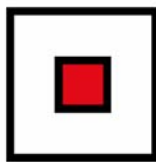
Orrialdea

1.1. taula	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.....	7
1.2. taula	m ² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE.	8
2.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoka.....	14
2.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren prezioa lurralde historikoka.....	19
2.3. taula	Salgai dauden etxebizitza babestuen m ² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka.	21
3.1. taula	Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka.....	24
3.2. taula	Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2010.....	26
5.1. taula	Higiezinaren merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.....	35
5.2. taula	Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.....	36
5.3. taula	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka.....	39

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

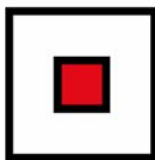
1.1. grafikoa	m ² erabilgarriaren araberako prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera.....	10
1.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen eta erabilien banaketa prezio-tartean arabera EAEn	11
1.3. grafikoa	Alokairuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.....	12
1.4. grafikoa	Etxebizitza libreen m ² -aren prezioen eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2009.....	12
1.5. grafikoa	Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera	13
1.6. grafikoa	Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa.....	13
2.1. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoka.....	15
2.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.....	15
2.3. grafikoa	Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tartean arabera eta lurraldeka	16



2.4. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera.....	18
2.5. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren batez besteko prezioa lurralde historikoka.	19
2.6. grafikoa	Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.	20
2.7. grafikoa	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka.....	20
2.8. grafikoa	Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m ² konparazioa.	21
2.9. grafikoa	Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m ²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2010.....	22
2.10. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010.....	22
2.11. grafikoa	Eskainitako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka	23
2.12. grafikoa	Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka.....	23
3.1. grafikoa.	Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.....	24
3.2. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2010.	25
3.3. grafikoa	Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2010.	26
3.4. grafikoa	Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2010.....	27
3.5. grafikoa	Alokairuan eskainitako 60 m ² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 1999-2009.	27
3.6. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2010	28
3.7. grafikoa	Alokairuan eta salmentan eskainitako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2010.....	28
4.1. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera esparru geografikoka.	29
4.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.	30
4.3. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2009.....	30
4.4. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.	31
4.5. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.	32
4.6. grafikoa	Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 1997-2009	33
4.7. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 1996-2009.....	34
5.1. grafikoa	Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2010 (batez besteko mugikorrek-4).....	35



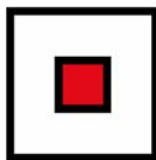
5.2. grafikoa	Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4).....	36
5.3. grafikoa	Etxebizitzak saltzeko batez besteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak	37
5.4. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	38
5.5. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batez besteko mugikorrek-4)	39
5.6. grafikoa	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batez besteko mugikorrek-4)	40
5.7. grafikoa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).	40



1. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

1.1. Adierazleen laburpena

EAEko higiezin merkatuak egoera zaila bizi du 2010eko bigarren erdian: jarduera arras moteldu da eta krisialdi ekonomikoa orokortu egin da. Hala ere, badirudi egoera hobetzen hasi dela pixkanaka oro har, baina ez higiezin sektorean. Kasu horretan, baliteke gainerako ekoizpen-sektoreak baino beranduago hastea hobetzen. Sektoreko eragileek 17,5 puntutan kokatu dute merkatuaren dinamismoaren indizea; balio zinez urria da baina, aldi berean, 2009ko aldi berdinarekiko hobekuntza ikus daiteke. Bien bitartean, Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak joera-aldaketa erakusten du etxebizitza erabiliaren prezioen bilakaeran, izan ere, azken bi urteetan bigarren aldiz lortu da bi hiru hileko hazkunde jarraitu erregistratzea. Horrenbestez, urteko aldaketa-tasa -% 1ekoa da, duela urtebete -% 10ekoa zen bitartean.



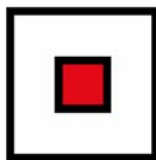
1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.

MERKATU LIBREA	2. hiruh. 2009	1. hiruh. 2010	2. hiruh. 2010	
	Balio absolutua k	Balio absolutua k	Balio absolutua k	Urteko ald. %
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	5.312	5.030	4.801	-9,6
Prezioa/m ² (€)	4.041	3.998	3.969	-1,8
Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza*(€)	3.410	3.288	3.419	0,3
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	13.582	14.936	16.149	18,9
Prezioa/m ² (€)	3.908	3.830	3.870	-1,0
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Errenta/hilean (€).	923	889	892	-3,4
3. MERKATUKO INDIZEAK**				
Dinamismoa	13,4	22,8	17,5	4,1
Salmenten aurreikuspena	46,9	58,5	47,9	1,0
Prezioen aurreikuspena (urte batera)	33,9	42,6	39,8	5,9
MERKATU BABESTUA	2º 2009	1º 2010	2º 2010	% urteko
1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA				
Etxebizitza kop. guztira	6.455	7.384	6.433	-0,3
Salgai dagoen etxebizitza kop.	4.447	4.916	4.246	-4,5
Alokatzeko etxebizitza kop.	2.008	2.468	2.187	8,9
alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean	31,1	33,4	34,0	2,9
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK				
Prezioa/m ² BOE (€)	1.430	1.467	1.470	2,8
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK				
Errenta/hilean etxebizitza soziala (€)	118	119	115	-2,5
Errenta/hilean BOE (€)	334	338	328	-1,8

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

(**): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak. Indizeen urteko aldaketa, portzentaje-puntuen aldearen arabera.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



1.2. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

2010eko bigarren hiruhilekoan salgai eskainitako eraikuntza berriko etxebizitza libreen kasuan, 3.969 €/m² da metro koadroaren batez besteko prezioa, hau da, duela urtebete erregistratu zen batez bestekoa baino % 1,8 baxuagoa. Balio hori eredu-etxebizitzaren¹ batez besteko prezioa (3.419 €/m²) baino % 16 altuagoa da. Nahiko egonkor mantendu da eredu-etxebizitzaren batez besteko prezioa azken urtean, eta azken hiruhilekoan hazkunde positiboa lortu da gainera (% 4 10-I aldiarekiko).

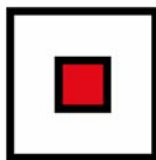
Bestalde, Eskaintza Inmobiliarioaren Inkestan antzemandako etxebizitza erabilien batez bestekoa 3.870 €/m² da (urteko -% 1), baina gorakada ezagutu da azken hiruhilekoan (+% 1 10-I aldiarekiko). Kopuruak alderatuz, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa etxebizitza berri librearena baino baxuagoa da oraindik (% 2,5 baxuagoa da oraingoan).

2010eko bigarren hiruhilekoan salgai antzemandako etxebizitza babestuari dagokionez, 1.470 €/m² da batez besteko prezioa, hau da, aurreko urtekoa baino % 2,8 altuagoa.

1.2. taula m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE.

€/m ²	ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA	
	Librea guztira *	Bigarren eskukoa	Berri librea	Eredu- etxebizitza		
Urteko datuak						
2000	Batez b.	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8
2001	Batez b.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002	Batez b.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Batez b.	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004	Batez b.	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005	Batez b.	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006	Batez b.	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	Batez b.	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008	Batez b.	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009	Batez b.	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
Hiru hileko datuak						

¹ Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, librea, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila "arrunta" eta 60-90 m² arteko azalera.



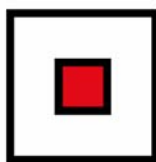
2009 II. hiruhilekoa	3.945,4	3.907,8	4.041,4	3.410,0	1.430,1
2009 III. hiruhilekoa	3.877,9	3.816,9	4.038,9	3.380,1	1.453,5
2009 IV. hiruhilekoa	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
2010 I. hiruhilekoa	3.872,6	3.830,4	3.998,1	3.288,0	1.466,7
2010 II. hiruhilekoa	3.892,8	3.870,0	3.969,4	3.418,9	1.469,7
Hiru hileko tasa	0,5	1,0	-0,7	4,0	0,2
Urteko tasa	-1,3	-1,0	-1,8	0,3	2,8

(*) Berria eta bigarren eskukoa.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

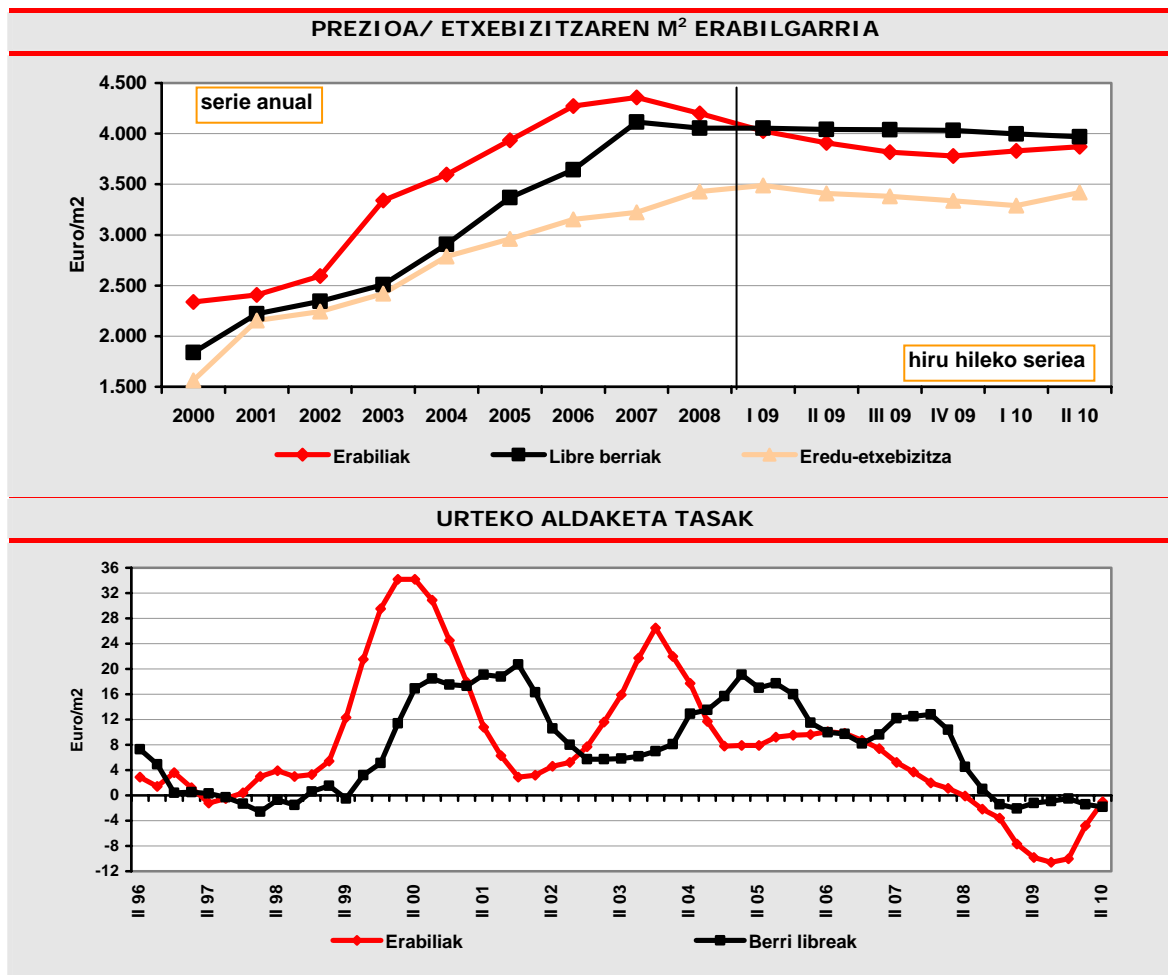
Epe luzerako azterketa baten arabera, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioak egindako ibilbideak noranzkoa aldatu duela ikus daiteke. Horrela, batez besteko prezioak behin eta berriro murriztu eta gero -gero eta negatiboagoak izan dira aldaketa-tasak-, 2009ko hirugarren hiruhilekoan inflexio-puntu bat gertatzen da eta etxebizitza erabiliaren prezioen beherakada moteltzen hasten den (ikus 1.1. grafikoa. grafikoa). Hain zuzen ere, azken bi hiruhilekoetan hazkundeak ezagutu dira, hortaz, 2010eko bigarren hiruhileko batez bestekoa 2009 amaieran erregistratutakoa baino % 2,4 altuagoa da. Erreferentzia moduan estatistika-serieko puntu gorena hartzen bada, hau da, 2007an erregistratutakoa balioa, batez besteko prezioak % 11ko uzkurdua ezagutu duela ikus daiteke.

Eraikuntza berriko etxebizitza librearen merkatuari dagokionez, tasen beherakada ez da iritsi bigarren eskuko segmentuaren mailetara eta azken urtean nahiko egonkor mantendu dira (-% 1 inguru). 2007ko maximotik metatutako beherakada -% 3,5ekoa da.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

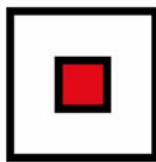
1.1. grafikoa m² erabilgarriaren araberako prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

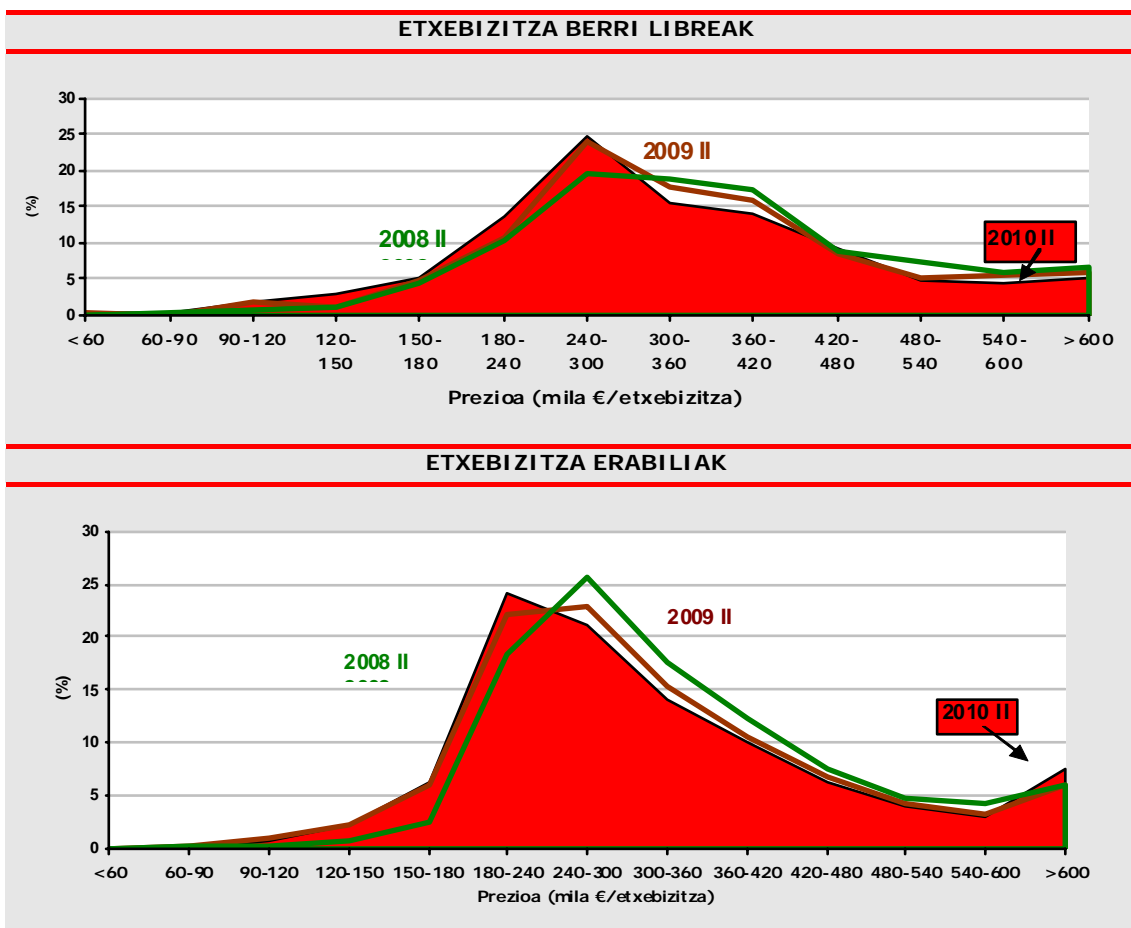
Haatik, kontuan hartu behar da etxebizitzaren prezioa aztertzen denean, azterketaren xede den produktuaren heterogeneotasun handia. Zinez, etxebizitzaren kontzeptuaren barruan ezaugarri anitzak dituzten produktuak barne hartzen dira eta prezioa faktore ugariaren mende dago; faktore horietako zenbait nabarmen subjektiboak dira. Etxebizitzaren prezioa eragiten duten elementuen artean aipa daitezke: azalera, akabera-maila, eraikinaren barruko kokapena, kokapen geografikoa, hiri-ingurunea, eta abar.

Horrenbestez, ezin da ahaztu batez besteko prezio hori etxebizitza heterogeneoen eta prezioen sakabanaketa kontuan hartu eta batez bestekoa kalkulatu lortu dela. Esanak esan, 1.2. grafikoa. grafikoa ikus daiteke eraikuntza berriko etxebizitza libreek erregistratutako prezioen banaketa, bai eta 2010eko bigarren hiruhilekoan salgai antzemandako etxebizitza erabiliarena ere. Horrez gain, denboran izandako banaketaren



bilakaera erakusten da grafikoan eta horri esker baieztatu daitezke azken bi urteetan egindako eskaintza prezio baxuagoko segmentuetara mugitu dela.

1.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen eta erabilien banaketa prezio-tarteen arabera EAEn

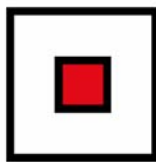


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

1.3. Alokatzeko etxebizitzaren errentak

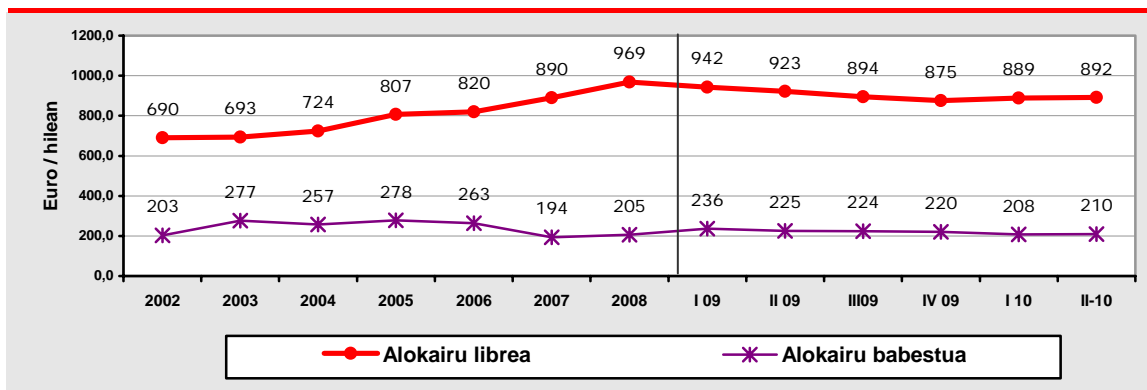
Alokairuko etxebizitzaren merkatuari erreparaturik, higiezinaren jabetzako agenteen bitartez merkaturatu diren partikularren etxebizitza erabilien batez besteko errenta 892 eurokoa da 2010eko bigarren hiruhilekoan. Batez besteko hori duela urtebete erregistratu zen batez bestekoa baino % 3,4 baxuagoa da, nahiz eta azken hiruhilekoetan goranzko bilakaera ezagutu den.

Alokairuko merkatu babestuari dagokionez, 210 €/hilean da batez besteko errenta: 328 €/hilean da babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko haztatua eta 115 €/hilean etxebizitza sozialena.



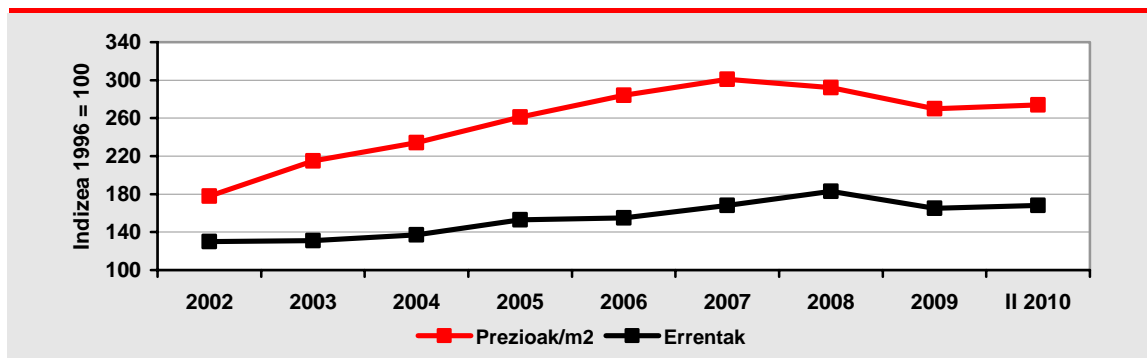
1.4. grafikoa. grafikoa salgai eta alokairuan eskainitako etxebizitza libreen prezioak/m² ezagutu duen bilakaera ikus daiteke eta azken bi urteetan antzeko ibilbidea bete dela baieztatu daiteke.

1.3. grafikoa Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzaren.

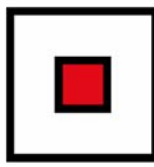
1.4. grafikoa Etxebizitza libreen m²-aren prezioen eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2009



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzaren.

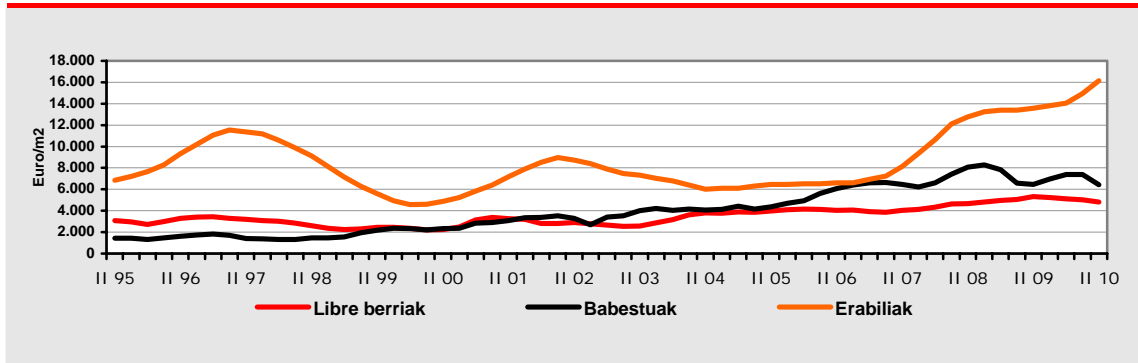
1.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak higiezin jabetzako agenteen laginaren eta etxebizitza-errenta nahikoa egiten duten sustatzaileen arteko prospekzioa egiten du. Hortaz, eskaintzan jarritako etxebizitzaren errolda bat osatzeko balio ez badu ere, eskaintzan jarritako poltsaren osaera eta bilakaera ezagutzeko oso adierazgarria da. Horrela, gaur egun etxebizitza erabilien stock-a etengabe hazten ari dela ikus daiteke; eraikuntza berriko etxebizitzak ez du ia aldaketarik ezagutu, bi eragin kontrajarriren ondorioz: alde batetik, etxebizitza gutxiagoren eraikuntzari ekin zaio eta, bestetik, stock-ean geratutako etxebizitzak saltzeko zailtasunak areagotu egin dira.



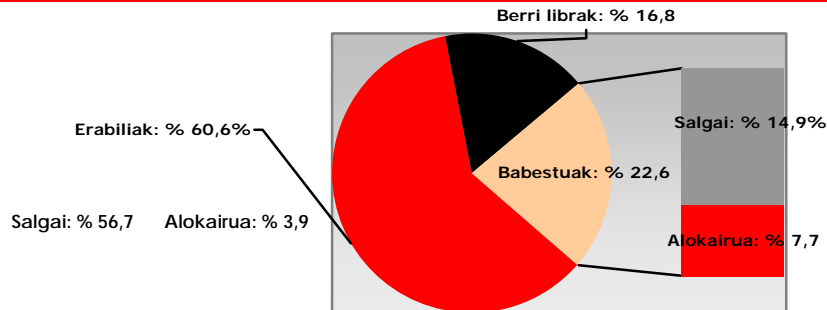
2010eko bigarren hiruhilekoko prezioen Estatistikaren oinarrian hartu den etxebizitzaren laginaren osakerari erreparatuz, % 61 bigarren eskuko etxebizitzak direla ikus daiteke (% 57 saltzeko eta % 4 alokatzeko). Eraikuntza berriko etxebizitza libreak dira eskaintzaren % 17; merkatu babestuak bereganatu ditu, azkenik, guztizkoaren % 23 (% 15 saltzeko eta % 8 alokatzeko).

1.5. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera

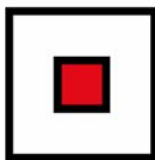


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

1.6. grafikoa Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

2.1. Merkatu libreko prezioak

2.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak

a) *Prezioaren azterketa lurralde historikoka*

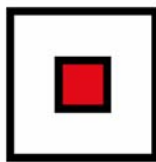
Eraikuntza berriko etxebizitza libreak Gipuzkoan erregistratu du batez besteko preziorik altuena (4.291 €/m²), Bizkaian ondoren (3.964 €/m²), eta Araba da azkena, bertako batez bestekoa dezente baxuagoa delarik (3.487 €/m²).

Bilakaerari erreparatuz, Gipuzkoak eta Arabak urteko aldaketa-tasa positiboak ezagutu dituzte, +% 1,6 eta +% 1,2 hurrenez hurren; Bizkaian, berriz, % 3,8ko uzkurdura ezagutu da. 2.1. grafikoa. grafikoa etxebizitzaren kokapen geografikoaren arabera antzemandako prezio desberdinak ikus daitezke, bai eta etxebizitzaren laginera portzentajeetan egiten den ekarpena ere. Kontuan hartu behar da Gipuzkoako batez besteko prezioa EAEko batez bestekoa baino % 8 altuagoa dela eta Arabako batez bestekoa baino % 24 altuagoa.

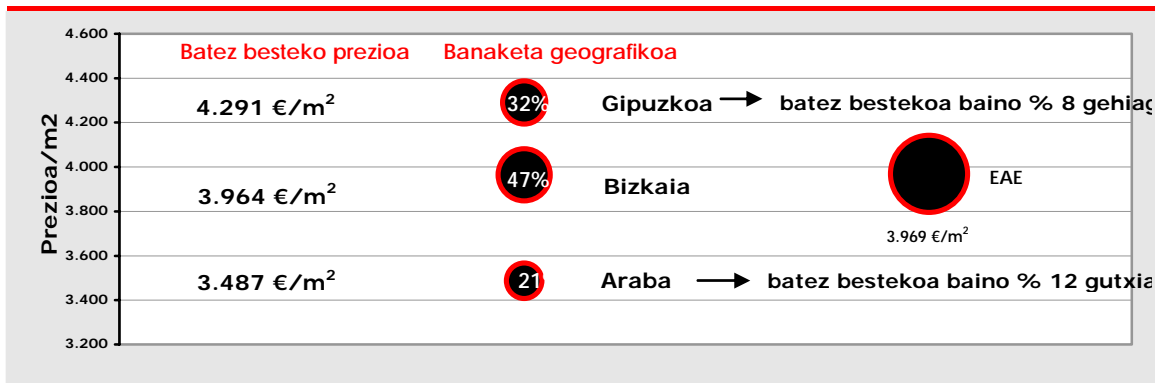
2.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2009 II.. hiruhilekoa	3.445,0	4.118,5	4.223,3	4.041,4
2009 III. hiruhilekoa	3.444,2	4.077,7	4.310,4	4.038,9
2009 IV. hiruhilekoa	3.466,3	4.035,4	4.372,6	4.032,5
2010 I. hiruhilekoa	3.488,9	4.055,4	4.321,8	3.998,1
2010 II. hiruhilekoa	3.486,8	3.963,7	4.290,5	3.969,4
Hiru hileko tasa	-0,1	-2,3	-0,7	-0,7
Urteko tasa	1,2	-3,8	1,6	-1,8

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.1. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa lurralde historikoka.

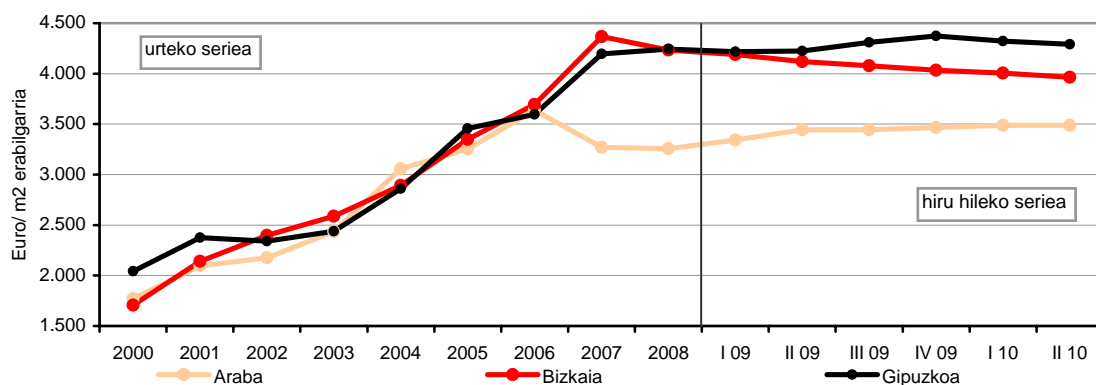


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

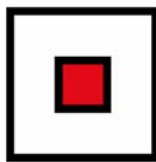
Epe luzeago batean izandako bilakaerari erreparatuz, azken bi urteetan EAEn prezioek pixkanaka uzkurdura ezagutu badute ere, desberdintasunak ikus daitezke hiru lurralde historikoetan. Horrela, 2009an eta 2010ean jarraian atzera egin bada ere, Gipuzkoa eta Araba hasi dira hobera egiten eta tasa positiboak lortu dituzte. Gauzak horrela, azken hiruhilekoetan estatistika-serie osoko batez besteko altuenak erregistratu ditu Gipuzkoak; Bizkaian, berriz, 2007koa baino baxuagoa da batez bestekoa eta Araban, azkenik, murrizketa handia ezagutu eta gero, 2006ko mailetara iritsi da berriro.

Prezio-tarteen araberako banaketari erreparatuz, Bizkaian eta Gipuzkoan eskaintzen diren etxebizitzaren proportzio altu batek (% 26 inguru) 420.000 eurotik gorako prezioak dituela ikus daiteke (ikus 2.3. grafikoa. grafikoa).

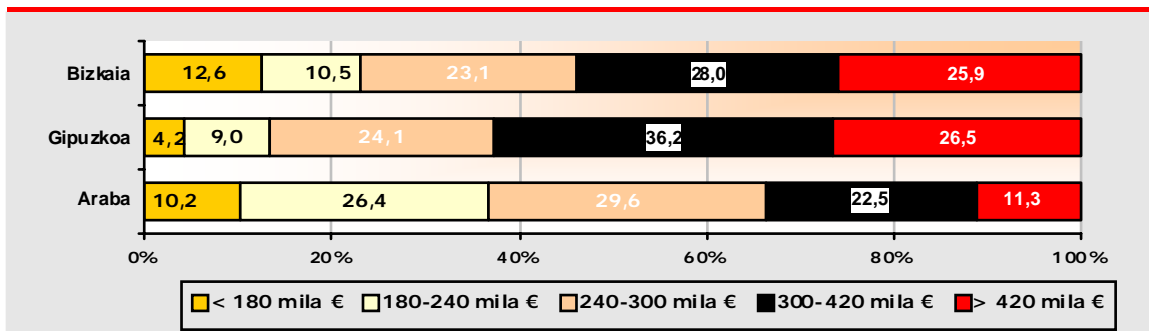
2.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa; Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.3. grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko lehen hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

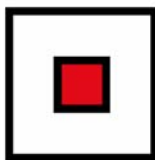


b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

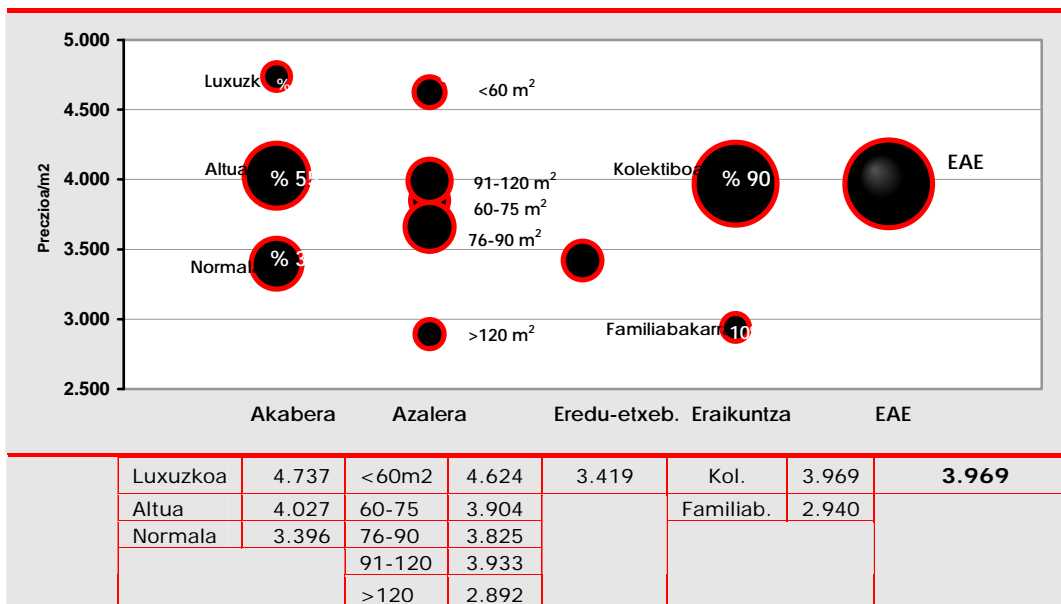
Lehen esandakoa gogora ekarriz, etxebizitza produktu oso heterogeneoa da. Faktore askok eragiten dute etxebizitzaren prezioa, eta aurretik esan dugun moduan, oso zaila da horietako zenbait modu objektiboan hartzea. Atal honetan prezio-mailako desberdintasunak elementu desberdinen arabera aztertuko ditugu, hala nola etxebizitzaren azalera erabilgarria kontuan hartuta, edo akabera-maila edo etxebizitzaren tipologia (kolektiboa/familiabakarra) kontuan hartuta. Azterketa honetan ezin da ahaztu ezinezkoa dela faktore bat bakartzea bere eragina bakarka aztertzeko, hortaz, kasu bakoitzean azterketaren xede den faktoreaz gain, beste hainbat alderdi aztertu dira, adibidez kokapen geografikoa -baieztatu ahal izan denez erabakigarria da azken prezioaren osieran-.

Horrela, akabera-maila kontuan hartuta, maila altueneko etxebizitzek, hau da, sustatzaileek "luxuzkotzat" jotzen dituztenek, lortutako batez bestekoa (4.737 €/m²) gainerako etxebizitzena baino altuagoa da; dena den, eskaintzan antzemandako laginaren % 10 dira soilik (ikus 2.4. grafikoa). Akabera "altuko" etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.027 €/m² da eta multzo honetan sailkatu da eskaintzaren zatirik zabalena (guztizkoaren % 55). Akabera oinarrikoena, akabera "arrunta" alegia, duten etxebizitzaren kasuan, azkenik, 3.396 €/m² da batez bestekoa.

Etxebizitzaren azalera erabilgarriari dagokionez, desberdintasun esanguratsuak ikus daitezke muturretan; tartean batez besteko prezio doituagoak ikus daitezke.



2.4. grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.1.2. Salga dauden etxebizitza erabiliak

a) Prezioaren azterketa lurralde historikoka

Bigarren eskuko etxebizitzak Gipuzkoan erregistratu du, oraingoan ere, batez besteko preziorik altuena (4.744 €/m²), gainerako lurraldeetakoak gaindituz. Alabaina, Gipuzkoako batez bestekoa Bizkaian antzemandako etxebizitzaren batez bestekoa (3.657 €/m²) baino % 20 altuagoa da, eta Arabako batez bestekoa baino % 34 altuagoa (3.539 €/m²).

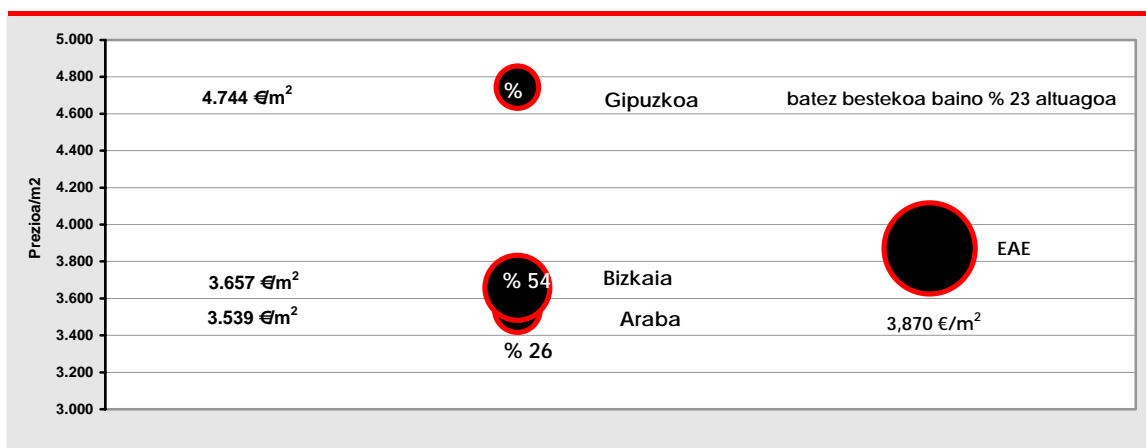
Bilakaerari erreparatzen bazaio, Araban eta Gipuzkoan urteko aldaketa-tasa positiboak erregistratu dira, +% 2,5 eta +% 0,6 hurrenez hurren; Bizkaian, berriz, murrizketa handia ezagutu du batez besteko prezioak (-% 7 09-II aldiarekiko). 2.5. grafikoa. grafikoa garbi ikusten da Gipuzkoako prezioen eta EAEko gainerako lurraldekoen arteko tarte esanguratsua. Hala ere, emaitza horrek eragin urria du batez besteko prezioan, salgai antzemandako eskaintzara % 20eko ekarpena bakarrik egiten baitute (Arabain baino gutxiago).

2.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren prezioa lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2009 II.. hiruhilekoa	3.452,0	3.933,8	4.715,2	3.907,8
2009 III. hiruhilekoa	3.468,2	3.736,6	4.654,6	3.816,9
2009 IV. hiruhilekoa	3.550,0	3.581,7	4.686,4	3.778,9
2010 I. hiruhilekoa	3.554,9	3.614,9	4.760,4	3.830,4
2010 II.. hiruhilekoa	3.539,3	3.656,7	4.743,6	3.870,0
Hiru hileko tasa	-0,4	1,2	-0,4	1,0
Urteko tasa	2,5	-7,0	0,6	-1,0

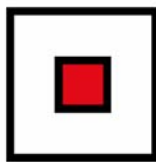
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.5. grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren batez besteko prezioa lurralde historikoka.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

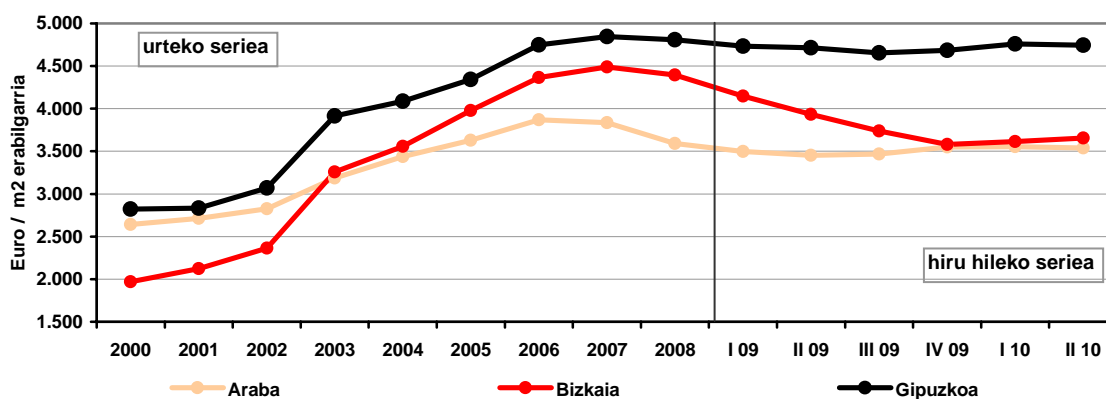
Denbora-tarte luze bat kontuan hartuta, ziklo-aldaketa gertatu zenetik Bizkaiak ezagutu du prezioen beherakada nabarmenena; horrela, 2010eko bigarren hiruhilekoan



erregistratutako batez bestekoa 2004koaren mailan geratu da (ikus 2.6. grafikoa. grafikoa). Araban antzeko egoera bizi da, baina gorabehera gutxiagorekin; izan ere, 2004an eta 2007an prezioek izandako gorakada Bizkaikoa baino urriagoa izan zen eta, ondorioz, beherakada ere urriagoa izan da. Bestalde, Gipuzkoak portaera desberdina erakutsi du: prezioei eutsi zaie, murrizketa orokorra saihestuz. Esanak esan, gaur egungo batez besteko prezioa 2006ko bera da eta 2008koa baino % 1 baxuagoa, hau da, ez du ia aldaketarik ezagutu azken lau urteetan.

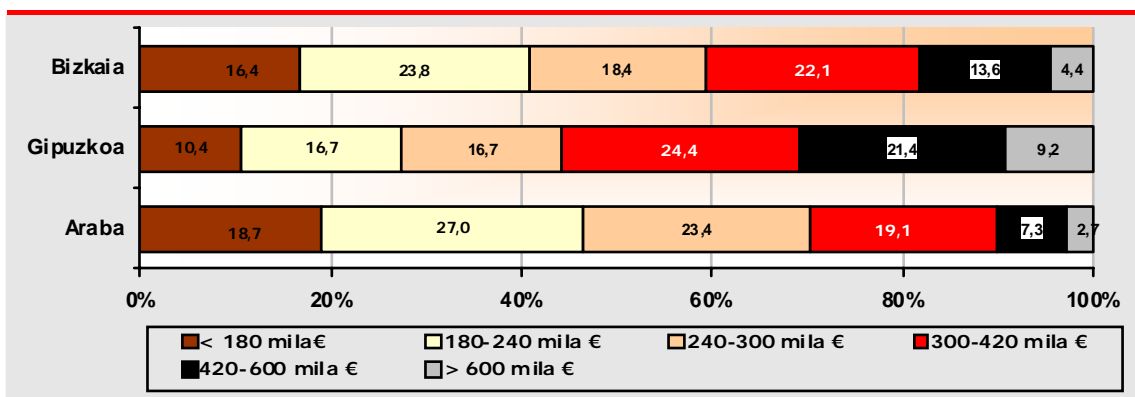
Prezio-tarteen arabera banaketari erreparaturaz, 2.7. grafikoa. grafikoa prezioak arras sakabanatuta daudela erakusten du, eta hiru lurraldeetan errepikatzen da egoera hori.

2.6. grafikoa Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoa.

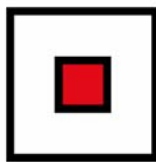


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.7. grafikoa Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tartean arabera, lurraldeka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.2. Merkatu babestuaren prezioak

Salgai jarritako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa 1.470 €/m² da 2010eko bigarren hiruhilekoan, hau da, aurreko urteko hiruhileko berdinean erregistratutako kopurua baino % 3 gehiago.

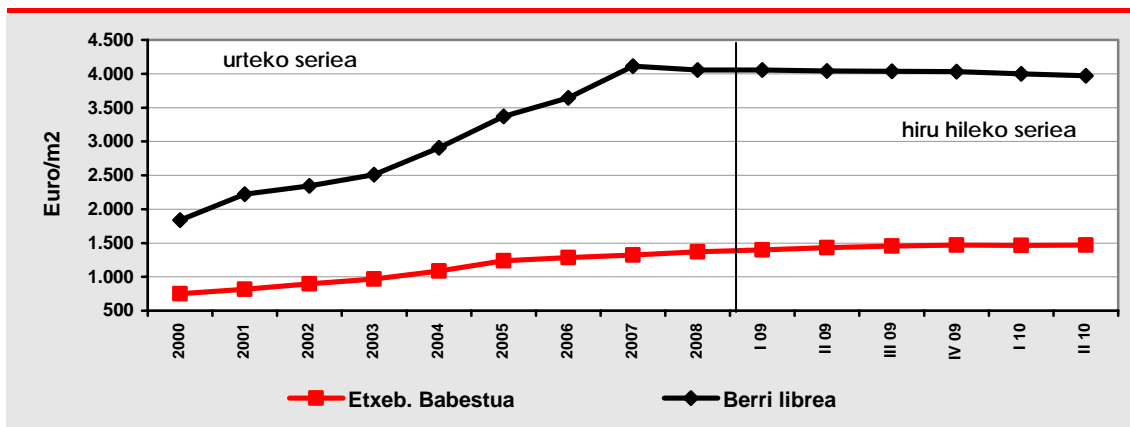
Eraikuntza berriko merkatu librearekin alderatuz (ikus 2.8. grafikoa grafikoa), etxebizitza librearen batez bestekoa etxebizitza babestuarena baino 2,7 aldiz altuagoa dela ondoriozta daiteke, metro koadro erabilgarriaren prezioen kasuan; eta 2,4 aldiz altuagoa da etxebizitzen prezioen kasuan. Horrenbestez, eskaintako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa 121.000 €/etxebizitza da, eta 291.000 €/etxebizitza, bestalde, segmentu librean.

2.3. taula Salgai dauden etxebizitza babestuen m² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka.

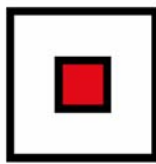
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2009	II.. hiruhilekoa	1.384,4	1.490,6	1.489,3	1.430,1
2009	III. hiruhilekoa	1.410,6	1.506,6	1.512,1	1.453,5
2009	IV. hiruhilekoa	1.416,2	1.526,5	1.532,2	1.468,9
2010	I. hiruhilekoa	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010	II.. hiruhilekoa	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
	Hiru hileko tasa	2,0	-3,2	-0,8	0,2
	Urteko tasa	4,9	-1,3	0,0	2,8

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritz.

2.8. grafikoa Etxebizitza babestuen eta berri librearen prezioa/m² konparazioa.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritz.

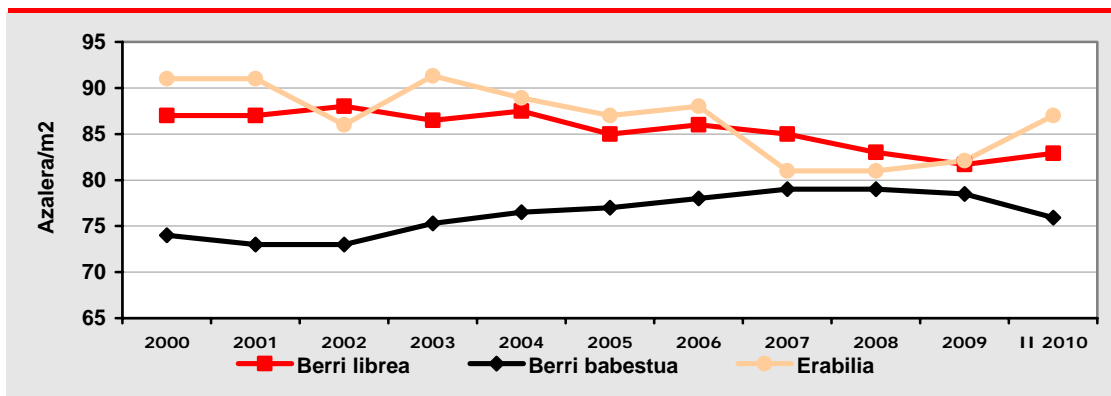


2.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

2010eko bigarren hiruhilekoan salgai antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez besteko azalera 83 m² da. Salgai antzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren batez bestekoa zerbait altuagoa da, 87 m², hain zuzen ere. Sektore babestuaren batez besteko tamaina, bestalde, merkatu librearena baino txikiagoa da: 76 m².

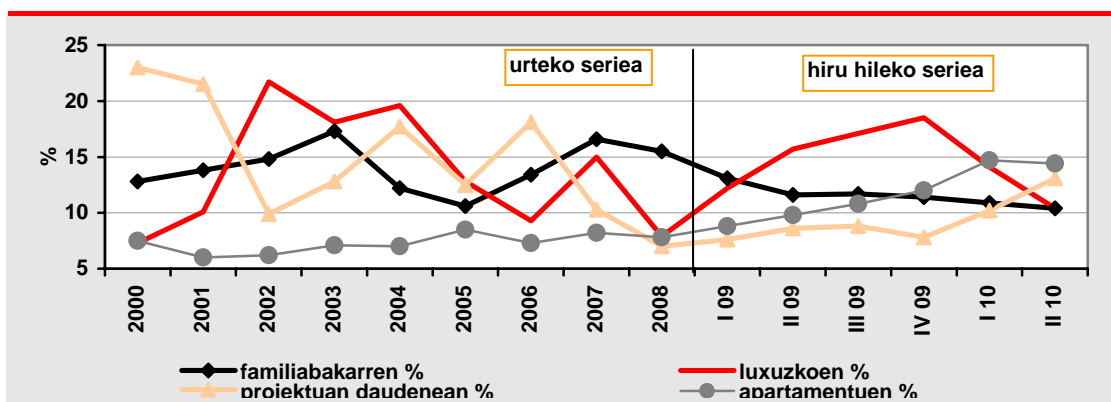
Bilakaerari erreparatuz, eskaintako etxebizitza berri libreen batez besteko azalera ezagutu duen uzkurdura azpimarratu behar da. Ildo horretan, apartamentuen (azalera < 60 m²) agerpenak ezagutu duen hazkundera aipatu behar da. Eskaintako guztizkoaren % 14 dira; % 10 ziren duela urtebete eta % 8 duela bi (ikus 2.10. grafikoa grafikoa).

2.9. grafikoa Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2010.

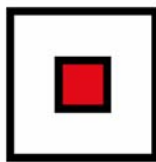


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.10. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

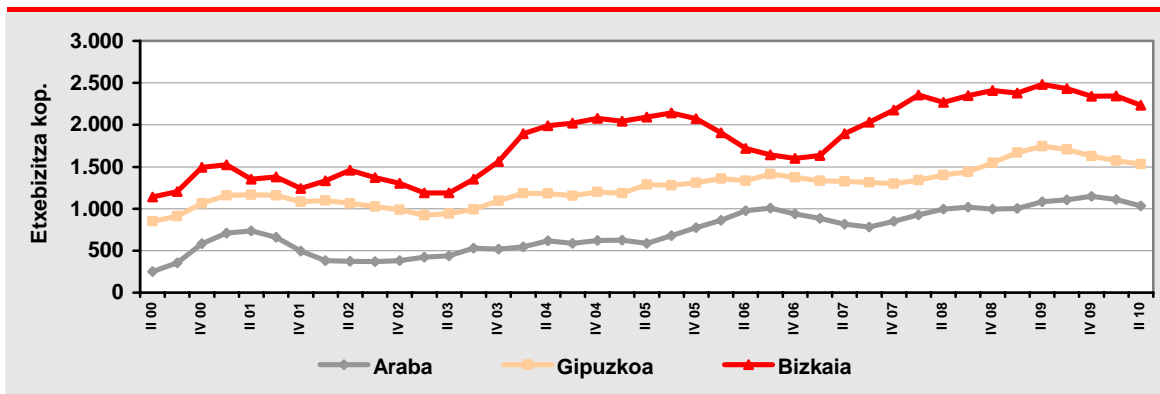


2.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa

2010eko bigarren hiruhilekoan salgai eskaintako etxebizitza berri libreak honela banatu dira lurraldeka: Bizkaian kokatu da eskaintza guztiaren % 47, Gipuzkoan % 32 eta Araban, azkenik, gainerako % 21.

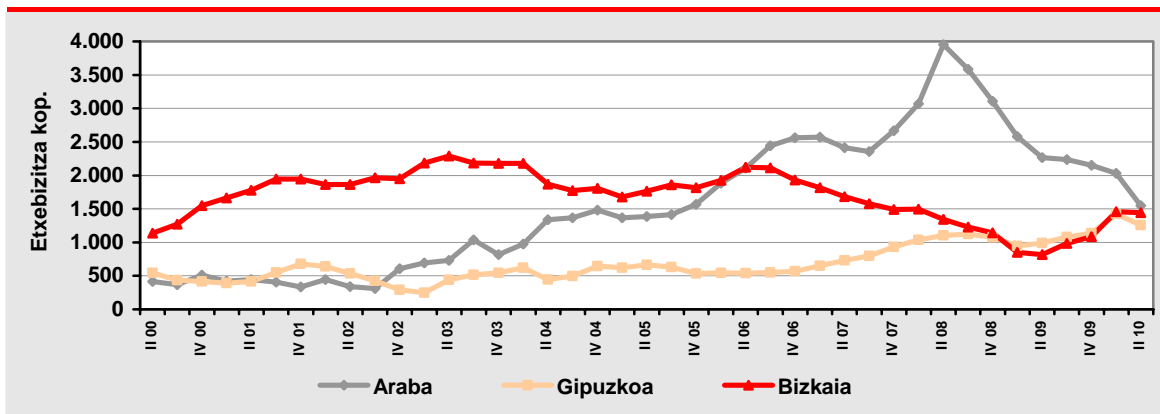
Salgai antzemandako segmentu babestuak bestelako banaketa ezagutu du; izan ere, Arabak bereganatu du, oraingoan ere, eskaintzaren zati handi bat –guztizkoaren % 36-, Bizkaiak % 34 eta Gipuzkoak % 30. Hala ere, segmentu babestuak Araban duen agerpen handia azken hiruhilekoetan murriztuz joan dela aipatu behar da, ezin baita ahaztu duela urtebete Araban eskaintako etxebizitza babestuen proportzioa guztizkoaren % 56 zela.

2.11. grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoa

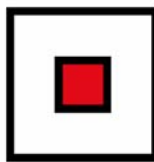


Iturria: Eskaintza Inmobiliaria. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2.12. grafikoa Salgai eskaintako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoa



Iturria: Eskaintza Inmobiliaria. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. Merkatu libreko errentak

Atal honetan higiezin jabetzako agenteek alokairuko merkatuan eskaini dituzten partikularren bigarren eskuko etxebizitzaren segmentua aztertzen da. Alokairuaren batez besteko errenta 892 €/hilean izan da 2010eko bigarren hiruhilekoan, hau da, iaz baino % 3 gutxiago. Dena den, 2010ean goranzko joera nagusitu da.

Lurralde historikoka, Gipuzkoako batez bestekoa, 972 €/hilean, gainerako lurraldeetako baino zerbait altuagoa da; Bizkaian antzemandako etxebizitzaren batez besteko errenta 898 €/hilean da eta 830 €/hilean Araban antzemandakoena.

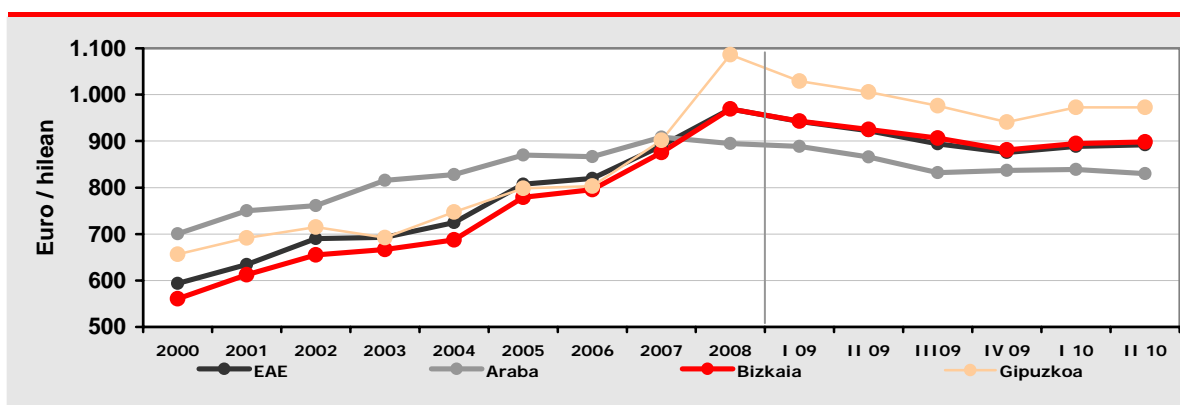
Bilakaerari dagokionez, antzeko portaera erakutsi dute hiru lurraldeek, Bizkaiko -% 2,9 eta Arabako -% 4,1 bitarteko urteko tasa negatiboekin. Epe luzeko azterketa baten arabera, 2008ko batez besteko maximoetatik uzkurdua ezagutu dela ikus daiteke, eta 2010ean egoera aldatzea lortu da Bizkaian eta Gipuzkoan (ikus 3.1. grafikoa.. grafikoa).

3.1. taula Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka.

€/hilean	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2009 II.. hiruhilekoa	865,6	925,1	1.005,9	922,6
2009 III. hiruhilekoa	832,3	906,5	976,3	894,3
2009 IV. hiruhilekoa	836,7	881,0	941,1	875,3
2010 I. hiruhilekoa	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II.. hiruhilekoa	829,7	898,3	972,3	892,3
Hiru hileko tasa	-1,1	0,4	0,0	0,4
Urteko tasa	-4,1	-2,9	-3,3	-3,3

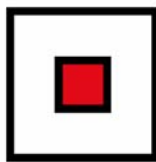
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.1. grafikoa. Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

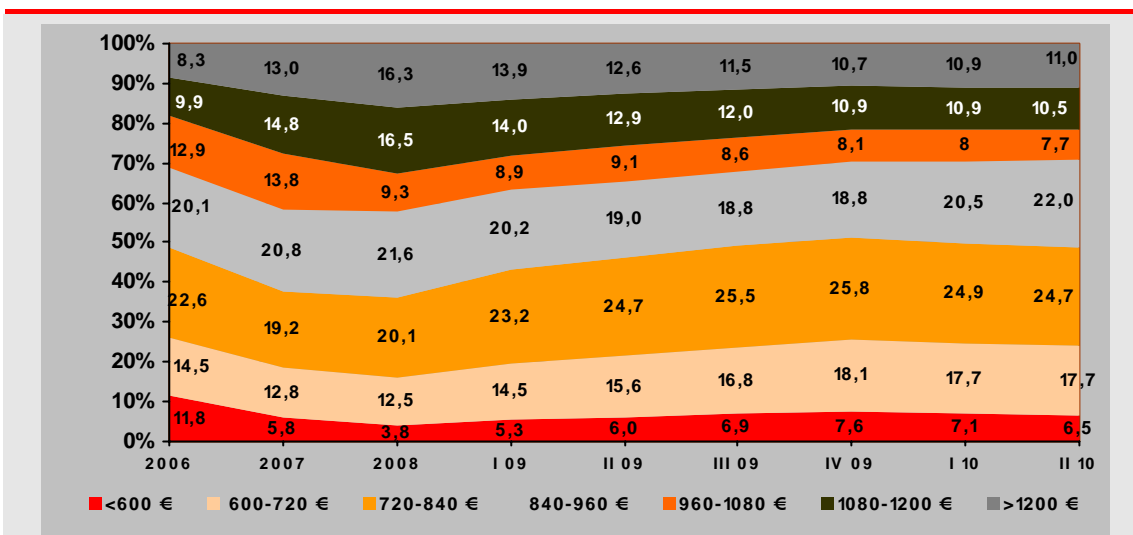
Etxebizitzek errenta-segmentuka lortu duten banaketari helduta, nabarmen ikusten da prezioen sakabanaketa. 720-840 € arteko errenten tartean bildu da etxebizitzaren



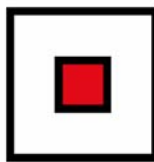
proportzio altuena (guztizkoaren % 25), eta 840-960 € artekoan ondoren (segmentu honetan kokatzen da batez besteko errenta), guztizkoaren % 22 bereganatuz.

Bestalde, errenta altuenen segmentuetan metatu dira eskaintzaren bolumen altuagoak, baxuenekin alderatuz. Horrela, etxebizitzaren % 11 1.080-1.200 € arteko errentaren barruan eskaini dira eta % 11k gainditzen dute balio hori. Kontrako muturrean, eskaintako etxebizitzaren % 7k bakarrik erregistratu dituzte hileko 600 eurotik beherako errentak.

3.2. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2010.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.2. Merkatu babestuko errentak

Merkatu babestuaren batez besteko errenta 210 €/hilean da. Balio hori BOEren hileko 328 euroko errentaren eta etxebizitza sozialen hileko 115 euroko errentaren arteko batez besteko haztatua da.

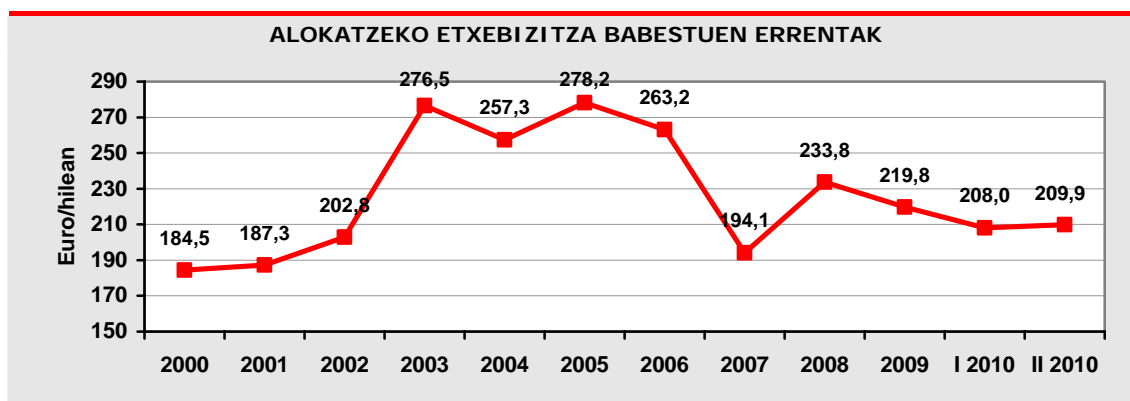
Bilakaerari erreparatuz, bi etxebizitza-modalitateek urteko % 2 inguruko murrizketa ezagutu dutela egiazta daiteke; eta -% 7koa izan da iazko balioarekiko ezagutu den guztizko murrizketa. Beherakada hori eskaintzan antzemandako etxebizitzaren guztizkoan etxebizitza sozialek duten agerpenak izandako hazkundeari zor zaio.

3.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2010

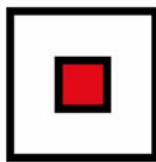
	BOE	Etxebizitza sozialak	Etxebizitza babestuak guztira
2004	385,4	164,3	257,3
2005	397,5	147,6	278,2
2006	384,9	141,0	263,2
2007	325,3	131,7	194,1
2008	380,3	118,0	233,8
2009	325,0	121,4	219,8
2009 II	333,6	117,9	225,4
2009 III	329,4	119,7	224,3
2009 IV	325,0	121,4	219,8
2010 I	337,9	118,8	208,0
2010 II	328,1	115,3	209,9
Urteko aldaketa-tasa (%)	-1,6	-2,2	-6,9

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.3. grafikoa Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2010.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



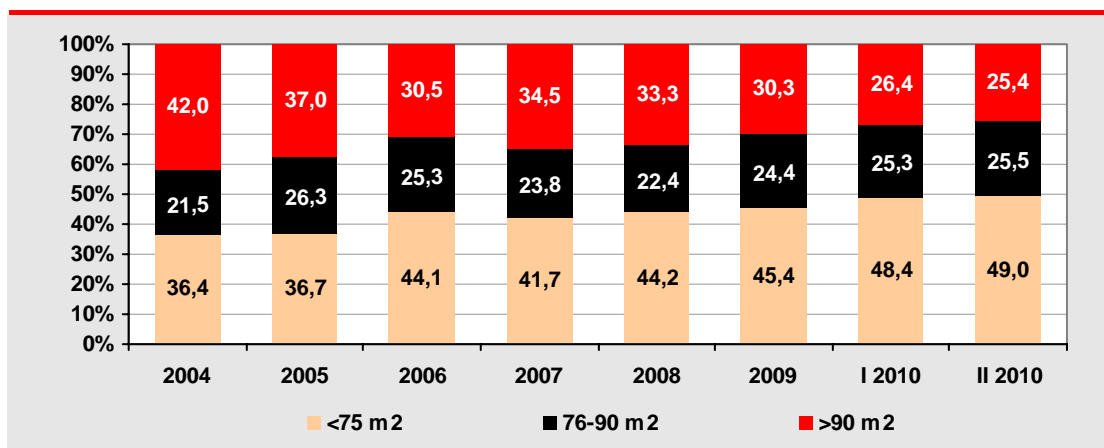
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

3.3.1. Alokairuan eskaintako etxebizitza erabiliak

Alokairuan antzemandako eta eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko azalera 78 m² da. Tamainaren arabera banaketari erreparatzen bazaio, % 49k 75 m² baino gutxiago dituztela ikus daiteke; % 26k 76 eta 90 m² arteko tamaina dute eta gainerako % 25ek 90 m²-ko azalera erabilgarria gainditzen dute.

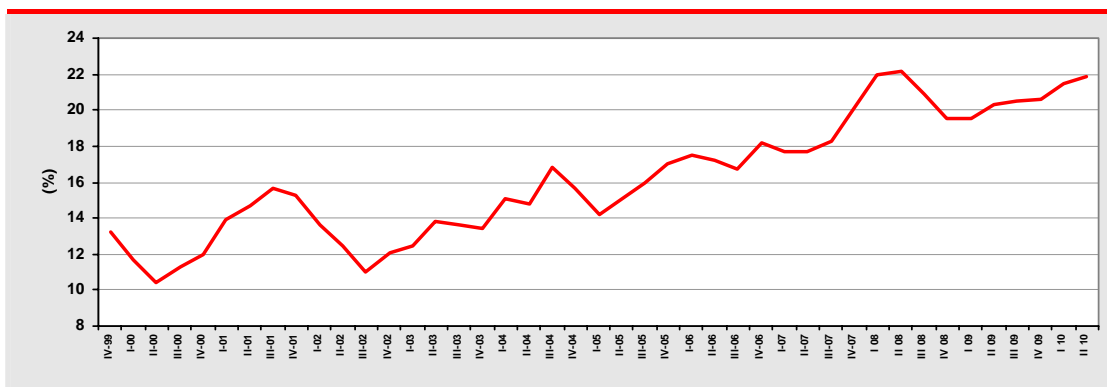
Bilakaerari dagokionez, tamaina txikiagoko etxebizitzaren kopurua handituz joan dela ikus daiteke. Izan ere, azterketa sakonago batek erakusten duen moduan, 60 m²-tik beherako azalera erabilgarria dute 2010eko bigarren hiruhilekoan eskaintzan antzemandako etxebizitzaren % 22k dagoeneko (ikus3.5. grafikoa. grafikoa).

3.4. grafikoa Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2010

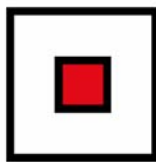


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.5. grafikoa Alokairuan eskaintako 60 m² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 1999-2009.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

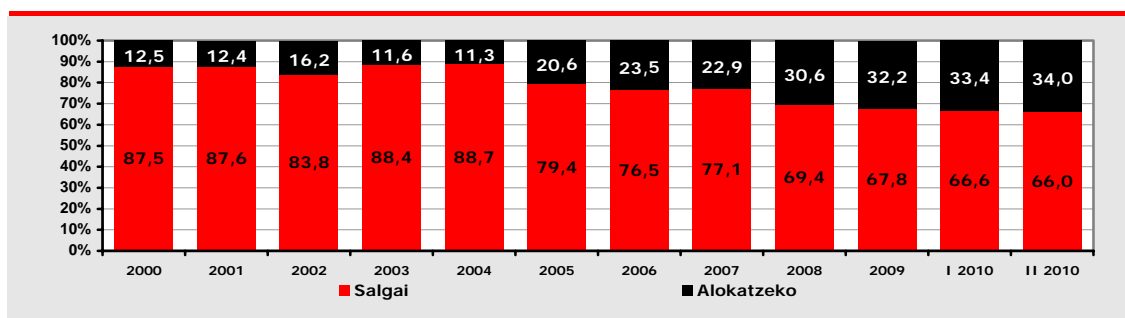


3.3.2. Alokairuan eskaintako etxebizitza babestuak: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa

2010eko bigarren hiruhilekoan eskaintako etxebizitza babestuen guztizkotik % 34 alokairuko etxebizitzak dira eta % 66 salgai dauden etxebizitzak. Bilakaerari erreparatuz, alokairuaren agerpenak eskaintza babestuan pixkanaka hartu duen garrantzia ikus daiteke.

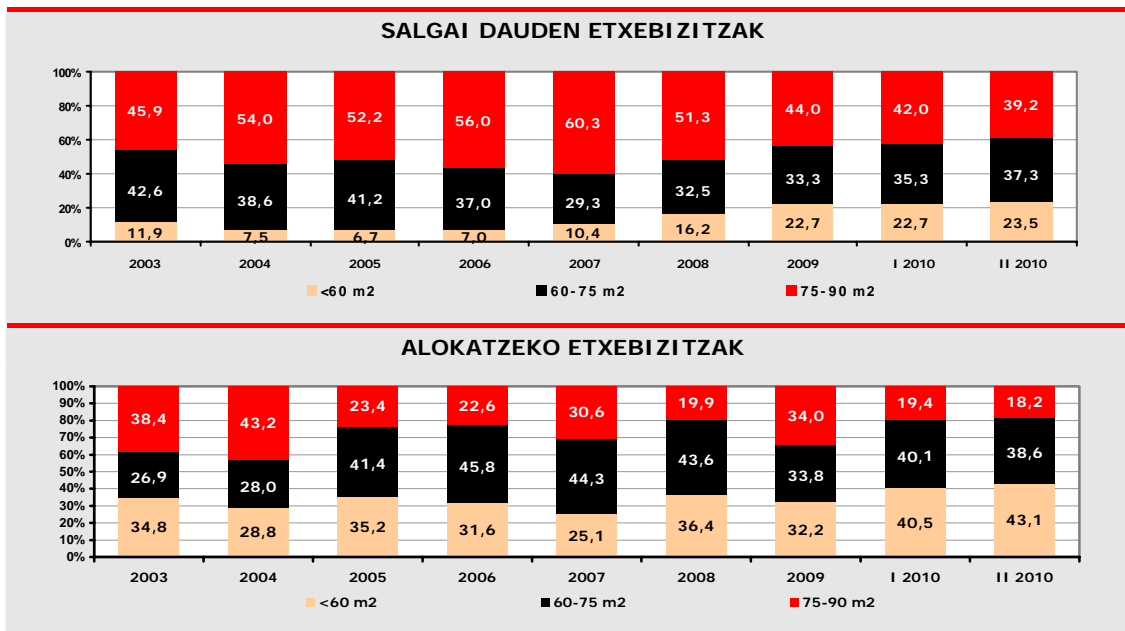
Eskaintako etxebizitzen tamainari dagokionez, tamaina txikiko etxebizitza gehiago daude alokairuan (% 43 <75 m²), salmentan daudenekin alderatuta (% 24 <75 m²).

3.6. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2010

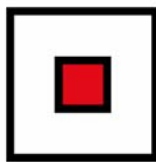


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.7. grafikoa Alokairuan eta salmentan eskaintako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2010



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA

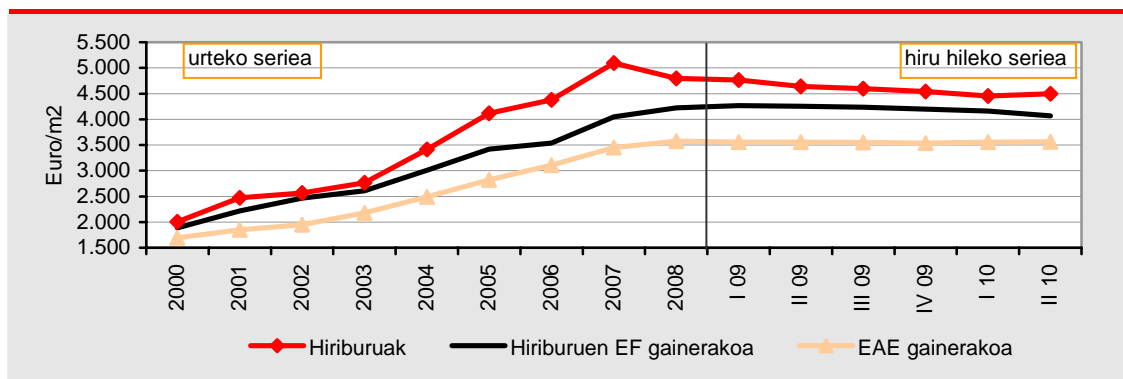
4.1. Salgai dauden etxebizitza berri libreak

Prezioak esparru geografikoka aztertzean ikus daitekeenez, aztertutako esparru geografikoetako prezioen arteko aldea murriztea lortu da, azken bi urteetan hiriburuetan kokatutako etxebizitzaren batez besteko prezioak ezagututako murrizketaren ondorioz. Zehazkiago, hiriburuetakoko batez besteko prezioa 4.494 €/m² izan da 2010eko bigarren hiruhilekoan (-% 3 09-II aldiarekiko), beraz, 2008ko hasieran erregistratu zen batez bestekoa baino % 12 baxuagoa da –urte hartan hasi zen batez besteko prezioaren beherakada-.

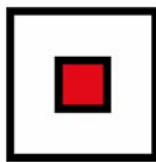
Aldi berean, hiru euskal hiriburuetan erregistratutako batez besteko prezioak oso desberdinak dira: Bilbok lortu du batez bestekorik altuena (5.442 €/m²), eta ondoren kokatu da Donostia (5.130 €/m²); azkena da Gasteiz, batez besteko prezioa dezente baxuagoa duelarik (3.723 €/m²). Bestalde, prezioen bilakaera arras desberdina izan da Bilbon eta beste bi euskal hiriburuetan. Horrela, Bilbon 2010eko bigarren hiruhilekoan eskaintzan antzemandako etxebizitzaren batez besteko prezioak duela urtebete erregistratutakoa gainditu du (+% 6), baina Donostian eta Gasteizen, aitzitik, batez besteko baxuagoak erregistratu dira oraingoan (-% 4,5 eta -% 2,5, hurrenez hurren).

Bestetik, hiriburuaren esparruetan kokatutako udalerrietan dauden etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.067 €/m² da, hau da, hiriburuetakoko batez bestekoa baino % 9,5 baxuagoa; EAEko gainerako udalerrietan salgai eskainitako etxebizitzaren batez besteko prezioa 3.565 €/m² da, hiriburuetakoa batez bestekoa baino % 21 baxuagoa.

4.1. grafikoa Etxebizitza berri libreen m2-ko prezioen bilakaera esparru geografikoka.

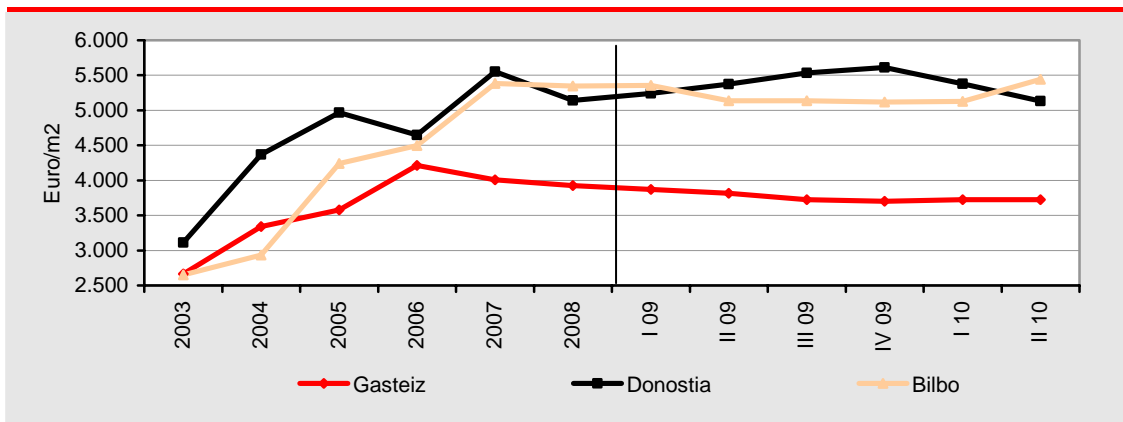


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-aren prezioen bilakaera hiriburuetan.

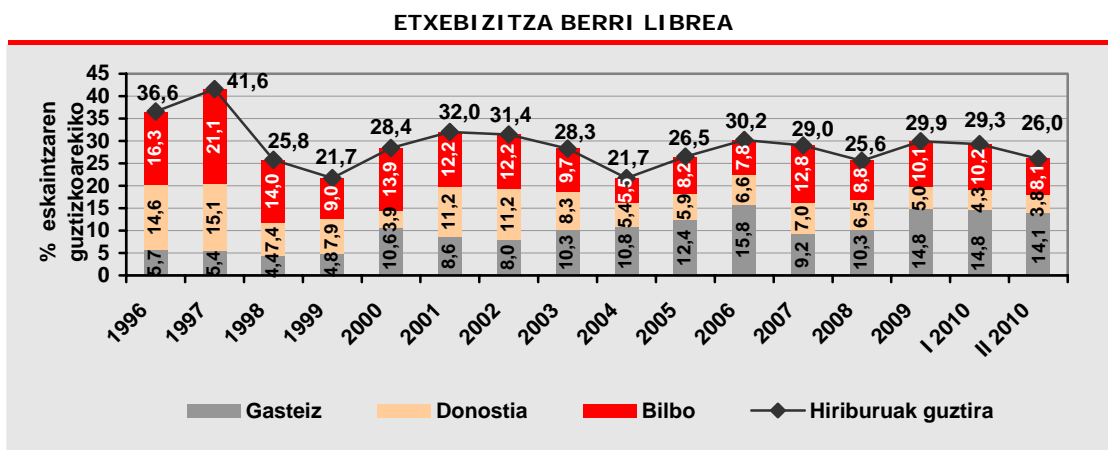


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

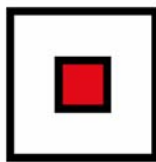
2010eko bigarren hiruhilekoan Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkestaren bitartez eskaintzan antzemandako etxebizitza berri libreen banaketari dagokionez, hiriburuek bereganatu dute eskaintzaren % 26; hiriburuen eraginpeko esparruan kokatutako udalerrietan daude % 32 eta gainerako etxebizitzak (% 42) EAEko beste udalerrri batzuetan daude.

Hiriburuei helduta, Gasteizek bereganatu du antzemandako eskaintzaren gehiena (% 14); Bilbok % 8 eta Donostiak % 4.

4.3. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2009



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

Higiezin jabetzeko agenteen bitartez eskainitako partikularren bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.200 €/m² izan da hiriburuetan 2010eko bigarren hiruhilekoan, hortaz, duela urtebete antzemandako eskaintzan erregistratu zen batez besteko prezioa zerbait gainditu dela ikus daiteke (+% 1,3).

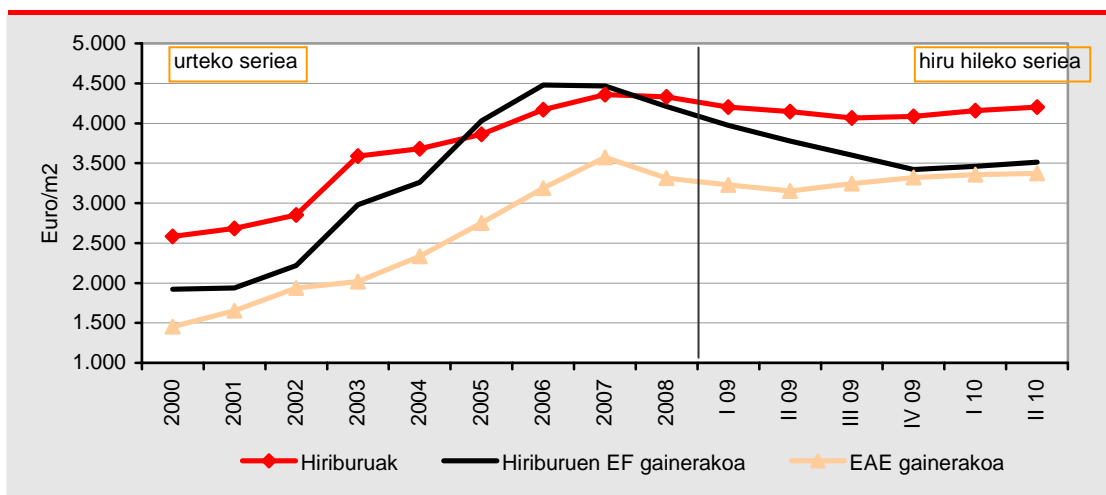
Hiriburuetan salgai eskainitako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez bestekoarekin alderatuz, erabilien batez besteko prezioa etxebizitza berrien batez bestekoa baino % 6,5 baxuagoa da.

Donostian erregistratu da, alde handiarekin, batez bestekorik altuena (5.536 €/m²), eta balio horrek Bilbon antzemandako etxebizitzena (4.252 €/m²) gainditu du (+% 30), bai eta Gasteizen (3.592 €/m²) kokatutakoena ere (+% 54).

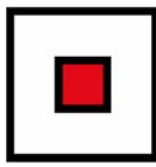
Dena den, bilakaerari erreparatuz, hiriburu gipuzkoarrak erregistratu duen batez bestekoak uzkurdura esanguratsua ezagutu duela ikus daiteke (-% 7,2 09-II aldiarekiko), Bilbon txikiagoa izan da uzkurdura (-% 2,7 09-II aldiarekiko) eta Gasteizko batez bestekoak ez du aldaketarik ezagutu azken urtean (% 0,4).

Hiriburuak alde batera utzita, hiriburuetatik kanpoko eremu funtzionaletan kokatutako etxebizitzaren batez bestekoa 3.515 €/m² da (hiriburuetatik batez besteko prezioa baino % 16 gutxiago); EAEko gainerako udalerrietan kokatutako etxebizitzena, berriz, 3.374 €/m² da (hiriburuetatik batez bestekoa baino % 20 gutxiago).

4.4. grafikoa Etxebizitza erabilien m2-aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.

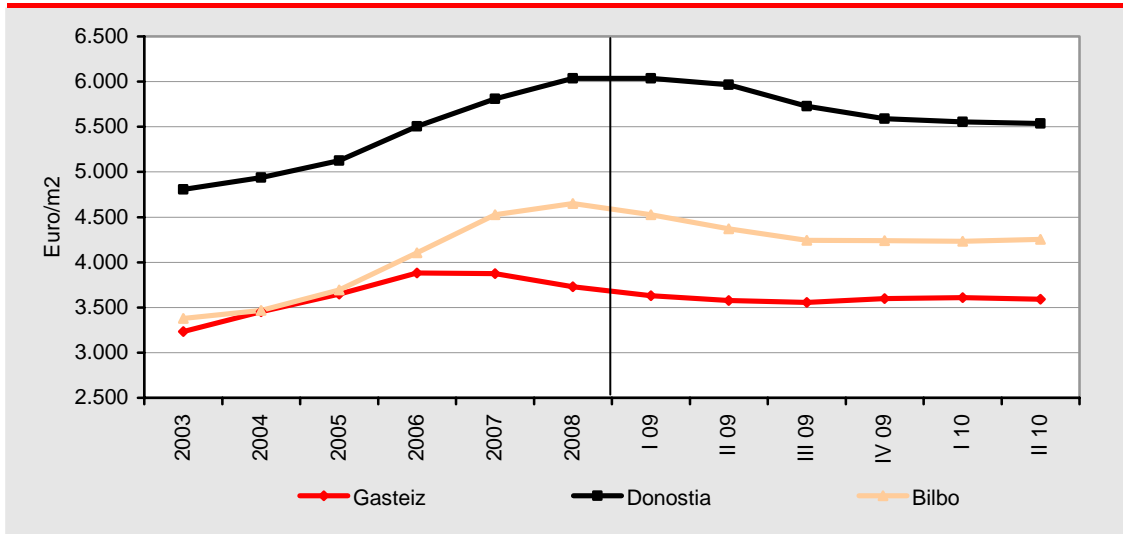


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

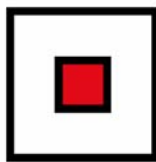


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.5. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera hiriburuetan.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko bigarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

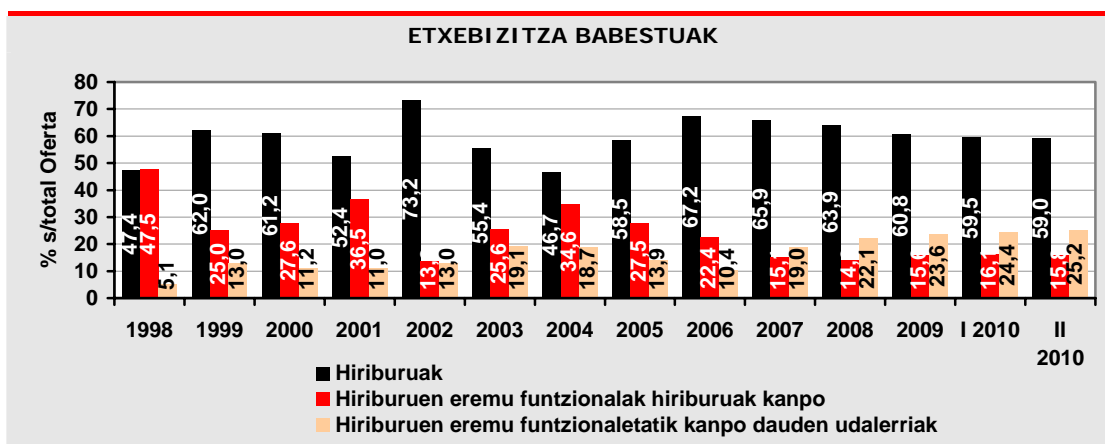


4.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

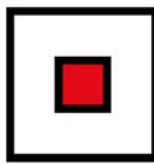
Etxebizitza babestuari dagokionez, 2010eko bigarren hiruhilekoan antzemandako eskaintza hiriburuetan kokatu da gehien bat, ohikoa den moduan; hain zuzen ere, hiriburuek bereganatu dute guztizkoaren % 59. Gainontzekoei dagokienez, % 16 hiriburuen eremu funtzionaltako udalerrietan daude eta gainerako % 25 EAEko beste udalerrri batzuetan.

Azterketa sakonago bat eginez, Gasteizen eskaintza babestuak duen protagonismoa azpimarratu behar da; horrela, tipologia horretako etxebizitzaren % 37 Arabako hiriburuan daude; Donostian eta Bilbon, berriz, % 13 eta % 9 dira portzentajeak, hurrenez hurren. Hala ere, azken hiruhilekoetako ibilbideak erakusten duen moduan, Gasteizen kokatutako eskaintzaren pisu erlatiboa murriztuz joan dela esan daiteke (ikus 4.7. grafikoa. grafikoa).

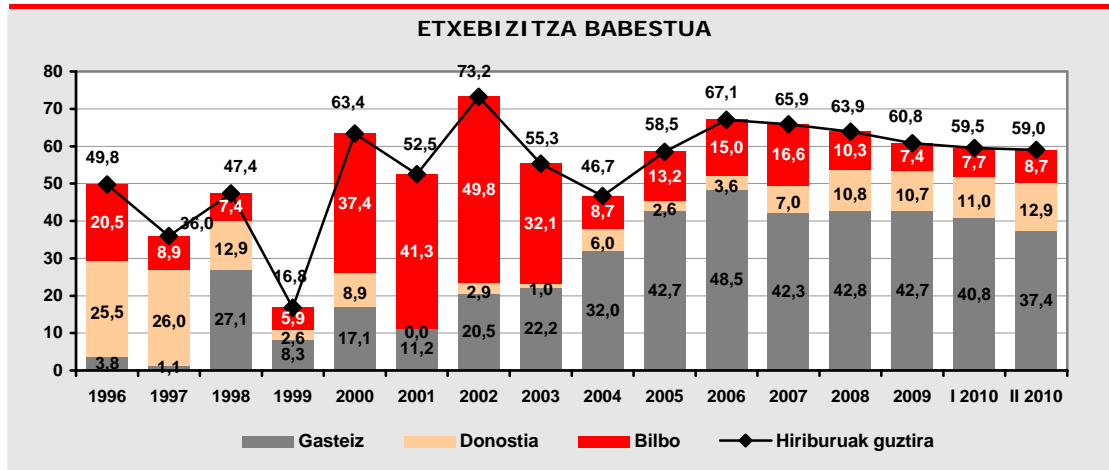
4.6. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 1997-2009



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



4.7. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 1996-2009.



Iturria: Eskaintza Inmobiliaria. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



5. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

5.1. Egungo dinamika

5.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Higiezin merkatuko dinamismoaren indize orokorra higiezin sektoreko eragileek merkatuari buruz duten iritzia oinarrian hartuta kalkulatzen da eta 2010eko bigarren hiruhilekoan 18 puntukoa da (0-100 puntu). Balio horrek azken bi urteetan higiezin merkatuak bizi duen egoera zaila erakusteko balio du.

Lurralde historikoka, eragile arabarrek antzeman dituzte gehien uneko zailtasunak; dena den, indize baxuak lortu dira hiru lurraldeetan. Eragile motari dagokionez, higiezin sustatzaileek maila baxuago batean eta duela urtebetekoaren parean kokatu dute indizea (12 puntu); higiezin jabetzeko eragileek, berriz, bigarren eskuko merkatuan jarduten dutenek nagusiki, egoeranegatiboa antzeman dute, halaber, baina iazko maila gainditu dute (23 puntu, 16 punturen parean).

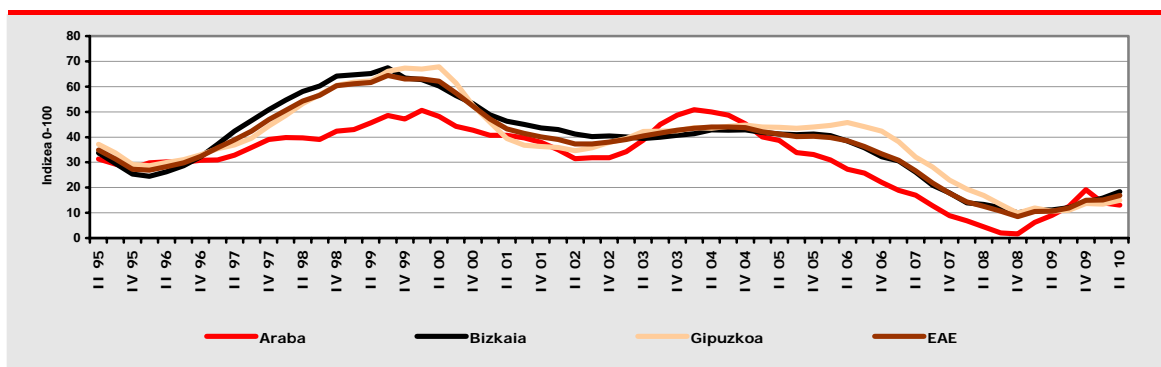
5.1. taula Higiezin merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
I. hiruhilekoa 2009	16,6	9,5	7,7	10,2
II. hiruhilekoa 2009	15,6	13,1	11,6	13,4
III. hiruhilekoa 2009	15,9	15,5	14,9	15,6
IV. hiruhilekoa 2009	28,7	18,6	20,6	20,6
I. hiruhilekoa 2010	15,3	25,6	18,8	22,8
II. hiruhilekoa 2010	4,8	21,9	16,3	17,5

*: 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak.

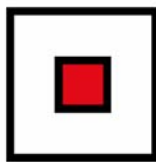
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.1. grafikoa Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2010 (batez besteko mugikorrek-4)



*: 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Higiezinaren jarduera murrizten ari den testuinguru honetan, sektoreko eragileek baieztatu ahal izan dute 2010eko bigarren hiruhilekoan lortutako salmenta-maila aurreko hiruhilekoan erregistratukoaren parekoa dela, nahiz eta Araban salmentek hobera egin duten, Bizkaian okerrera egin duten eta Gipuzkoan salmenta-erritmoari eutsi zaion.

Denbora-tarte luzeago bat aztertzen bada, 2009ko bigarren erdian lortutako indizeak hobetu direla ikus daiteke -urte hartan lortu ziren erregistrorik txarrenak (ikus5.2. grafikoa. grafikoa)-.

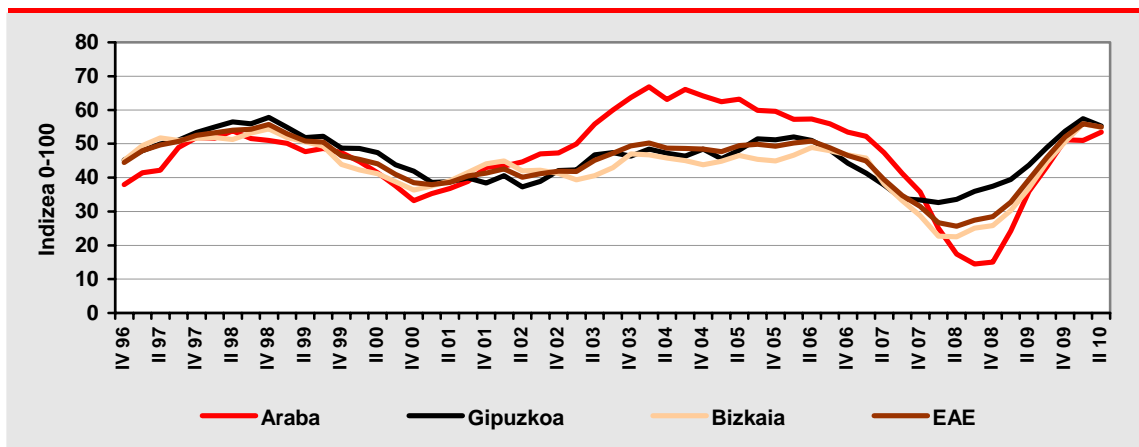
5.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
I. hiruhilekoa 2009	60,5	48,8	53,1	52,5
II. hiruhilekoa 2009	49,6	43,5	49,5	46,9
III. hiruhilekoa 2009	51,0	61,9	62,3	59,9
IV. hiruhilekoa 2009	60,8	64,2	61,4	62,5
I. hiruhilekoa 2010	46,2	61,3	59,4	58,5
II. hiruhilekoa 2010	63,2	41,5	50,3	47,9

*: 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra)

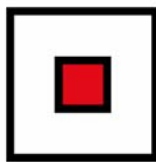
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.2. grafikoa Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4).



*: 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra)

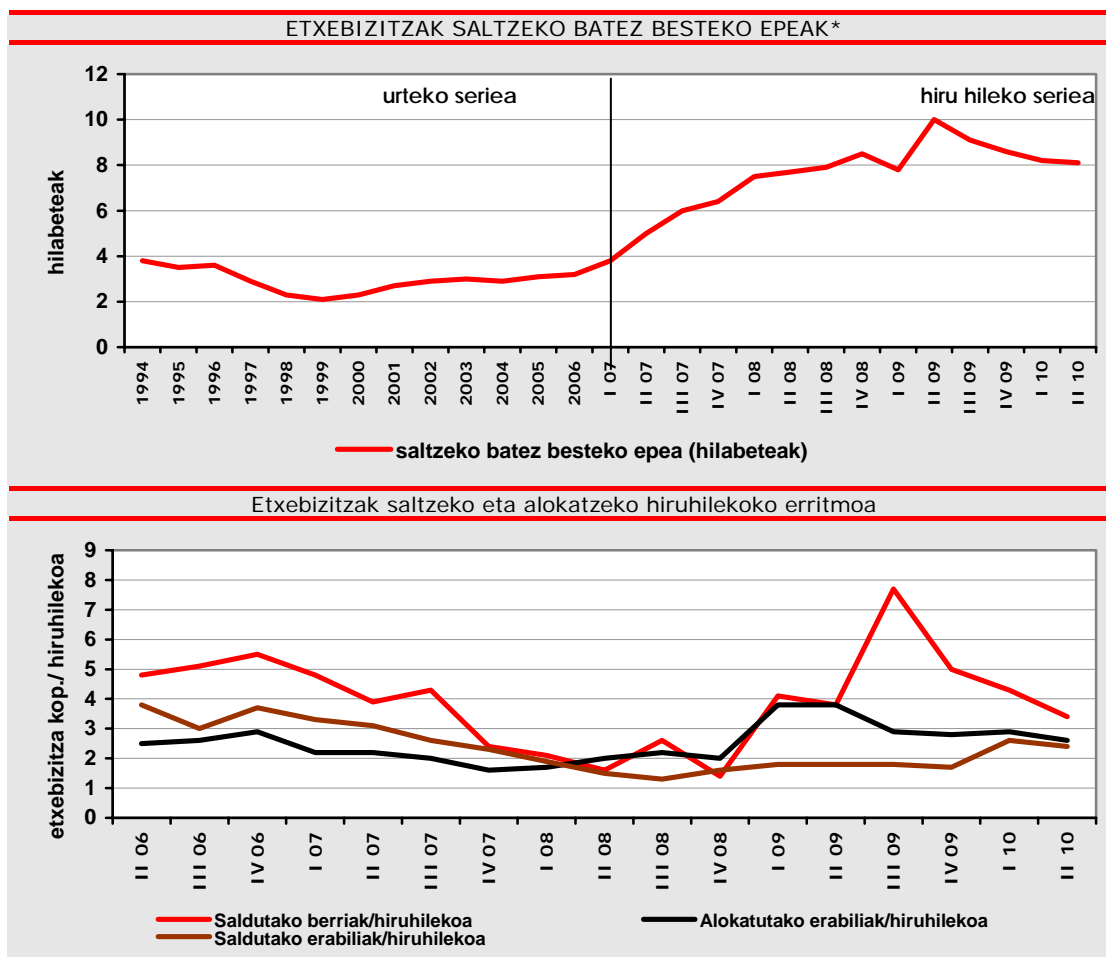
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2010eko bigarren hiruhilekoan batez beste 8,1 hilabete behar dira etxebizitza bat saltzeko. Etxebizitza bat saltzeko behar den denbora higiezinaren merkatuko jardueraren adierazle garbia da, hortaz, merkatua geldirik badago epea nabarmen luzatzen da. Alabaina, merkatuak geldialdi handiena ezagutu duen unean, etxebizitzak saltzeko batez besteko epea inoizko luzeena izan da (10 hilabete), eta azken hiruhilekoetan, maila altuan mantendu bada ere, epea zerbait laburtzea lortu da (ikus 5.3. grafikoa. grafikoa).

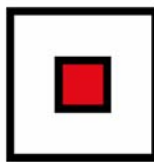
Bestalde, higiezinaren sustatzaileek adierazi dutenez, 2010eko bigarren hiruhilekoan 3,4 etxebizitza berri saldu dira batez beste (3,8 ziren aurreko urteko hiruhileko berdinean). Modu berean, aldi berean 2,6 etxebizitza alokatu zituen sustatzaile bakoitzak (3,8 09-II aldian).

5.3. grafikoa Etxebizitzak saltzeko batez besteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak



*: Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

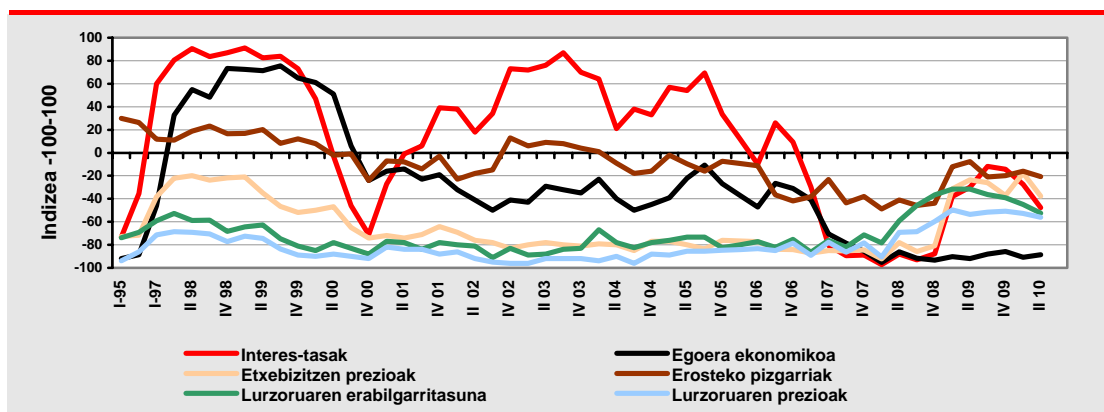


5.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

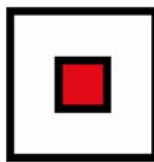
Faktore ugari eragiten dute, zentzu batean zein bestean, higiezin merkatuko dinamika. Orain arte, interes-tasa baxuei eta aldeko egoera ekonomikoari esker merkatua mugitzea lortu da, baina gaur egungo egoeran finantzaketa lortzeko dauden zailtasunak direla-eta, interes-tasa baxuak ez dira merkatua dinamizatzen duten elementu gisa ikusten.

Hain zuzen ere, sektoreko eragileen ustez, gaur egungo egoeran ez dago faktorerik sektorea dinamizatzen positiboki eragiten duenik. Jarduera suspertzeko oztopo nagusia egoera ekonomikoa bera da; bien bitartean, erosketarako pizgarriak dira aztertutako faktoreen artean eragin negatibo gutxienekoa (ikus 5.4. grafikoa. grafikoa).

5.4. grafikoa Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak



*: -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitarteko batez bestekoak.
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

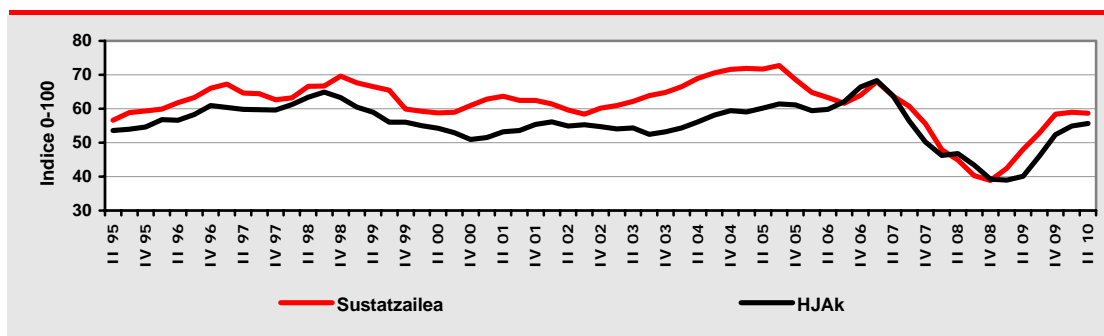


5.2. Perspektibak

5.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Higiezin merkatuko jardura nabarmenki geldirik dagoen testuinguru honetan, sektoreko eragileek datorren hiru hilabetera begira salmentek zerbait gora egingo dutela aurreikusi dute: hobera egingo dute higiezin sustatzaileek, eraikuntza berriko etxebizitzaren segmentuarekin lotuta, eta hobera egingo dute higiezin jabetzako agenteek, bigarren eskuko merkatuarekin lotuta nagusiki. 2010eko bigarren hiru hilabeterako salmenten aurreikuspen-indizea 55,7 puntukoa da HJAen kasuan, hau da, aurreko hiru hilabeterako egindako aurreikuspenen parean ia-ia.

5.5. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batez besteko mugikorrek-4)



(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiru hilabeterako. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

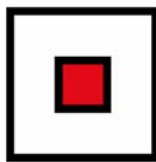
Higiezin sektoreko eragileek datorren urtean prezioen beherakadak jarraituko duela aurreikusi dute eta aurreikuspen bera egin da hiru lurralde historikoetarako. Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 39,8 puntukoa da 2010eko bigarren hiru hilabeterako, eta nahiz eta bilakaera negatiboa izan den, 2009ko aldi berdinean lortutako 33,9 puntuko indizea gainditu da.

5.3. taula Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetara lurralde historikokoa.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
I. hiru hilabeterako 2009	36,1	32,5	33,6	33,4
II. hiru hilabeterako 2009	32,5	35,2	33,5	33,9
III. hiru hilabeterako 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV. hiru hilabeterako 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I. hiru hilabeterako 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II. hiru hilabeterako 2010	35,5	42,6	38,7	39,8

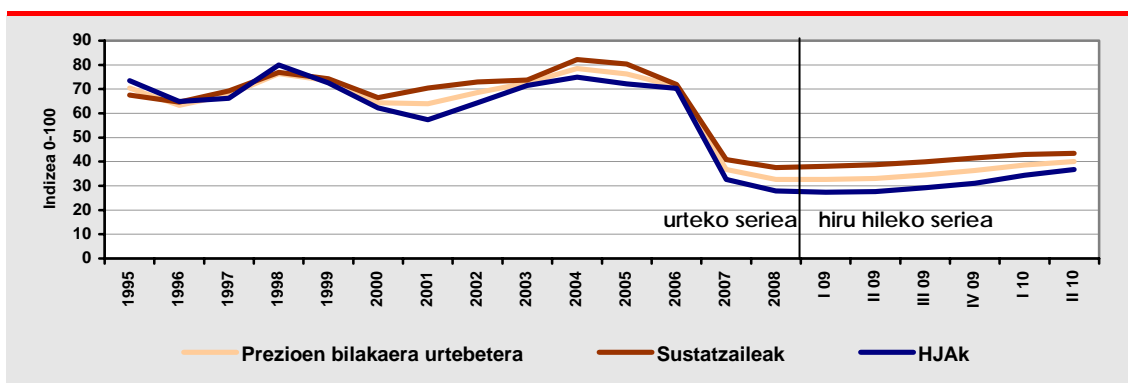
*: 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiru hilabeterako. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.6. grafikoa. grafikoa baieztatzen den moduan, azken hiruhilekoetan gorakada arina ezagutu du prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak. Oraindik prezioek gora egin dutela ezin esan badaiteke ere, badirudi azken bi urteetan antzemandako uzkurdura etetea lortu dela. Sustatzaileen indizea 41,9 puntukoa da eta HJAen kasuan zerbait baxuagoa, 37,7 puntu.

5.6. grafikoa Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batez besteko mugikorrek-4)



(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioa. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza, 2009.

5.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

Amaitzeko, etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko aukerari buruz galdetu zaie higiezinaren sustatzaileei: egin dituzten aurreikuspenak estatistika-serietik baxuenak dira eta aurreko hiruhilekoan lortutako balio altuekiko desberdinak. Zehazkiago, sustatzaileen % 5ek bakarrik uste dute sustapen berriak merkaturatuko dituztela datorren hiruhilekoan.

5.7. grafikoa Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkia erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6. METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAEko sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen multzoan prospekzio bat egin da eta Inkestan barne hartu dira etxebizitzaren eskaintza (bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak) egiten duten guztiak; modu berean, 125 higiezin-eragilek osatutako lagin baten informazioa barne hartu da.

Inkesta honek, berau gauzatutako unean eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio eragile inmobiliario bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriez ari gara, eta HJAen kasuan, bai etxebizitza berriez (sustatzaileen bidez saldutakoez), baita erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez) ere. Bestalde, eragileek gaur egungo egoera eta higiezin merkatuaren etorkizuneko aukerak baloratu dituzte.

Zentzu horretan, kontuan hartu behar da txosten osoan aurkeztutako datuak, 5. kapitulukoak izan ezik, 4. serieko batez besteko mugikorrek direla (hau da, azken lau hiruhilekoetako batez bestekoak). Metodologia horri jarraitzen zaio, laginen datuak islatzean sarritan gerta daitezkeen joera eta aldaketa bortitzak leuntzeko.

Bestetik, kontuan hartu behar da adierazitako prezioak batez besteko prezio haztatuak direla²; hortaz, hainbat faktorek eragiten dute horien bilakaeran: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza-kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batez bestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzaren kostuaren prezio-jaiste orokor gisa ulertu behar derrigorrez; aitzitik, prezio txikiagoko etxebizitzaren agerpen handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkiola uler liteke.

² Salmentako batez besteko prezioak, etxebizitza bakoitzagatik eta metro koadroko, etxebizitza mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena eginez kalkulatu dira.