

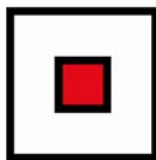


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 4. hiruhilekoa 2010

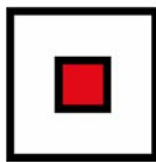


2011ko otsaila



AURKIBIDEA

| | |
|---|-----------|
| 1. HIRUHILIEKOA BEGIRADA BATEAN | 6 |
| 2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK | 8 |
| 2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak | 8 |
| 2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak | 11 |
| 2.3. Eskainitako etxebizitzaren bolumena | 12 |
| 3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA | 13 |
| 3.1. Merkatu libreko prezioak | 13 |
| 3.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak | 13 |
| 3.1.2. Salgai dauden etxebizitzak erabiliak | 16 |
| 3.2. Merkatu babestuaren prezioak | 18 |
| 3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa | 19 |
| 3.4. Eskainitako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa | 20 |
| 4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA | 21 |
| 4.1. Merkatu libreko errentak | 21 |
| 4.2. Merkatu babestuko errentak | 23 |
| 4.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa | 25 |
| 4.3.1. Alokairuan eskainitako etxebizitzak erabiliak | 25 |
| 4.3.2. Alokairuan eskainitako etxebizitzak babestuak: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa | 26 |
| 5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA | 27 |
| 5.1. Salgai dauden etxebizitzak berri libreak | 27 |
| 5.2. Salgai dauden etxebizitzak erabiliak | 29 |
| 5.3. Eraikuntza berriko etxebizitzak babestua | 31 |
| 6. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK | 32 |
| 6.1. Egungo dinamika | 32 |
| 6.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa | 32 |
| 6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak | 33 |
| 6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak | 35 |
| 6.2. Perspektibak | 36 |
| 6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena | 36 |
| 6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena | 36 |
| 6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak | 37 |
| 7. METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA | 38 |



TAULEN AURKIBIDEA

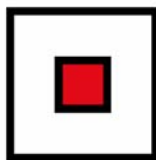
Orrialdea

| | | |
|------------|--|----|
| 1.1. taula | Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE..... | 7 |
| 2.1. taula | m ² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE. | 8 |
| 3.1. taula | Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka. | 13 |
| 3.2. taula | Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren prezioa lurralde historikoka. | 16 |
| 3.3. taula | Salgai dauden etxebizitza babestuen m ² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka. | 18 |
| 4.1. taula | Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka. | 21 |
| 4.2. taula | Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2010. | 23 |
| 6.1. taula | Higiezinaren merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka. | 32 |
| 6.2. taula | Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka. | 33 |
| 6.3. taula | Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka. | 36 |

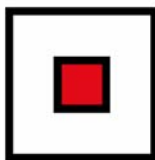
GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

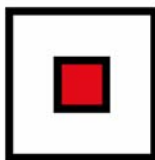
| | | |
|---------------|--|----|
| 2.1. grafikoa | m ² erabilgarriaren araberako prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera. | 9 |
| 2.2. grafikoa | Etxebizitza berri libreen eta erabilien banaketa prezio-tarteen arabera EAEn. | 10 |
| 2.3. grafikoa | Alokairuan eskainitako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera. | 11 |
| 2.4. grafikoa | Etxebizitza libreen prezioa/m ² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2010. | 11 |
| 2.5. grafikoa | Eskainitako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera. | 12 |
| 2.6. grafikoa | Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa. | 12 |
| 3.1. grafikoa | Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka. | 13 |
| 3.2. grafikoa | Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka. | 14 |
| 3.3. grafikoa | Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka. | 14 |
| 3.4. grafikoa | Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera. | 15 |



| | | |
|----------------|---|----|
| 3.5. grafikoa | Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren batezbesteko prezioa lurralde historikoka. | 16 |
| 3.6. grafikoa | Bigarren eskuko etxebizitzen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka. | 17 |
| 3.7. grafikoa | Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka | 17 |
| 3.8. grafikoa | Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m ² konparazioa. | 18 |
| 3.9. grafikoa | Salgai jarritako etxebizitzen azalera erabilgarriaren (m ²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2010..... | 19 |
| 3.10. grafikoa | Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010..... | 19 |
| 3.11. grafikoa | Eskainitako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka | 20 |
| 3.12. grafikoa | Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka..... | 20 |
| 4.1. grafikoa | Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzen hileko errenten bilakaera..... | 21 |
| 4.2. grafikoa | Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2010. | 22 |
| 4.3. grafikoa | Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2010. | 24 |
| 4.4. grafikoa | Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2010..... | 25 |
| 4.5. grafikoa | Alokairuan eskainitako 60 m ² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 1999-2010. | 25 |
| 4.6. grafikoa | Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2010 | 26 |
| 4.7. grafikoa | Alokairuan eta salmentan eskainitako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2010..... | 26 |
| 5.1. grafikoa | Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera esparru geografikoka. | 27 |
| 5.2. grafikoa | Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan. | 28 |
| 5.3. grafikoa | Hiriburuetako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2010..... | 28 |
| 5.4. grafikoa | Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka. | 29 |
| 5.5. grafikoa | Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan. | 30 |
| 5.6. grafikoa | Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 1997-2010 (salgai + alokairuan) | 31 |
| 5.7. grafikoa | Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 1996-2010..... | 31 |
| 6.1. grafikoa | Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2010 (batezbesteko mugikorrek-4)..... | 32 |
| 6.2. grafikoa | Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4). | 33 |



| | | |
|---------------|---|----|
| 6.3. grafikoa | Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak | 34 |
| 6.4. grafikoa | Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak | 35 |
| 6.5. grafikoa | Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4) | 36 |
| 6.6. grafikoa | Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batezbesteko mugikorrek-4) | 37 |
| 6.7. grafikoa | Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%) | 37 |



1. HIRUHILIEKOA BEGIRADA BATEAN

Saltzeko bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuaren batezbesteko prezioak hazkunde jarraituak ezagutu ditu 2010ean, eta urtea ixtean % 3koa da urteko hazkundea (3.891 €/m²). Hala ere, 2010eko batezbesteko prezioa 2007an erregistratu zen maximoa baino % 10,7 baxuagoa da, oraindik ere. Horrezaz gainera, saltzeko bigarren eskuko etxebizitzaren stock-ak areagotzen jarraitzen du.

Eraikuntza berriko etxebizitza librearen segmentuari dagokionez, 2010eko laugarren hiruhilekoan -% 3,8koa da (3.877 €/ m²) urteko aldaketa-tasa. Azken urtean beherakada nahiko handia metatu da, aurreko urteetan prezioei gehiago eutsi zaielarik. 2007ko prezio-maila maximoarekiko metatutako murrizketa % 5,7koa da. Hala ere, batezbesteko prezioak ezagututako murrizketan, etxebizitzaren kokapen geografikoa aldatu izanak eta salgai jarritako etxebizitza berrien tipologiak izandako eragina azpimarratu behar da (nabarmena da lurralde-esparru jakin batzuetan; adibidez, Gipuzkoako hiriburuan). Hain zuzen, ezin da ahaztu eredu-etxebizitzaren prezioak % 4,7ko gorakada ezagutu duela azken ekitaldian, 2009an behera egin eta gero.

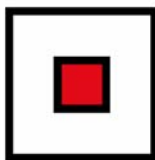
Alokairuko etxebizitza erabilien merkatuak saltzekoen antzeko ibilbidea egin du eta, gainera, errentek ezagututako hazkundea nabarmenagoa izan da (922 €/hilean arte, +% 5,4 09-IV aldiarekiko). Hala eta guztiz ere, batezbesteko errenta 2008an erregistratutakoa baino % 4,9 baxuagoa da oraindik.

Bestalde, sektoreko eragileak ezkor agertu dira berriro, izan ere, 2010eko lehen hiruhilekoetan egoerak zerbait hobera egin badu ere, urteko azken zatian jarduera moteldu egin dela eta etxebizitzak saltzeko epeak luzatu egin direla azpimarratu dute; horrenbestez, datorren hiruhilekorako aurreikuspenak nahiko negatiboak dira.

Emaitza horiekin bat eginez, antzeko ondorioak atera dira higiezin merkatuko beste adierazle batzuen inguruan egindako azterketarekin. Horrela, urteko lehen hiruhilekoetan hazkunde handia ezagutu eta gero –hazkundea izan da erregistratutako etxebizitzaren eskualdatzeetan zein formalizatutako hipoteka kopuruan-, azken hilabeteetan bi adierazle horiek uzkurdura nabarmenak ezagutu dituzte, nahiz eta, ezin den ahaztu, bi kasuetan lortutako balioak 2009ko azken hiruhilekoan lortutakoen ginetik daudela.

Bestalde, gaur egungo egoera kontuan hartuta –eraikitzen hasitako etxebizitza libreen kopuruak uzkurdura handia ezagutu du-, merkatu babestuaren kasuan nabarmenki areagotu da 2010ean eraikitzen hasitako etxebizitzaren bolumena. Gauzak horrela, merkatu babestuaren kuotak gora egin du eta 2010eko laugarren hiruhilekoan eskainitako eraikuntza berriko etxebizitzaren % 52ra iritsi da.

Alokairu babestuan eskainitako etxebizitzaren batezbesteko errenta 204 €/hilean da, hau da, atzera egin du berriro (-% 7 09-IV aldiarekiko). Batezbesteko hori BOEen 277 €/hilean eta etxebizitza sozialen 123 €/hilean balioen haztaperetik lortzen da.



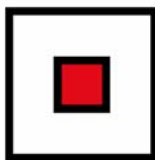
1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.

| MERKATU LIBREA | 4. hiruh. 2009 | 3. hiruh. 2010 | 4. hiruh. 2010 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | Balio absolutua k | Balio absolutua k | Balio absolutua k | Urteko ald. % |
| 1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK | | | | |
| Salgai dagoen etxebizitza kop. | 5.117 | 4.698 | 4.596 | -10,2 |
| Prezioa/m ² (€) | 4.033 | 3.928 | 3.877 | -3,8 |
| Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza* (€) | 3.338 | 3.467 | 3.496 | 4,7 |
| 2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK | | | | |
| Salgai dagoen etxebizitza kop. | 14.053 | 17.101 | 18.184 | 29,4 |
| Prezioa/m ² (€) | 3.779 | 3.892 | 3.891 | 3,0 |
| 3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK | | | | |
| Errenta/hilean (€). | 875 | 912 | 922 | 5,4 |
| 3. MERKATUKO INDIIZEAK** | | | | |
| Dinamismoa | 20,6 | 22,8 | 14,6 | -6,0 |
| Salmenten aurreikuspena | 62,5 | 62,1 | 46,9 | -15,6 |
| Prezioen aurreikuspena (urte batera) | 40,0 | 41,0 | 40,3 | 0,3 |
| MERKATU BABESTUA | 4º 2009 | 3º 2010 | 4º 2010 | % urteko |
| 1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA | | | | |
| Etxebizitza kop. guztira | 7.390 | 5.282 | 4.926 | -33,3 |
| Salgai dagoen etxebizitza kop. | 5.010 | 3.410 | 3.573 | -28,7 |
| Alokatzeko etxebizitza kop. | 2.380 | 1.872 | 1.353 | -43,2 |
| alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean | 32,2 | 35,4 | 27,5 | -4,7 |
| 2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK | | | | |
| Prezioa/m ² BOE (€) | 1.469 | 1.471 | 1.474 | 0,4 |
| 3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK | | | | |
| Errenta/hilean etxebizitza soziala (€) | 121 | 112 | 123 | 1,7 |
| Errenta/hilean BOE (€) | 325 | 302 | 277 | -14,8 |

(*) 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 batezbestekoak. Indizeen urteko aldaketa, portzentaje-puntuen aldearen arabera.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

EAEen salmenta-erregimenean eskaintako eraikuntza berriko etxebizitza libreek 3.877 €/m² batezbesteko prezioa erregistratu dute 2010eko laugarren hiruhilekoan, hortaz, azken urtean % 3,8ko murrizketa ezagutu da. Eredu-etxebizitzaren¹ prezioa 3.496 €/m² da, hau da, eraikuntza berriko eskaintzak erregistratutako prezioa baino % 10 baxuagoa. Hala ere, bilakaerari erreparatzen bazaio, eta 2009ko azken hiruhilekoarekin alderatuz, eredu-etxebizitzaren batezbesteko prezioak % 4,7ko gorakada ezagutu du.

Bestalde, bigarren eskuko merkatuan hazkunde positiboa ezagutu du azken urtean erregistratutako batezbesteko prezioak. Horrela, etxebizitza erabilien batezbesteko prezioak bi urtez jarraian behera egin eta gero, 2010 ixtean urteko % 3ko hazkundera ezagutu da. EAE osorik hartuta, 3.891 €/m² da batezbestekoa.

Etxebizitza babestuaren segmentuari dagokionez, salmenta-erregimenean eskaintako etxebizitzaren batezbesteko prezioa 1.474 €/m² da 2010eko laugarren hiruhilekoan, duela urtebete erregistratutakoaren parekoa (+% 0,4), hain zuzen ere.

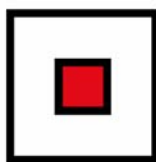
2.1. taula m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE.

| €/m ² | ETXEBIZITZA LIBREA | | | | ETXEBIZITZA BABESTUA | |
|-----------------------------|--------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|--|
| | Librea guztira * | Erabilia | Berri librea | Eredu-etxebizitza | | |
| Urteko datuak | | | | | | |
| 2000 Batezb. | 2.168,2 | 2.339,4 | 1.839,1 | 1.562,6 | 749,8 | |
| 2001 Batezb. | 2.360,5 | 2.408,4 | 2.219,7 | 2.155,6 | 814,6 | |
| 2002 Batezb. | 2.530,6 | 2.594,5 | 2.345,6 | 2.242,8 | 897,8 | |
| 2003 Batezb. | 3.060,1 | 3.338,4 | 2.510,0 | 2.419,7 | 965,9 | |
| 2004 Batezb. | 3.327,1 | 3.596,4 | 2.905,2 | 2.785,7 | 1.084,9 | |
| 2005 Batezb. | 3.715,0 | 3.935,5 | 3.369,0 | 2.960,2 | 1.237,2 | |
| 2006 Batezb. | 4.046,9 | 4.272,8 | 3.646,3 | 3.153,6 | 1.285,1 | |
| 2007 Batezb. | 4.283,9 | 4.356,4 | 4.113,2 | 3.221,4 | 1.322,9 | |
| 2008 Batezb. | 4.160,4 | 4.199,0 | 4.053,8 | 3.428,4 | 1.372,0 | |
| 2009 Batezb. | 3.846,6 | 3.778,9 | 4.032,5 | 3.338,1 | 1.468,9 | |
| 2010 Batezb. | 3.888,3 | 3.891,0 | 3.877,4 | 3.496,2 | 1.474,3 | |
| Hiru hileko datuak | | | | | | |
| 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 | |
| 2010 III. hiruhilekoa | 3.899,9 | 3.892,2 | 3.928,0 | 3.467,4 | 1.471,0 | |
| 2010 IV. hiruhilekoa | 3.888,3 | 3.891,0 | 3.877,4 | 3.496,2 | 1.474,3 | |
| Hiru hileko tasa | -0,3 | 0,0 | -1,3 | 0,8 | 0,2 | |
| Urteko tasa | 1,1 | 3,0 | -3,8 | 4,7 | 0,4 | |

(*) Berria eta bigarren eskukoa.

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

¹ Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, sustatzaileek zuzenean eskaintakoa, akabera-maila "normalekoa" eta 60-90 m² arteko azalerakoa



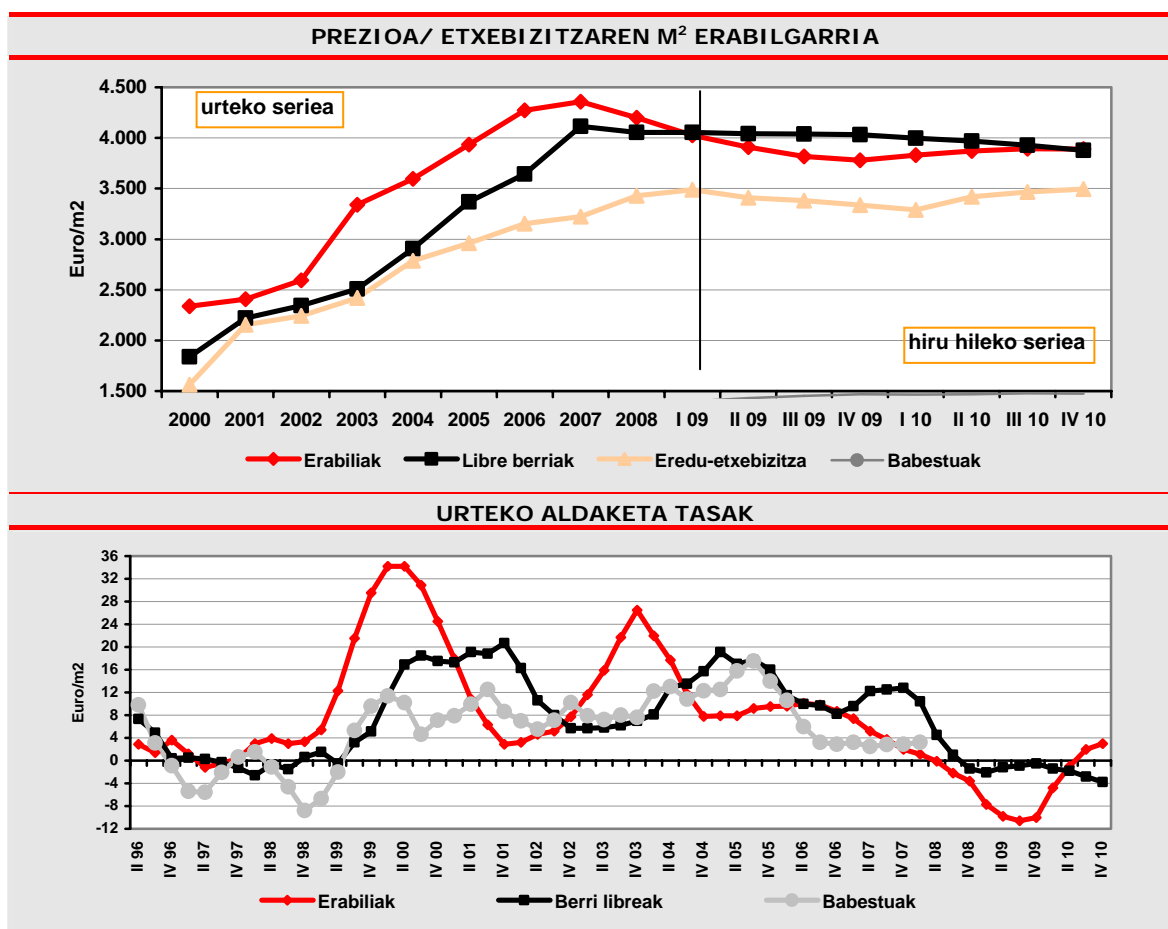
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Etxebizitza erabilien batezbesteko prezioak ezagututako hazkundeari dagokionez, kontuan hartu behar da batezbesteko prezioak hiru hiruhilekoetan jarraian gorakada ezagutu duela, eta azken hiru hilabeteetan, berriz, egonkor mantendu dela.

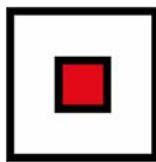
Uzkurdura ezagutu duten urteak kontuan hartuta, duela hiru urte erregistratu zen maximoaren (4.363 €/m²) eta 2009ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako minimoaren (3.779 €/m²) artean metatu den murrizketa % 14koa izan da.

Bestalde, eraikuntza berriko segmentuarekin alderatuz, bi merkatuetako batezbesteko prezioen bateratzea ikus daiteke. (Ikus 2.1. grafikoa).

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



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

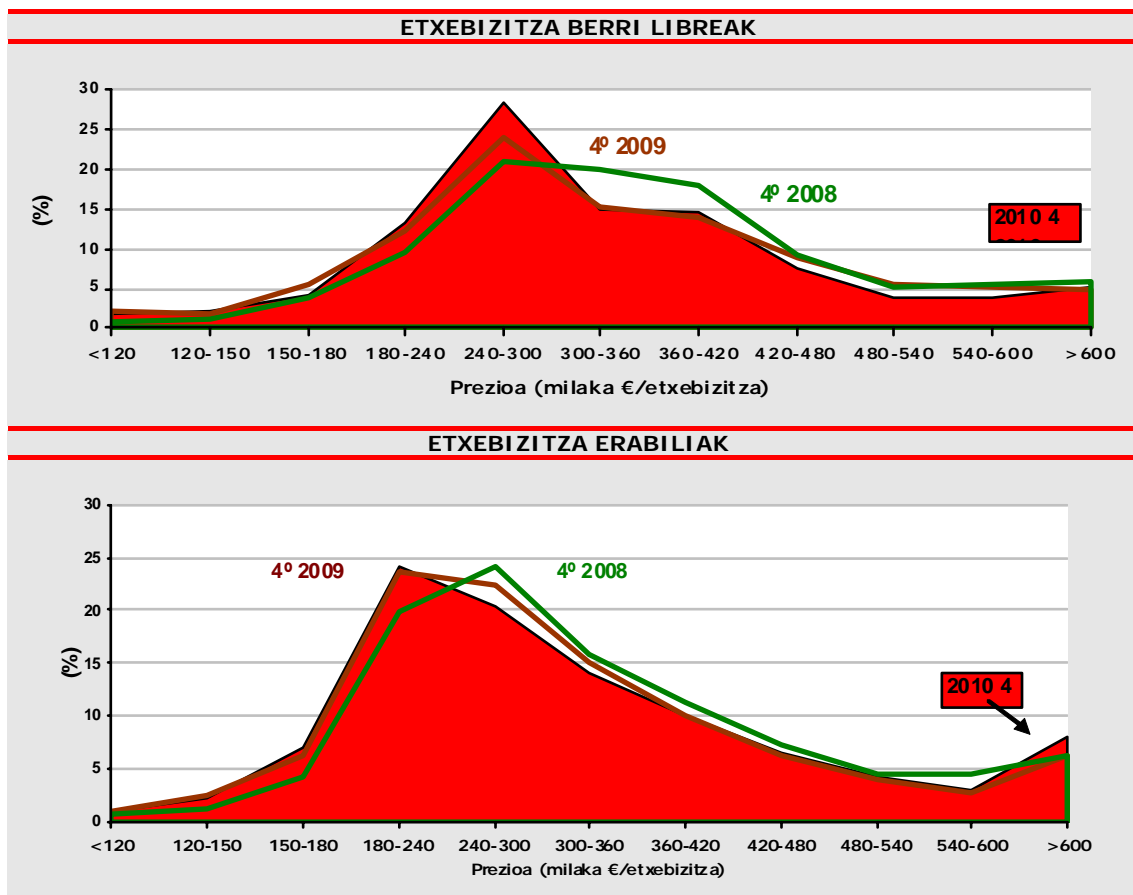


2010eko laugarren hiruhilekoan EAEn eskaintako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko prezioa 318.000 €/etxebizitza da, eta etxebizitza erabiliena, berriz, 330.000 €/etxebizitza.

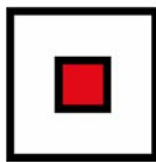
Hala ere, etxebizitzak eskaintako prezioaren arabera sakonkiago aztertzen badira, prezioak oso sakabanatuta daudela ikus daiteke, izan ere, kontuan hartu behar da batezbesteko prezioa etxebizitza oso heterogeneoen batezbestekoak kalkulatzetik lortzen dela, eta azken prezioaren osieran faktore askok dutela eragina; faktore horiek objektiboak eta subjektiboak dira: akabera-maila, azalera, banaketa, eraikinaren barruan duen kokapena, orientazioa, hiri-ingurua, kokapen geografikoa, eta abar.

Bestalde, banaketa horrek denboran izandako bilakaerari erreparatzen bazaio, prezio baxuagoko segmentuak nagusitzen ari direla ikus daiteke (ezkerrera grafikoa), bai eraikuntza berriko merkatuan, bai etxebizitza erabiliaren segmentuan. Ikus 2.2. grafikoa.

2.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen eta erabiliaren banaketa prezio-tarteen arabera EAEn



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

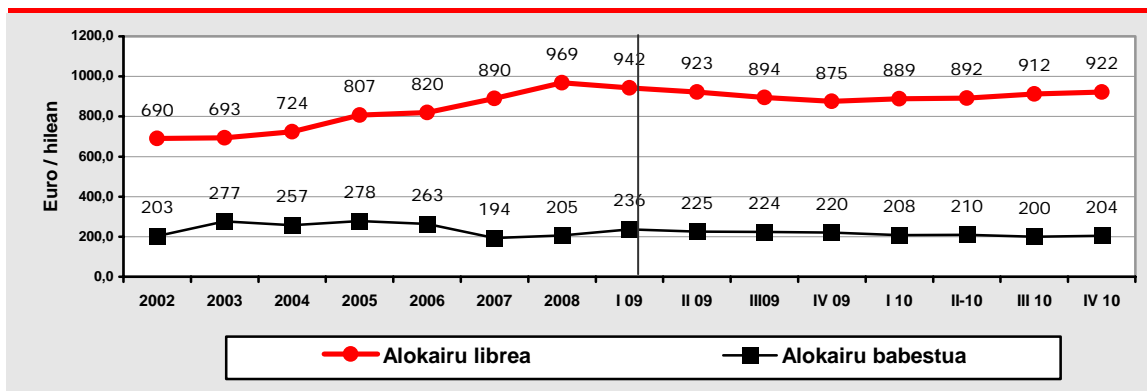


2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak

2010eko azken hiruhilekoan 922 €/hilean izan da partikularrenak izan eta higiezinaren jabetzako agenteen bitartez alokairuko merkatuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko errenta. Batezbesteko horretan lau hiruhilekotan jarraian ezagututako hazkunde metatua barne hartzen da eta urteko hazkundea % 5,4koa da.

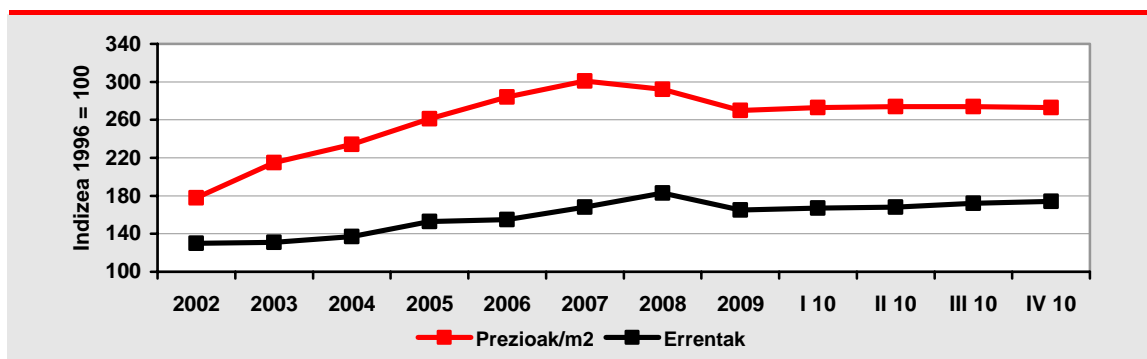
Gainera, alokairuko etxebizitzaren merkatu babestuan 204 €/hilean da erregistratutako batezbesteko errenta. Batezbesteko hori babes ofizialeko etxebizitzaren (277 €/hilean) eta etxebizitza sozialen (123 €/hilean) zenbatekoaren batezbesteko haztatua da. Bilakaerari erreparatu, errenta babestua duela urtebete erregistratutakoa baino % 7 baxuagoa da, eta balio horren bilakaeran eragina dute errenten bilakaerak berak eta egindako eskaintzaren guztizkoan etxebizitza-modalitate bakoitzak duen pisuak.

2.3. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.

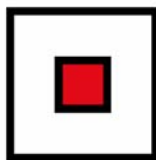


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzaren.

2.4. grafikoa Etxebizitza libreen prezioa/m² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2010



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



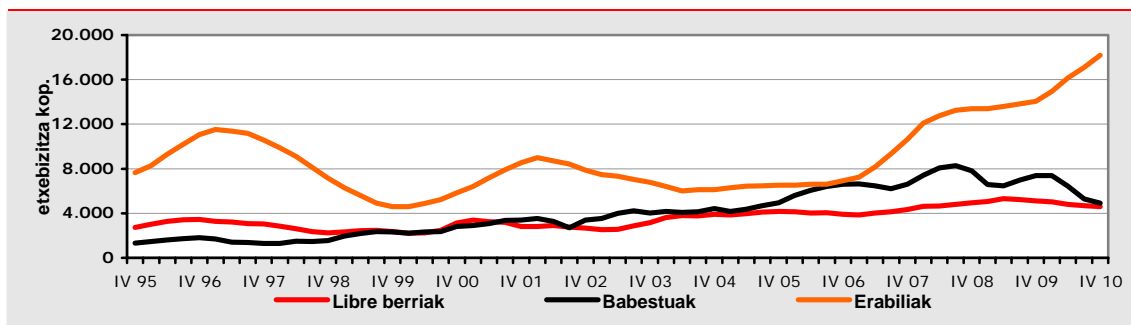
2.3. Eskaintako etxebizitzaren bolumena

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistika osatzeko, etxebizitza-eskaintza nahikoa egiten duten higiezinaren jabetzako agenteekin eta sustatzaileekin lagin bat osatu eta inkesta bat egiten zaie. Hortaz, eskaintzan jarritako etxebizitzaren errolda bat osatzeko balio ez badu ere, eskaintzan jarritako poltsaren osaera eta bilakaera ezagutzeko oso adierazgarria da.

Gaur egungo egoera zailean, eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren stock-a pixkanaka areagotzen ari dela erakusten du. Eraikuntza berriko etxebizitza librearen merkatuari dagokionez, stock-aren bilakaeran bi elementu kontrajarririk dute eragina, izan ere, eraikitzen hasitako etxebizitza librearen kopuruak murrizketa izugarria ezagutu duen bitartean, eskaerak ez du lortzen gora egitea.

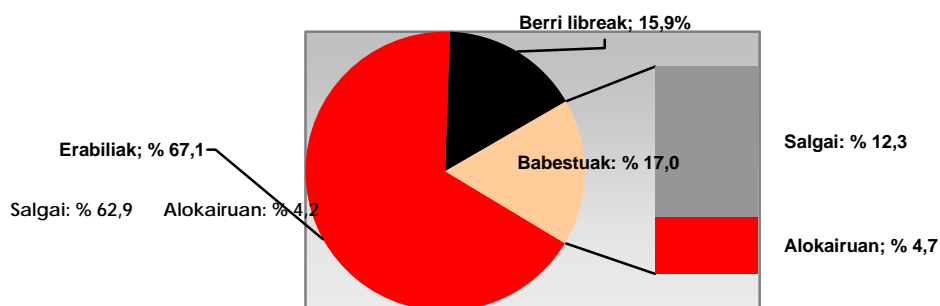
2010eko laugarren hiruhileko prezioen Estatistikak oinarrian duen etxebizitzaren laginaren osaera honela geratu da: % 64 etxebizitza erabiliak dira (% 63 salgai jarri dira eta % 4 alokatzeko), % 16 eraikuntza berriko etxebizitza libreak dira eta % 17 babes publikoko etxebizitzak dira (% 12 salgai jarri dira eta % 5 alokatzeko).

2.5. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera

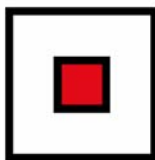


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



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



3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

3.1. Merkatu libreko prezioak

3.1.1. Eraikuntza berriko etxebizitzak

a) Prezioaren azterketa lurralde historikoka

Eraikuntza berriko etxebizitza libreek Gipuzkoan lortu dute batezbestekorik altuena (4.034 €/m²), nahiz eta Bizkaiarekin dagoen aldea murriztuz joan den azken hiruhilekoetan. Horrela, Bizkaiko batezbestekoa 3.899 €/m² da, eta ondoren dago Arabakoa, zerbait baxuagoa (3.532 €/m²).

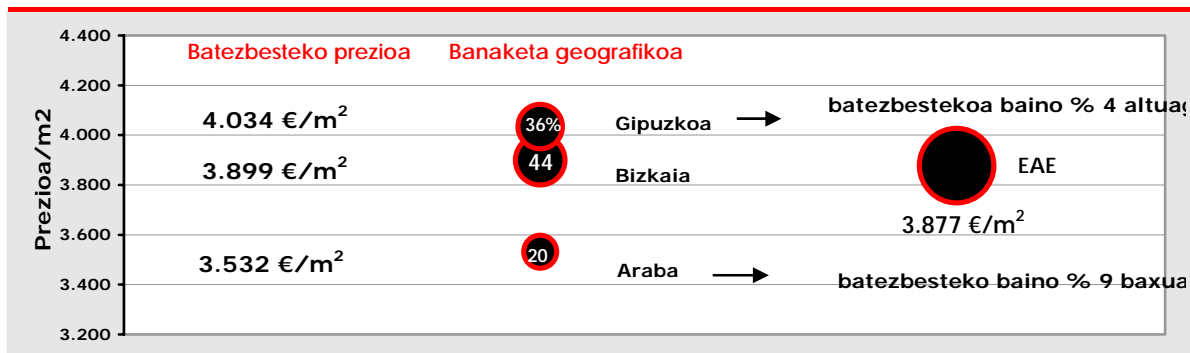
Bilakaerari erreparaturaz, Gipuzkoan % 7,7ko uzkurdua ezagutu da, Bizkaian % 3,4 murriztu da batezbesteko prezioa eta Araban, azkenik, zerbait gora egin du prezioak (+% 1,9 09-IV aldiarekiko). Gipuzkoak ezagututako uzkurdua nabarmenari dagokionez, kontuan hartu behar da batezbestekoak erregistratutako beherakada laginak izandako banaketa desberdinak eragindakoa izan daitekeela (merkatuko prezio merkeagoak dituzten udalerrietan kokatutako etxebizitzak agerpena zabalagoa da, eta hiriburuetako hiriguneetan kokatutako etxebizitzak agerpena mugatuago dago).

3.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.

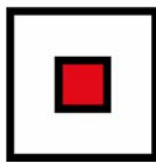
| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2009 IV. hiruhilekoa | 3.466,3 | 4.035,4 | 4.372,6 | 4.032,5 |
| 2010 I. hiruhilekoa | 3.488,9 | 4.055,4 | 4.321,8 | 3.998,1 |
| 2010 II. hiruhilekoa | 3.486,8 | 3.963,7 | 4.290,5 | 3.969,4 |
| 2010 III. hiruhilekoa | 3.526,3 | 3.931,4 | 4.163,7 | 3.928,0 |
| 2010 IV. hiruhilekoa | 3.531,7 | 3.899,2 | 4.033,9 | 3.877,4 |
| Hiru hileko tasa | 0,2 | -0,8 | -3,1 | -1,3 |
| Urteko tasa | 1,9 | -3,4 | -7,7 | -3,8 |

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

3.1. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.



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



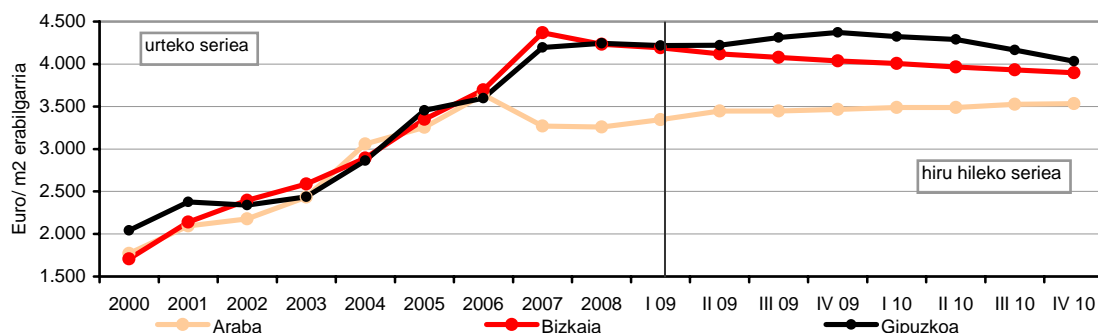
3.2. grafikoa. grafikoak lurralde historikoka eskaintako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko prezioaren bilakaeraren xehetasuna erakusten du. Horrela, Arabako batezbestekoa azken bi urteetan egonkor mantendu dela ikus daiteke, Gipuzkoan eta Bizkaiari murriztu den bitartean.

Bestalde, 2009an gorakada ezagutu zuen batezbesteko prezioak Gipuzkoan, baina 2010ean lau hiruhilekotan jarraian murriztu da. Bizkaiaren kasuan, lurralde osoan erregistratutako eskaintzaren batezbesteko prezioak etengabe egin du behera 2007tik.

Etxebizitzaren batezbesteko prezioei dagokienez, 337.000 €/etxebizitza da Gipuzkoan, 313.000 €/etxebizitza da Bizkaiari eta 294.000 €/etxebizitza da Araban.

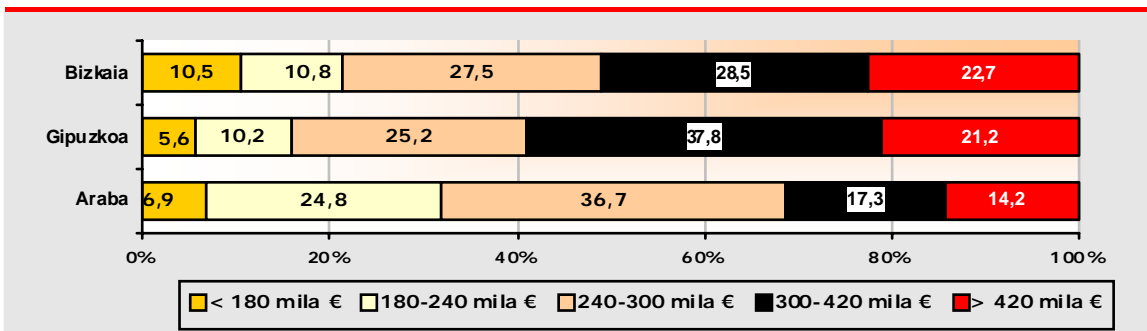
Etxebizitzek prezio-tarte handien arabera ezagututako banaketak erakusten duenez, prezio altueneko etxebizitzaren agerpena murrizten joan da eskaintzan. Horrela, Gipuzkoaren kasuan 420.000 eurotik gorako prezioa duten etxebizitzaren proportzioa % 21ekoa da 2010eko laugarren hiruhilekotan, eta proportzio hori % 27koa zen 2009an eta % 30ekoa 2008ko azken hiruhilekotan.

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



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

3.3. grafikoa Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tartean arabera eta lurraldeka



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



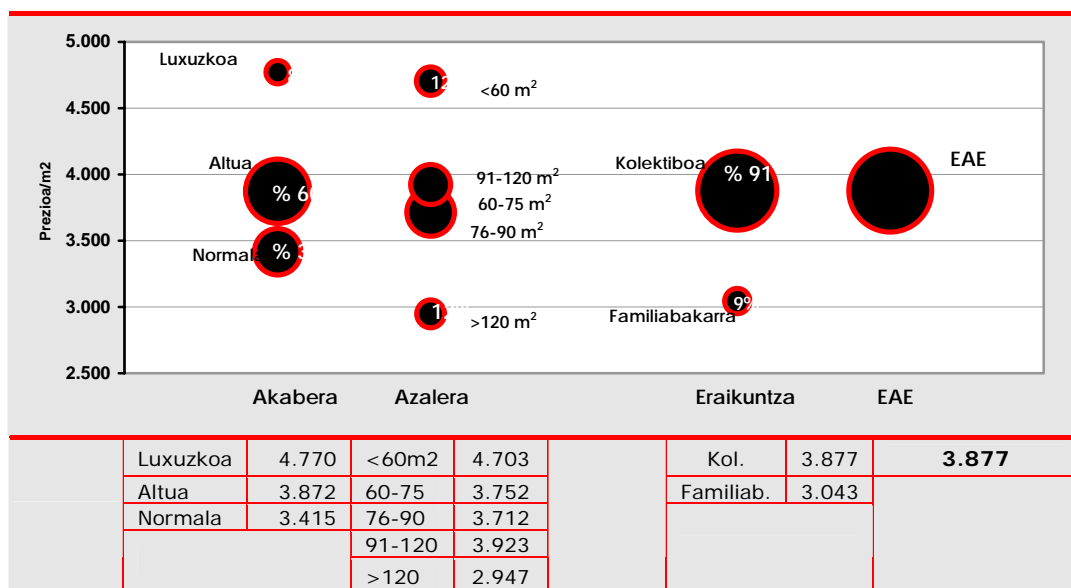
b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

Lehen esandakoa gogora ekarriz, etxebizitzak oso heterogeneoak dira eta batezbesteko prezioa faktore desberdinak konbinatuz lortzen da. Elementu garrantzitsuenetako bat etxebizitzaren kokapen geografikoa da. Alderdi hori aurreko atalean aztertu da eta bosgarren kapituluan azterketa sakonago bat egiten da. Gainera, etxebizitzaren prezioan eragin handia duten beste alderdi batzuk daude, hala nola azalera erabilgarria, akabera-maila edo tipologia (familiabakarra/kolektiboa). Zentzu horretan, kontuan hartu behar da ezin dela elementu bat isolatu berak bakarrik duen eragina aztertzeko, hortaz, aztertzen den faktoreaz gain, alderdi gehiagok dute eragina azken prezioan eta oso zaila da horietako batzuk objektibatzea.

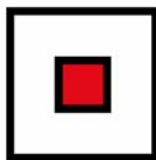
Akabera-mailari dagokionez, maila altueneko etxebizitzek, hau da, sustatzaileek "luxuzkotzat" sailkatzen dituztenek, gainerako etxebizitzek baino batezbesteko dezente altuagoa erregistratu dutela ikus daiteke (4.770 €/m²), nahiz eta eskaintzan antzemandako laginaren % 8 besterik ez diren; zentzu horretan, azken urtean luxuzko etxebizitza gutxiago eskaini direla aipatu behar da (% 18 09-IV aldian). Bestetik, akabera "altua" duten etxebizitzaren batezbestekoa 3.872 €/m² da, eskaintzaren zatirik handiena (guztizkoaren % 60). Amaitzeko, akabera "normaleko" etxebizitzaren batezbestekoa 3.415 €/m² da.

Bestetik, etxebizitzaren azalerari erreparaturaz, desberdintasun nabarmenak ikus daitezke batezbesteko prezioen artean muturreko tarteetan (ikus 3.4. grafikoa); erdiko prezio-tarteetan, aitzitik, batezbestekoak ez dira hain desberdinak.

3.4. grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera.



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



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

a) Prezioaren azterketa lurralde historikoka

Bigarren eskuko merkatuak batezbesteko dezente altuagoa erregistratu du Gipuzkoan (4.686 €/m²). Alabaina, batezbesteko hori Bizkaian kokatutako etxebizitzena (3.752 €/m²) baino % 25 altuagoa da, eta Araban kokatutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa (3.368 €/m²) baino % 39 altuagoa.

Bilakaerari erreparatuz, lurralde historikoen arabera prezioek ibilbide desberdinak egin dituztela baieztatu daiteke. Horrela, Bizkaiko batezbestekoa duela urtebete erregistratutakoa baino % 4,8 altuagoa den bitartean, Araban uzkurdura ezagutu da (-% 5,1 09-IV aldiarekiko). Bestalde, azken urtean berdin mantendu da Gipuzkoako batezbestekoa, eta emaitza hori 2010eko lehen hiruhilekoetan izandako hazkunde jarraituei zor zaie; baina urtearen azken zatian murrizketa handia ezagutu da (hiru hileko -% 1,8).

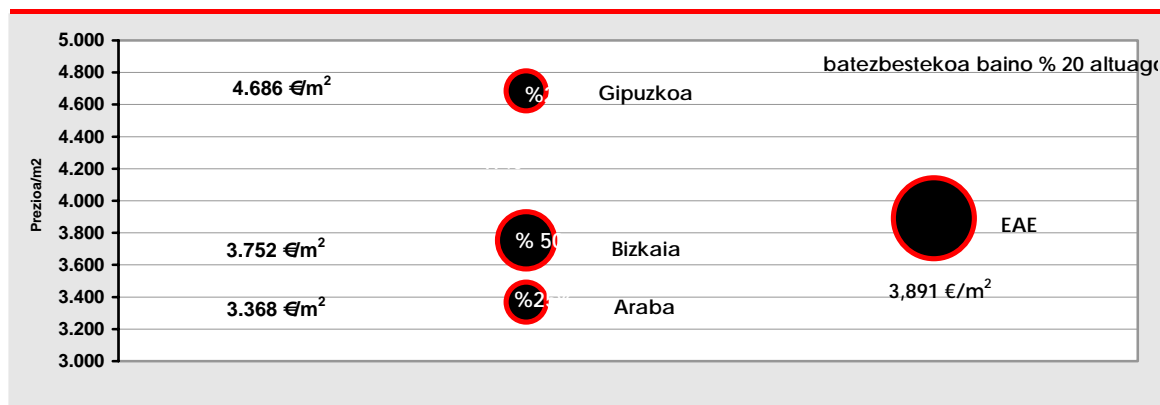
Eskaintzaren banaketari dagokionez, etxebizitzaren erdia Bizkaian daude, laurden bat Araban eta gainerako laurdena Gipuzkoan.

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

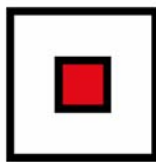
| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2009 IV. hiruhilekoa | 3.550,0 | 3.581,7 | 4.686,4 | 3.778,9 |
| 2010 I. hiruhilekoa | 3.554,9 | 3.614,9 | 4.760,4 | 3.830,4 |
| 2010 II. hiruhilekoa | 3.539,3 | 3.656,7 | 4.743,6 | 3.870,0 |
| 2010 III. hiruhilekoa | 3.477,9 | 3.706,6 | 4.771,8 | 3.892,2 |
| 2010 IV. hiruhilekoa | 3.368,2 | 3.752,3 | 4.685,5 | 3.891,0 |
| Hiru hileko tasa | -3,2 | 1,2 | -1,8 | 0,0 |
| Urteko tasa | -5,1 | 4,8 | 0,0 | 3,0 |

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

3.5. grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.



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

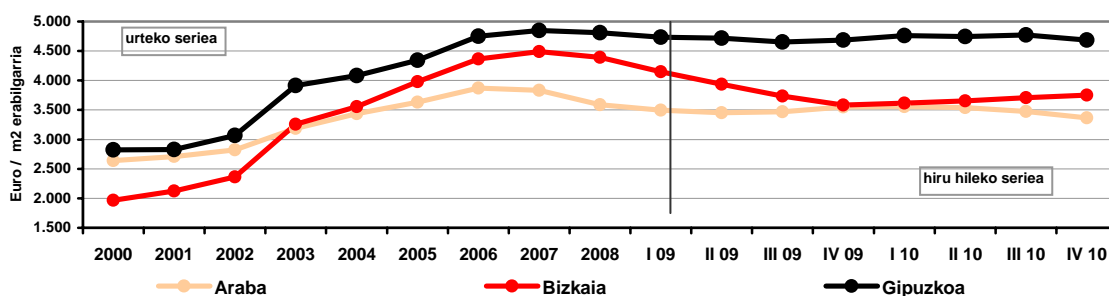


Epe luzera egindako azterketa baten arabera baieztatu daitezkeen bezala, Gipuzkoan bigarren eskuko merkatuko etxebizitzaren batezbesteko prezioa azken hiru urteetan egonkor mantendu da, gorabehera txikiekin, eta prezioek ez dute beherakada handirik ezagutu. Hala ere, Bizkaian egoera oso desberdina da eta 2007 eta 2009 artean batezbesteko prezioak % 20ko uzkurdura metatua ezagutu du. Dena den, 2010ean egoera aldatu egin da Bizkaian eta lau hiruhilekotan jarraian ezagutu dira hazkunde positiboak. Bestalde, Araban, azken bi urteetan batezbestekorik egonkorrena erregistratu eta gero, 2010eko azken bi hiruhilekoetan behera egin du batezbesteko prezioak.

Etxebizitzaren batezbesteko prezioei erreparaturik, Gipuzkoan 400.000 €/etxebizitza da batezbestekoa, 326.000 € da Bizkaian eta 273.000 €, azkenik, Araban.

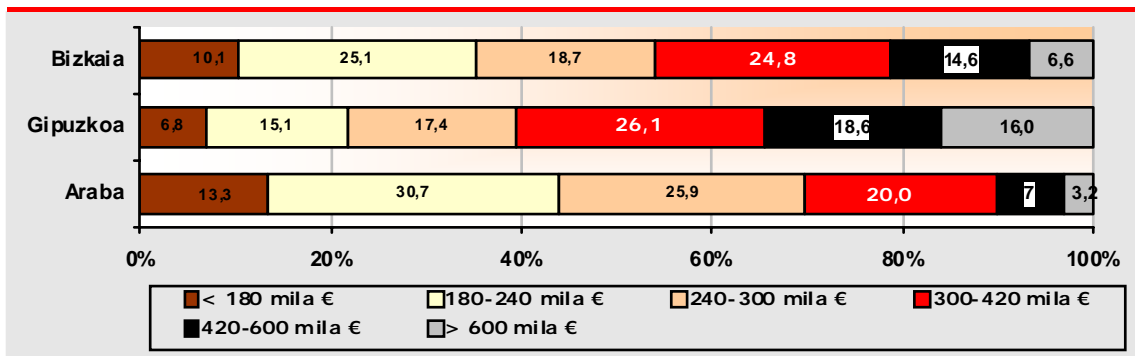
Etxebizitzek prezio-tarte handien arabera lortutako banaketari dagokionez (ikus 3.7. grafikoa), prezioen sakabanaketa handia dela ikus daiteke, hiru lurralde historikoetan, gainera, nahiz eta prezio-tarte altueneko etxebizitza gehiago dauden Gipuzkoan, gainerako lurraldeetan baino.

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

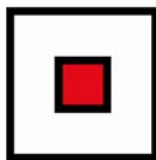


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.7. grafikoa Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka



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



3.2. Merkatu babestuaren prezioak

2010eko laugarren hiruhilekoan salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen batezbesteko prezioa 1.474 €/m² da, azken urtean erregistratutakoaren antzekoa, eta ez da desberdintasun handirik ikusten lurralde historikoka.

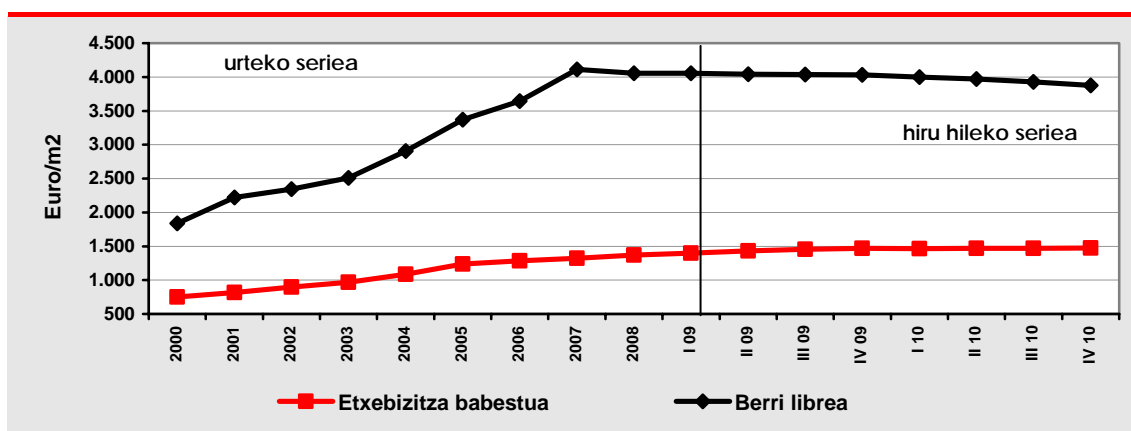
Etxebizitzaren prezioa kontuan hartuta, 110.000/etxebizitza da batezbestekoa, hau da, eraikuntza berriko etxebizitza berrien batezbesteko prezioa (318.000 €/etxebizitza) baino ia hiru aldiz baxuagoa. Salmenta-erregimeneko bigarren eskuko segmentuaren batezbestekoa merkatu babestuko batezbestekoaren hirukoitza da, hau da, 330.000 €/etxebizitza. Datu horiek garbi erakusten dute merkatu libreko prezioen eta merkatu babestuko prezioen arteko tarte handia (ikus 3.8. grafikoa).

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

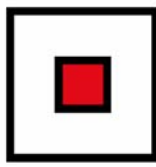
| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2009 IV. hiruhilekoa | 1.416,2 | 1.526,5 | 1.532,2 | 1.468,9 |
| 2010 I. hiruhilekoa | 1.423,0 | 1.520,2 | 1.502,2 | 1.466,7 |
| 2010 II. hiruhilekoa | 1.452,1 | 1.471,6 | 1.489,7 | 1.469,7 |
| 2010 III. hiruhilekoa | 1.472,8 | 1.463,4 | 1.489,0 | 1.471,0 |
| 2010 IV. hiruhilekoa | 1.491,2 | 1.463,8 | 1.476,9 | 1.474,3 |
| Hiru hileko tasa | 1,2 | 0,0 | -0,8 | 0,2 |
| Urteko tasa | 5,3 | -4,1 | -3,6 | 0,4 |

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

3.8. grafikoa Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m² konparazioa.



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

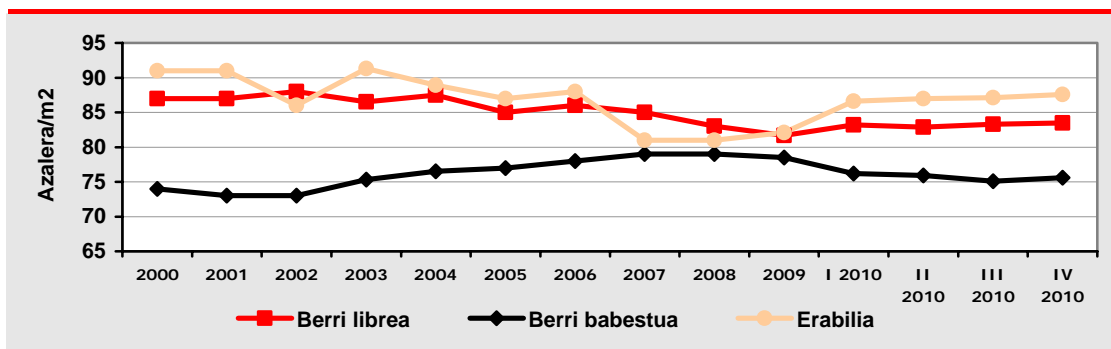


3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

2010eko laugarren hiruhilekoan salgai antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko azalera 84 m² da. Zerbait handiagoa da salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzaren azalera (88 m²); segmentu babestuaren etxebizitzak dezente txikiagoak dira, batezbeste (76 m²).

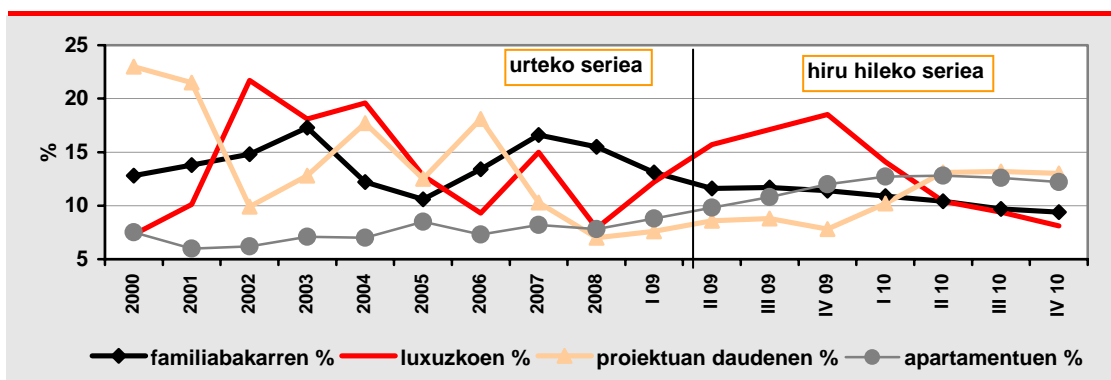
Bigarren eskuko segmentuari erreparaturaz, 2010ean batezbesteko tamaina areagotzen joan dela ikus daiteke, izan ere, 2009ko azken hiruhilekoan erregistratutako batezbestekoa 82 m² zen, hau da, % 7 gutxiago. Eraikuntza berriko merkatu libreari dagokionez, 2006 eta 2009 artean tamaina murriztuz joan bada ere, 2010ean zerbait handitu da batezbesteko azalera. Etxebizitzaren beste ezaugarri batzuei helduta, "luxuzko" akabera duten etxebizitzaren proportzioa pixkanaka murrizten ari dela ikus daiteke, bai eta etxebizitza familiabakarren proportzioa ere. (Ikus 3.10. grafikoa).

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

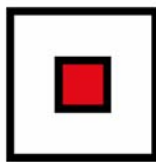


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



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

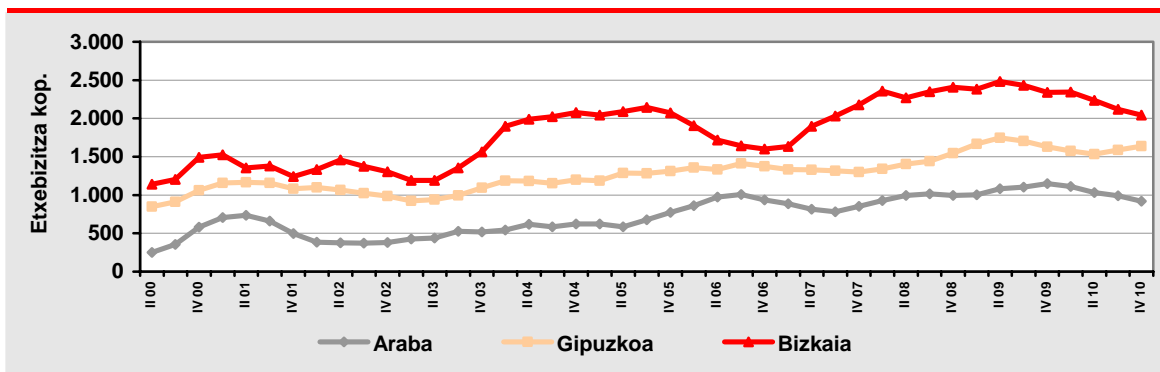


3.4. Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa

2010eko laugarren hiruhilekoan Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikaren bitartez salgai antzemandako etxebizitza berri libreak honela banatu dira lurraldeka: Bizkaian kokatu da eskaintza guztiaren % 44, Gipuzkoan % 36 eta Araban, azkenik, gainerako % 20. Banaketa hori eta duela urtebete lortutakoa antzekoak dira, nahiz eta oraingoan Gipuzkoako pisu erlatiboa areagotu den (% 36, eta % 32 zen 09-IV aldian), Araban eta Bizkaian lortutakoaren kalterako.

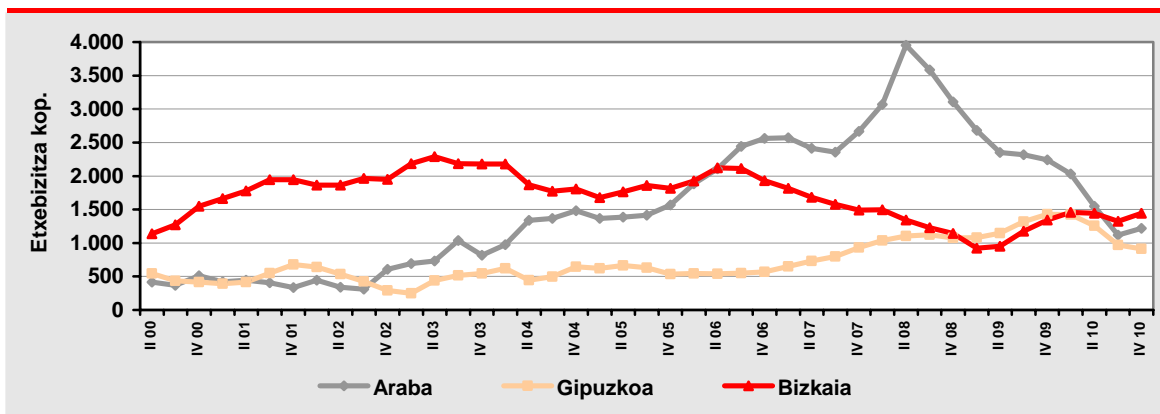
Merkatu babestuari dagokionez, 2010eko laugarren hiruhilekoan salgai eskaintako etxebizitzaren banaketa zerbait aldatu da duela urtebete izandakoarekiko, Arabako etxebizitza babestuaren eskaintzak ezagutu duen murrizketaren ondorioz (ikus 3.12. grafikoa). Zehazki, honako banaketa hau lortu da lurraldeka: Bizkaiak eskaintzaren % 40 bildu du, Arabak % 34 eta Gipuzkoak gainerako % 26.

3.11. grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoa

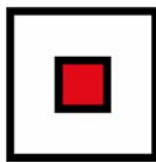


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



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



4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

4.1. Merkatu libreko errentak

Atal honetan higiezin jabetzako agenteek alokairuko merkatuan eskaini dituzten partikularren bigarren eskuko etxebizitzaren segmentua aztertzen da.

2010eko laugarren hiruhilekoan etxebizitza horien batezbesteko errenta 922 €/hilean da, hau da, urteko % 5eko hazkundea ezagutu da. Segmentu horretan batezbesteko errenta areagotzen joan da 2010ean, 2009an % 10eko murrizketa ezagutu eta gero.

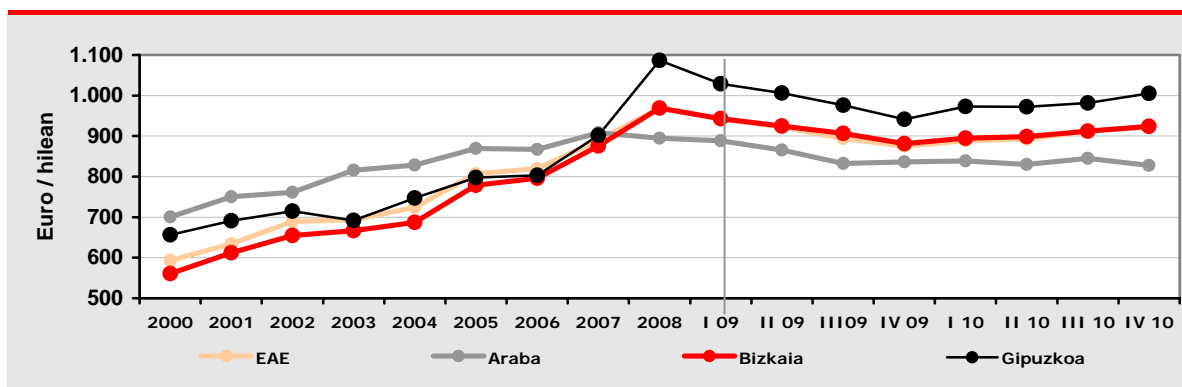
Lurralde historikoka, Gipuzkoan lortu da batezbesteko errenta altuena (1.005 €/hilean); ondoren kokatu da Bizkaia (924 €/hilean), eta Araba da azkena (828 €/hilean). Bilakaerari erreparatuz, Gipuzkoak ezagutu du hazkunderik handiena (+% 7 09-IV aldiarekiko). Modu berean, Bizkaiko batezbesteko errentak % 5 egin du gora, eta Arabako batezbestekoak, berriz, % 1eko uzkurdua ezagutu du aldi berean.

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

| €/hilean | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| 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 |
| 2010 III. hiruhilekoa | 845,1 | 912,3 | 981,9 | 912,0 |
| 2010 IV. hiruhilekoa | 827,6 | 923,8 | 1.004,9 | 921,5 |
| Hiru hileko tasa | -2,1 | 1,3 | 2,3 | 1,0 |
| Urteko tasa | -1,1 | 4,9 | 6,8 | 5,3 |

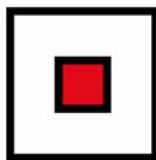
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

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



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

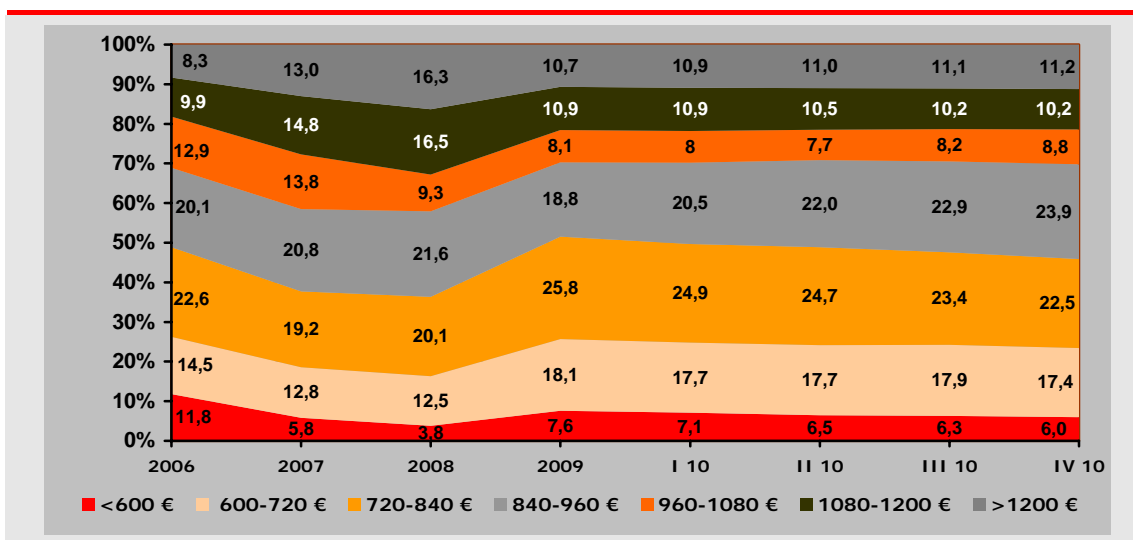
Alokairuan eskainitako etxebizitza libreek errenta-segmentuen arabera izandako banaketak errentak oso sakabanatuta daudela erakusten du, saltzeko etxebizitzaren merkatuak erakutsitako sakabanaketarekin bat eginez.



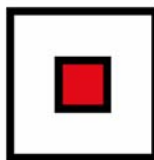
Dena den, sakabanatuta egonik ere, tarte batean (840€/hilean-960 €/hilean) etxebizitza-proportzio altuagoa erregistratu da, eta azken urtean, gainera, pixkanaka areagotuz joan da errenta-tarte horretako etxebizitzaren bolumena (% 24, eta % 19 duela urtebete). Aitzitik, aurreko segmentuaren (720 €/hilean-840 €/hilean) agerpena murriztu egin da azken urtean egindako eskaintzan (% 22,5 eta % 26 09-IV aldian).

Muturretako tarteei erreparatuz, 1.200 €/hileko errenta gainditzen duten etxebizitzaren proportzioa ez da ia aldatu 2009an egindako eskaintzarekin alderatuz (% 11,2 eta % 10,7 2009an). Kontrako muturrean, eskaintako etxebizitzaren % 6k bakarrik dute 600 €/hileko errenta baino baxuagoa.

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



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



4.2. Merkatu babestuko errentak

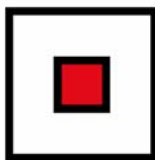
Alokairuko merkatu babestuari dagokionez, 204 €/hilean da batezbesteko errenta: 277 €/hilean da babes ofizialeko etxebizitzaren batezbesteko haztatua eta 123 €/hilean etxebizitza sozialena.

Bilakaerari erreparatuz, alokairuko BOEen batezbesteko errentak uzkurdura handia ezagutu du (-% 15 09-IV aldiarekiko), eta etxebizitza sozialen errenta duela urtebete erregistratutakoa baino zerbait altuagoa da. Alokairuan eskaintako etxebizitza babestuen batezbesteko errentari dagokionez, % 7 uzkurdu da batezbestekoa, batezbesteko hori eskaintzaren guztizkoan etxebizitza mota bakoitzak lortzen duen proportzioaren mende baitago. Horrela, epe luzeaz azterketa bat eginez ikus daitekeen moduan (ikus 4.3. grafikoa), uzkurdura nabarmena ezagutu du alokairu babestuaren errentak, etxebizitza sozialen modalitateak alokairuan egindako eskaintzan izan duen agerpen handiagoaren ondorioz.

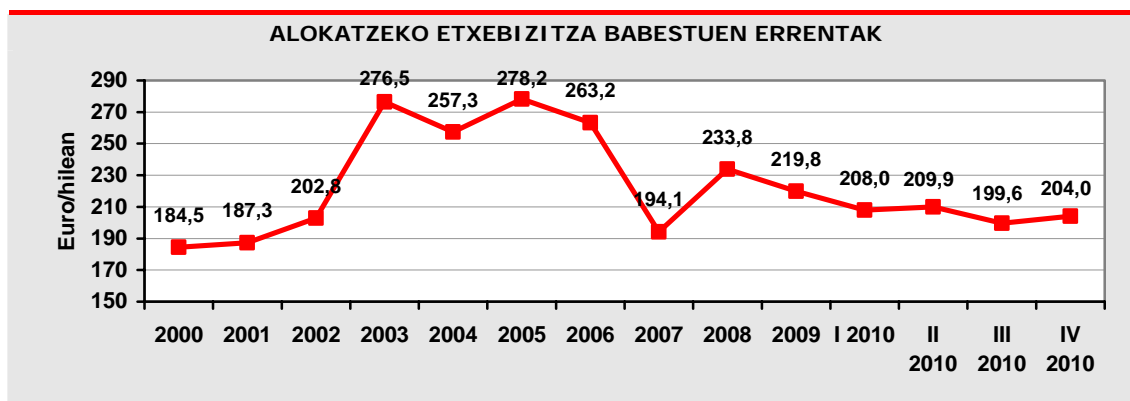
4.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2010

| | 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 |
| 2010 | 277,0 | 122,7 | 204,0 |
| IV. hiruhilekoa 2009 | 325,0 | 121,4 | 219,8 |
| trimestre 2010 I | 337,9 | 118,8 | 208,0 |
| II. hiruhilekoa 2010 | 328,1 | 115,3 | 209,9 |
| III. hiruhilekoa 2010 | 301,7 | 112,1 | 199,6 |
| IV. hiruhilekoa 2010 | 277,0 | 122,7 | 204,0 |
| Hiru hileko aldaketa-tasa (%) | -8,2 | 9,5 | 2,2 |
| Urteko aldaketa-tasa (%) | -14,8 | 1,1 | -7,2 |

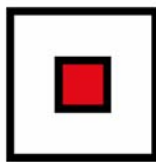
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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



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



4.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

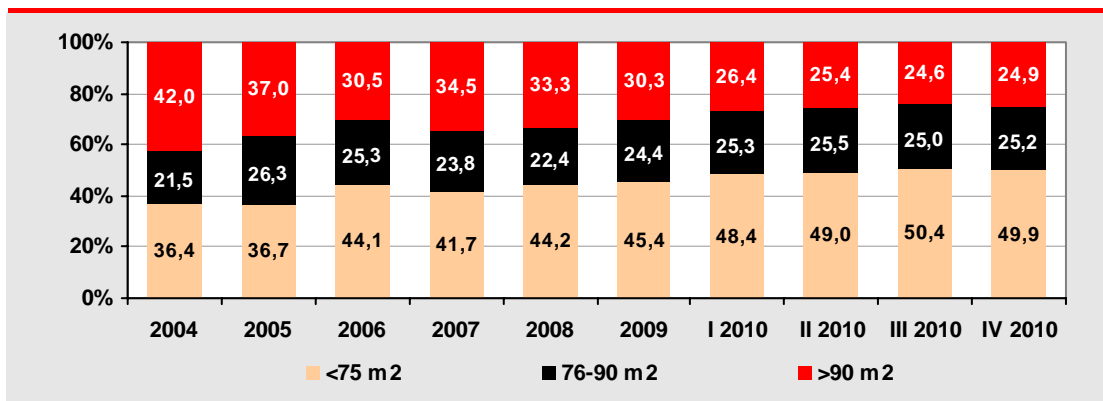
4.3.1. Alokairuan eskaintako etxebizitza erabiliak

Alokairuan eskaintako etxebizitza erabiliek erregistratutako batezbesteko azalera, salgai eskaintako tipologia bereko etxebizitzaren azalera baino zerbait txikiagoa da. Zehazki, alokairuko etxebizitzaren batezbesteko azalera erabilgarria 80 m² da, eta 88 m², berriz, salgai eskaintako etxebizitzarena.

Eskaintzak azalera-tarte handien arabera lortu duen banaketari erreparatzen bazaio, etxebizitzaren erdiak 75 m²-tik beherako azalera dute, laurden batek 76 eta 90 m² artekoa eta gainerako laurdenak 90 m²-tik gorakoa.

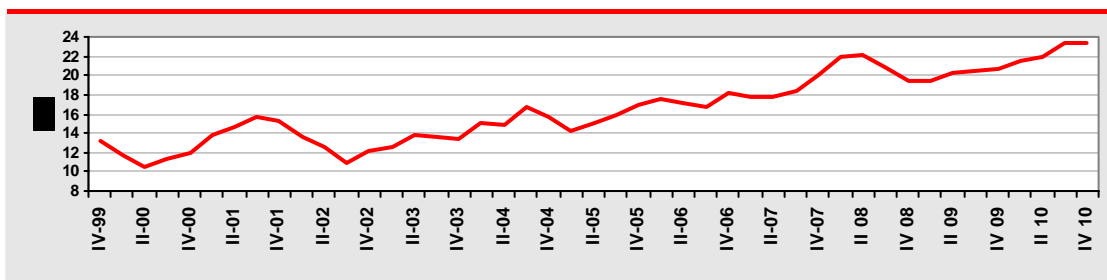
Epe luzeaz aztertuta baten arabera, tamaina txikiko etxebizitzaren eskaintza nabarmenki areagotu dela ikus daiteke. 4.4. grafikoa. grafikoa ikus daitekeen moduan, apartamentuen proportzioa (60 m²-tik beherako azalera duten etxebizitzak) pixkanaka areagotuz joan da eta 2010eko laugarren hiruhilekoan alokairuan eskaintako etxebizitzaren % 23 izatera iritsi da.

4.4. grafikoa Alokairuan dauden etxebizitza libreen azalaren bilakaera, 2004-2010

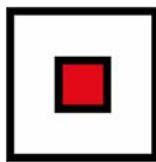


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.5. grafikoa Alokairuan eskaintako 60 m² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 1999-2010.



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

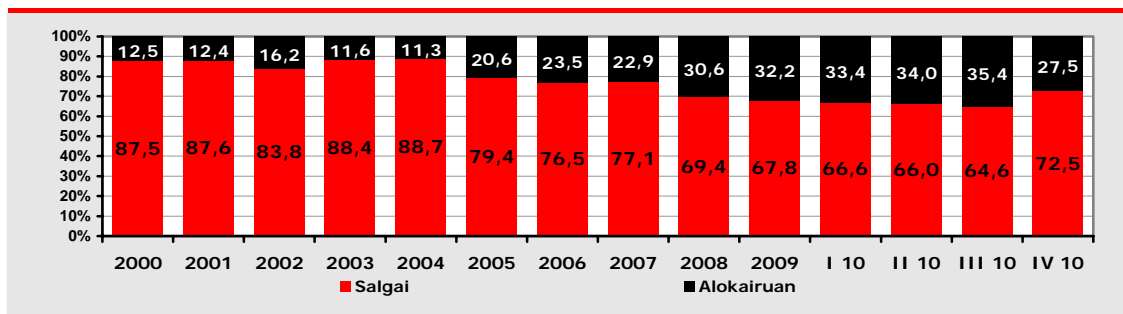


4.3.2. Alokairuan eskaintako etxebizitza babestuak: salgai jarritako eskaintza babestuekin konparazioa

2010eko laugarren hiruhilekoan egindako etxebizitza babestuen eskaintzaren guztizkotik % 28 alokairuko erregimeneko etxebizitzak dira eta % 72 salmenta-erregimenekoak. Eraitza horrek erakusten du azken hiru urteetan antzemandako alokairu-erregimenaren goranzko bilakaera eten egin dela. Ikus 4.6. grafikoa.

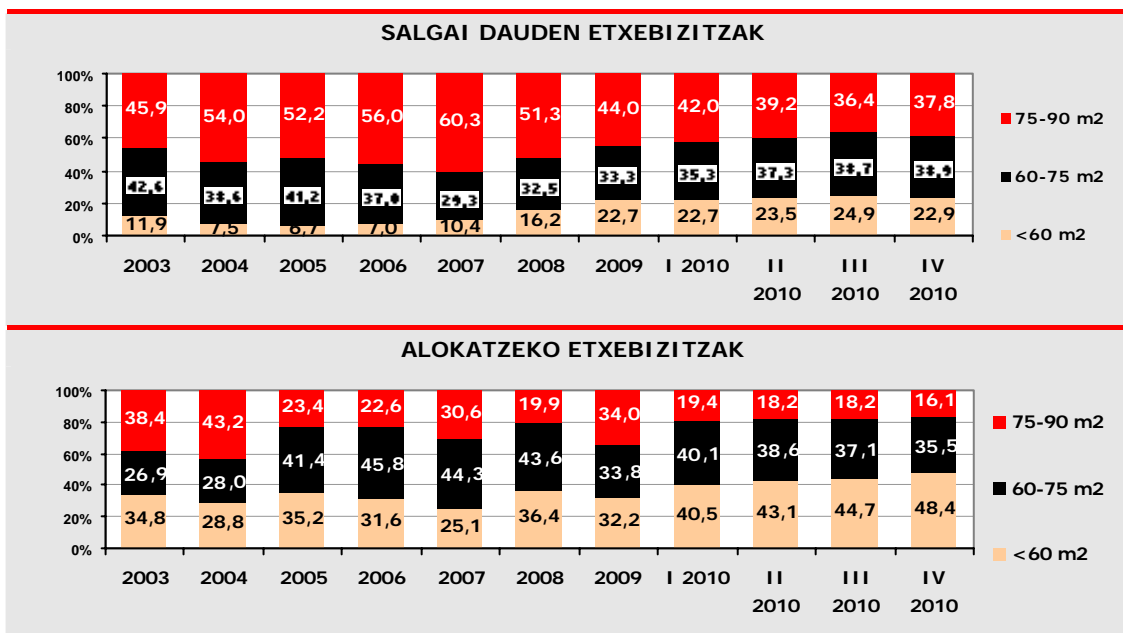
Alokairuko etxebizitza babestuen batezbesteko tamaina (64 m²) salmenta-erregimenean eskaintakoena (76 m²) baino txikiagoa da. Modu berean, apartamentuen proportzioa (<60 m²) alokairuan egindako eskaintzaren % 48ra iritsi da eta proportzio hori % 23koa da salmenta-erregimeneko etxebizitzaren eskaintza babestuan.

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

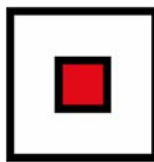


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

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



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



5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA

5.1. Salgai dauden etxebizitza berri libreak

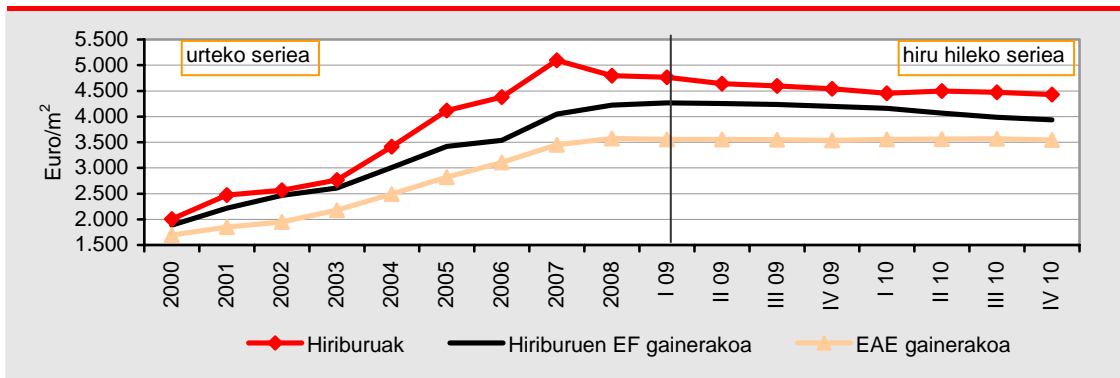
Kapitulu honetan etxebizitzaren prezioak eta azterketan barne hartzen diren esparru geografikoen arabera izan duten bilakaera barne hartzen dira: hain zuzen ere, hiriburuak, hiriburuaren eremu funtzionaltako udalerriak eta EAEko gainerako udalerriak bereizi dira.

Hiriburuetan salgai eskainitako eraikuntza berriko etxebizitza libreen batezbesteko prezioa 4.430 €/m² da 2010eko laugarren hiruhilekoan. Eremu funtzionaltako udalerrietan kokatutako etxebizitzaren batezbestekoa 3.937 €/m² da, hau da, % 11 gutxiago, eta gainerako udalerrietan kokatutako etxebizitzena 3.541 €/m² da, hiriburuaren batezbestekoa baino % 20 gutxiago.

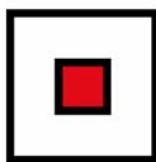
Bilakaerari erreparaturik, hiriburuaren batezbestekoak % 2,8ko uzkurdua ezagutu du azken urtean; hiriburuaren eremu funtzionaltako udalerrietan uzkurdua handiagoa ezagutu da (-% 6,2 09-IV aldiarekiko) eta EAEko gainerako udalerrietan nahiko egonkor mantendu da batezbesteko prezioa.

Hiriburuari erreparaturik, Bilbok lortu du batezbestekorik altuena (5.440 €/m²), azken urtean % 6,2ko gorakada ezagutu duelarik batezbesteko prezioak. Modu berean, 2010ean Gasteizen ere hazkunde positiboa lortu da (3.780 €/m², +% 2). Aitzitik, Donostiako batezbestekoak murrizketarako bideari ekin dio 2010ean. Zehazki, 2010eko laugarren hiruhilekoan hiriburu gipuzkoarrean 4.771 €/m² da batezbesteko prezioa, hau da, % 15 uzkurdu da azken urtean. Beherakada esanguratsu hori ulertzeko, kontuan hartu behar da hiriburuaren barruan etxebizitzek izandako kokapena aldatu egin dela: hiriaren aldirietan kokatu dira gehiago eta duela urtebete hirigunean edo hirigunetik gertu kokatu ziren gehiago, eta ezin da ahaztu zona bateko prezioak bestekoa bikoizten duela.

5.1. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-ko prezioen bilakaera esparru geografikoa.

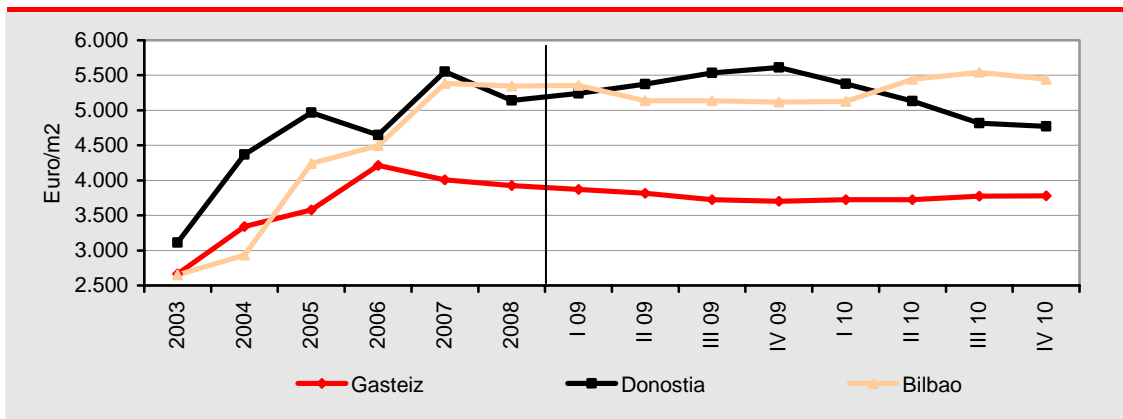


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

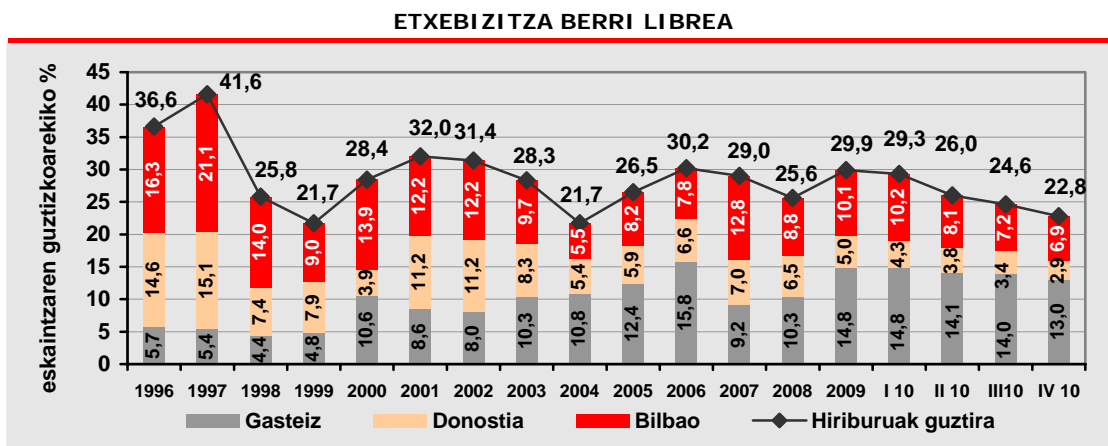


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

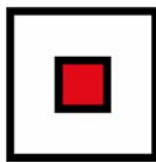
2010eko laugarren hiruhilekoan antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen guztizko eskaintzak izan duen banaketari helduta, hiriburuak bereganatu dute guztizkoaren % 23, hiriburuaren eremu funtzionaltako udalerriek % 34 eta EAEko gainerako udalerriek, azkenik, % 43. Hiriburuetan tipologia horretako etxebizitzek izandako agerpena murriztu egin da azken urtean, 2009an eskaintzaren guztizkoaren % 30 baitziren.

Hiriburuari helduta, Gasteizek bereganatu du antzemandako eskaintzaren zatirik handiena (gustizkoaren % 13); Bilbok % 7 eta Donostiak gainerako % 3 bakarrik.

5.3. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2010



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



5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

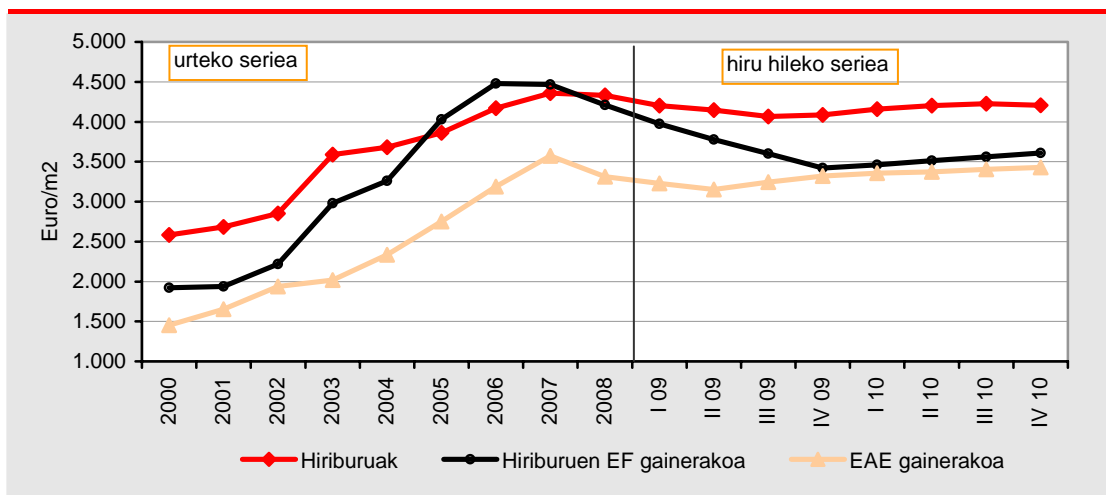
Hiriburuetan salgai eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko prezioa 4.205 €/m² da eta batezbesteko horrek nabarmenki gainditzen du hiriburuen eragin-eremuetan kokatutako udalerrietako etxebizitzaren batezbesteko prezioa (3.610 €/m²) eta EAEko gainerako udalerrietan kokatutakoena (3.430 €/m²).

Azken urtean hiru eremu geografikoetan goranzkoa izan da bilakaera. Zehazki, hiriburuetan % 2,9 areagotu da batezbesteko prezioa, hiriburuen eremu funtzionalerako udalerrietan % 5,5 eta % 3,3 EAEko gainerako udalerrietan.

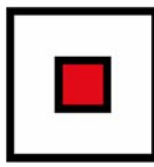
Hiriburuei helduta, Donostiak, ohikoa den moduan, gainerako bi udalerriek baino batezbesteko dezente altuagoa erregistratu du. Hain zuzen, Donostiako batezbesteko prezioa 5.658 €/m² da, hau da, Bilbokoa (4.269 €/m²) baino % 33 altuagoa eta Gasteizen kokatutako etxebizitzena (3.411 €/m²) baino % 66 altuagoa.

Bilakaerari erreparatuz, Donostiako eta Bilboko batezbestekoek zerbait gora egin dute azken urtean, +% 1,2 eta +% 0,7, hurrenez hurren. Hala ere, Gasteizen kokatutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa duela urtebete erregistratutakoa baino % 5 baxuagoa da.

5.4. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoa.

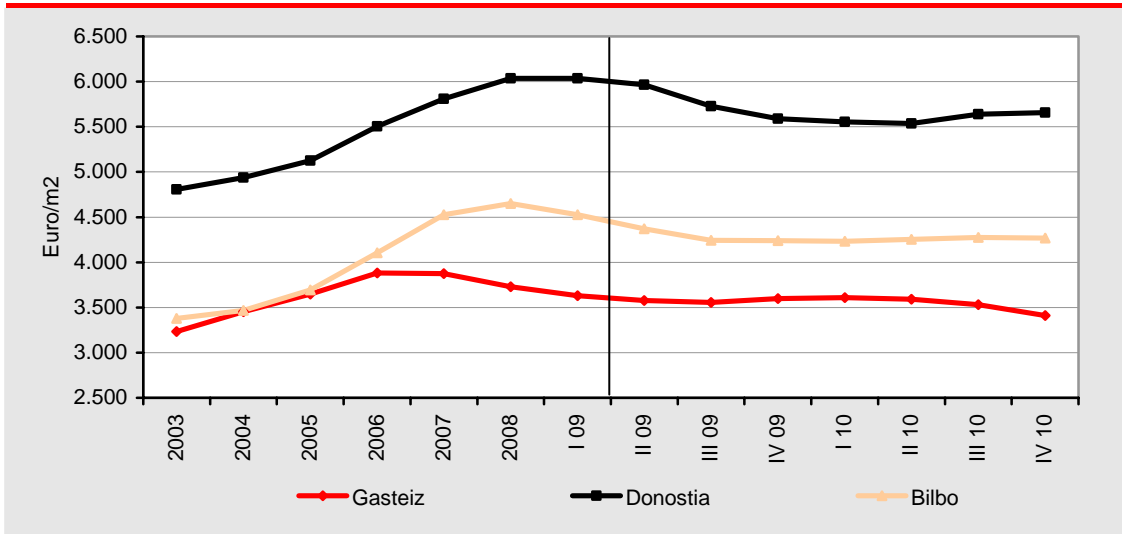


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

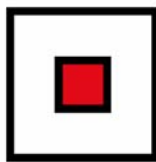


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



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

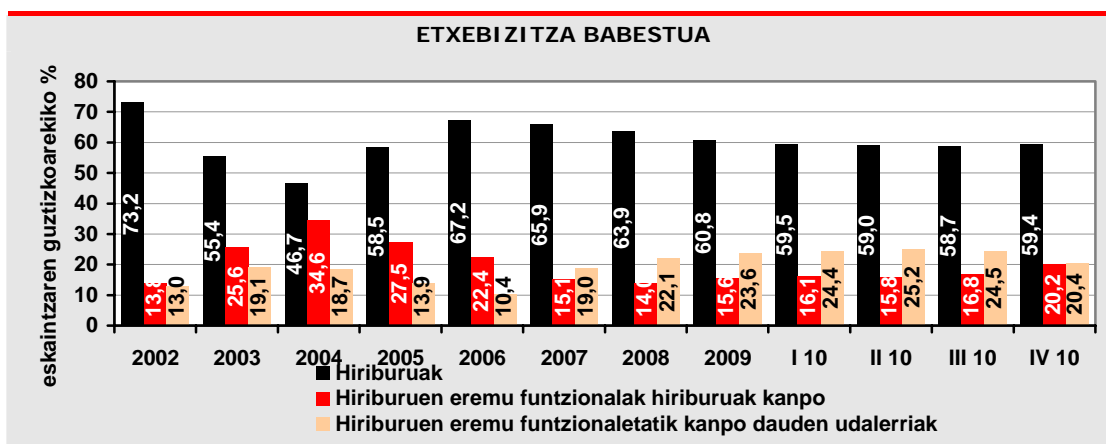


5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

Hiriburuetan kokatu da, gehien bat, etxebizitza babestuaren eskaintza. Hain zuzen, 2010eko laugarren hiruhilekoan eskaintako (salgai eta alokairuan) etxebizitzaren % 60 hiriburuetan daude. Hiriburuen eremu funtzionalak udalerrietan daude etxebizitzaren % 20 eta EAEko gainerako udalerrietan beste % 20.

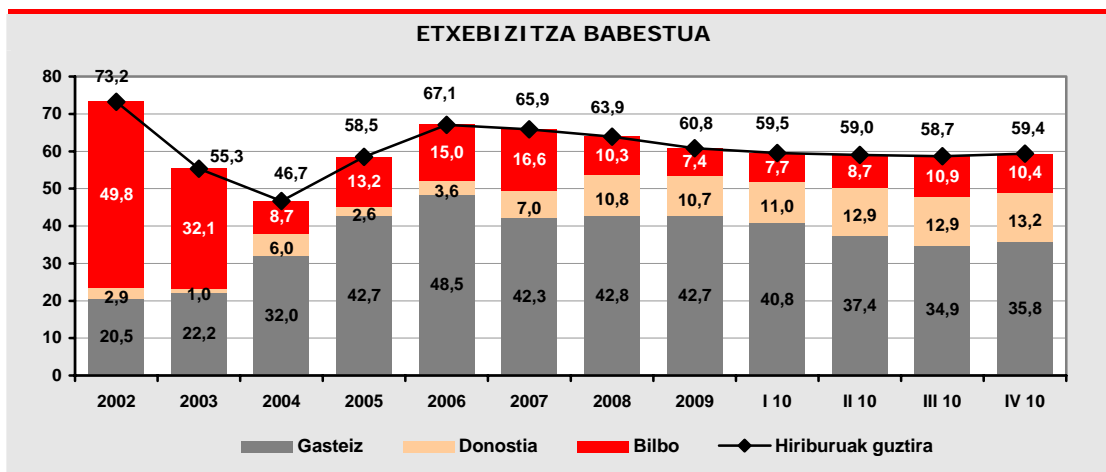
Bestalde, eskaintza babestuaren guztizkoan hiriburu arabarrak gero eta agerpen txikiagoa badu ere (ikus 5.7. grafikoa), Gasteizek bereganatu du 2010eko laugarren hiruhilekoan eskaintako guztizkoaren % 36 (% 43 duela urtebete).

5.6. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 1997-2010 (salgai + alokairuan)

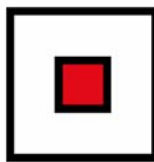


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2010eko laugarren hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.7. grafikoa Hiriburuetakoko etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 1996-2010.



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



6. MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

6.1. Egungo dinamika

6.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

Sektoreko eragileek merkatuko jarduerari buruz emandako iritziak abiapuntu hartuta landu den higiezin-merkatuko dinamismo-indize orokorra 15 puntukoa da (0-100 eskala) 2010eko laugarren hiruhilekoan. Balio horrek berriro beherakada gertatu dela erakusten du, izan ere, azken hiruhilekoetan bazirudien, higiezin-eragileen iritziak, merkatuko jarduerak hobera egingo zuela, nahiz eta poliki eta pixkanaka izango zen (21 puntu 09-IV aldian).

Hiru lurralde historikoetako eragileen artean lortutako indizeen arabera, gaur egun merkatua erabat geldirik dago. Higiezin-merkatuaren pertzepzio antzekoa erakutsi dute higiezin jabetzako agenteek (17 puntu) zein sustatzaileek (12 puntu). Eraitza horiek merkatuak bizi duen egoera zaila islatzen dute, eta egoera zail hori jada bi urtetik gora luzatu da.

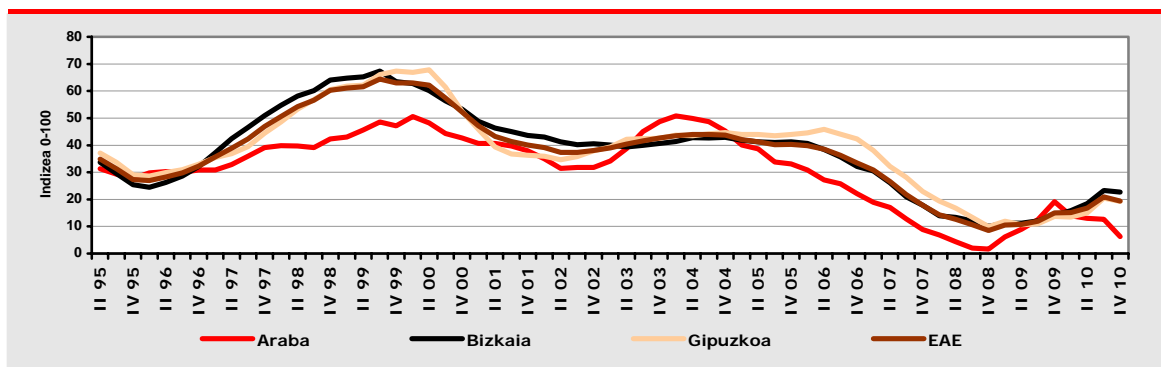
6.1. taula Higiezin merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.

| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 |
| III. hiruhilekoa 2010 | 1,9 | 27,2 | 25,8 | 22,8 |
| IV. hiruhilekoa 2010 | 3,0 | 16,1 | 16,3 | 14,6 |

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

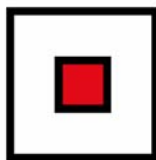
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1. grafikoa Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2010 (batezbesteko mugikorrek-4)



0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Merkatuko dinamismo-indizearekin bat eginik, salmenta-maila aurreko hiruhilekoan erregistratutakoa baino baxuagoa izan da, eta ezin da ahaztu hirugarren hiruhilekoan udako datuak barne hartzen direla eta, hortaz, salmenta gutxiago izaten den garaia dela.

Bilakaera aztertuz ikus daitekeen moduan (ikus 6.2. grafikoa), egoerak hobera egingo zuelako zantzuak erakutsi zituen etapa baten ondoren, etxebizitza salmentak beherezko bideari ekin dio berriro.

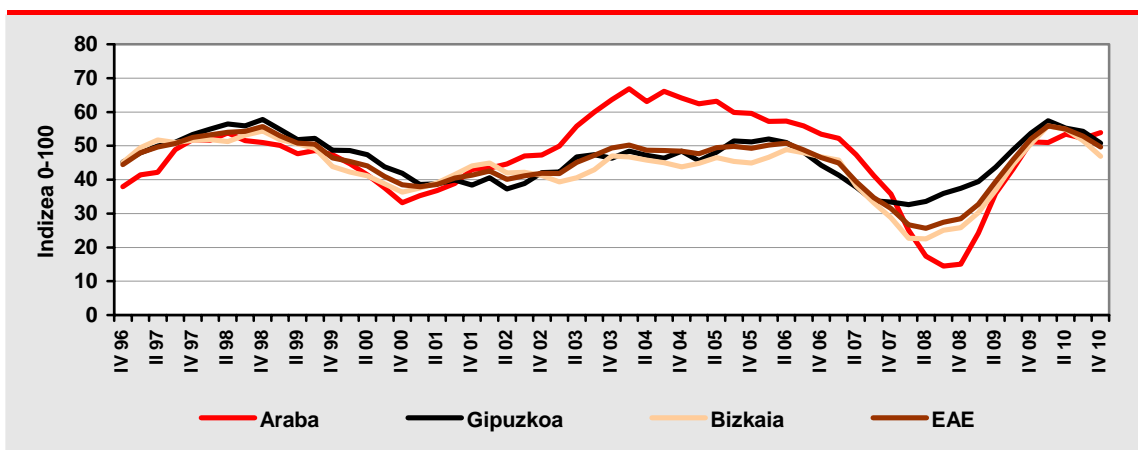
6.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| III. hiruhilekoa 2009 | 53,2 | 53,3 | 55,3 | 53,9 |
| IV. hiruhilekoa 2009 | 57,5 | 56,6 | 59,2 | 58,2 |
| I. hiruhilekoa 2010 | 42,9 | 64,0 | 58,0 | 58,5 |
| II. hiruhilekoa 2010 | 60,2 | 45,6 | 48,0 | 49,0 |
| III. hiruhilekoa 2010 | 48,1 | 39,9 | 52,0 | 45,8 |
| IV. hiruhilekoa 2010 | 64,4 | 38,3 | 45,2 | 45,0 |

0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

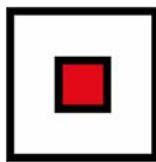
6.2. grafikoa Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4).



0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Etxebizitza bat saltzeko behar den epari dagokionez, higiezin jabetzako agenteei adierazi dute batezbeste 9,2 hilabete behar direla etxebizitza baten salerosketa

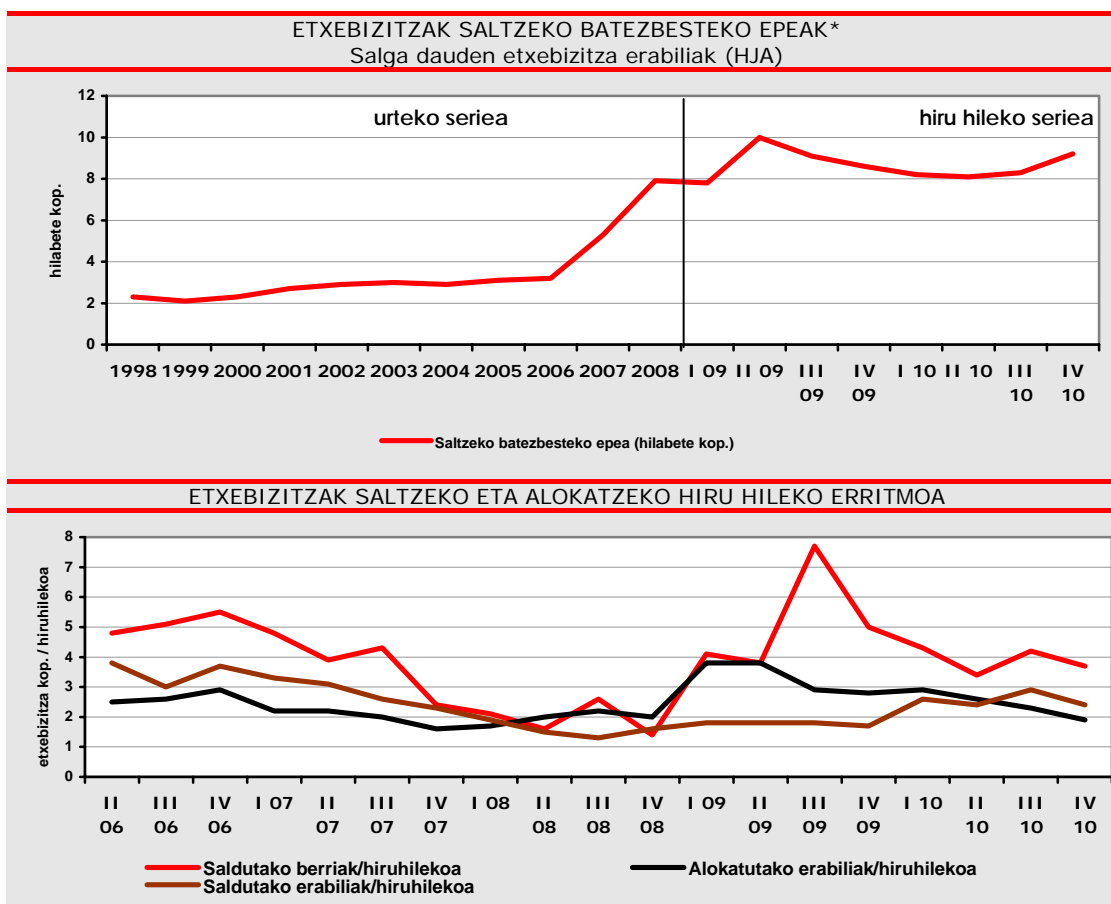


gauzatzeko. Epe hori ikusita, azken lau hiruhilekoetan lortutako balioa gainditu dela esan daiteke, izan ere, epea luzatzen joan denaldi baten ondoren, 2010ean epea laburtzen hasi zen eta bazirudien higiezin-merkatuko jarduerak gora egingo zuela.

Hala ere, kapitulu honetan aztertutako gainerako adierazleekin bat eginik, badirudi hobera egin denaldi baten ondoren, 2010eko azken hiruhilekoan berriro moteldu dela higiezin-merkatuko jarduera.

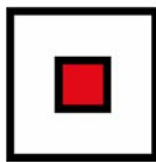
Modu berean, behera egin du hiruhilekoka saldutako etxebizitzaren kopuruak: 3,7 etxebizitza saldu dira hiruhileko bakoitzean, eta 5 ziren duela urtebete. Bigarren eskuko merkatuari dagokionez, salmenta-erritmoa pixka bat biziagotu da (2,4 etxeb., eta 1,7 etxeb./hiru hil. 09-IV aldian), eta alokatu diren etxebizitzaren erritmoa moteldu egin da (1,9, eta 2,8 ziren 09-IV aldian).

6.3. grafikoa Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak



* Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



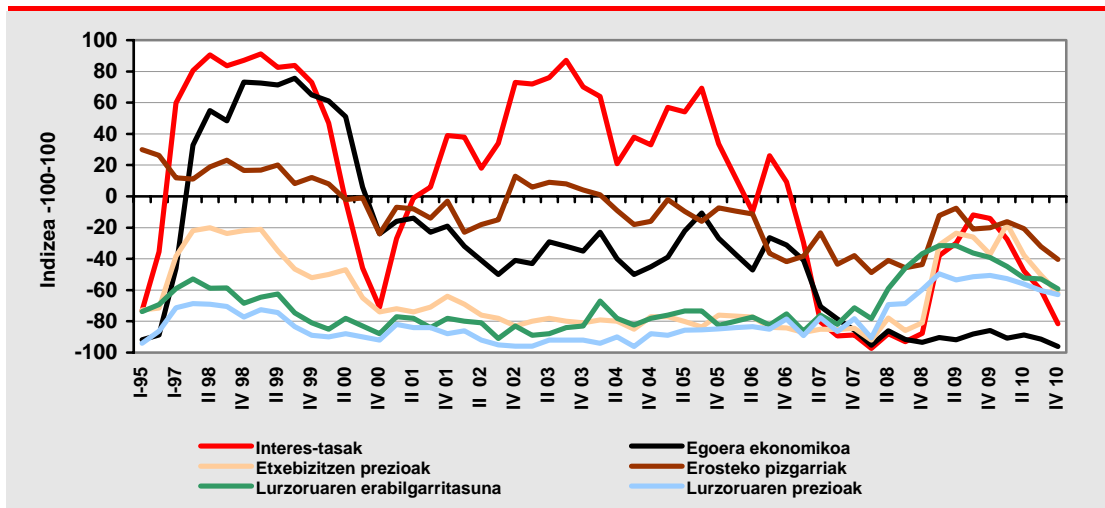
6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

Higiezinaren merkatuan faktore ugari eragiten dute, eta sektoreko jardueraren zentzu batean zein bestean eragin dezakete, gainera. Horrela, aldeko egoera ekonomikoak zuzenean eragin ohi du salmenten bilakaera positiboan. Modu berean, beste garai batzuetan, hipoteka-kredituen baldintza abantailatsuek merkatua dinamizatzeko balio izan dute eta, aldi berean, interes-tasen gorakadak ere eragin izan du jardueraren inbentarioan.

Eskaintza Inbentarioaren Inkestaren bitartez merkatuan eragina eduki dezaketen faktoreei buruz duten iritzia galdetu zaie sektoreko eragileei. Gaur egungo egoera ekonomiko eta finantzario zailean, sektoreko eragileen ustez ez dago merkatuak bizi duen etenaldia pizteko gaitasuna duen elementurik.

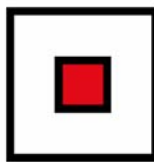
6.4. grafikoa. grafikoa ikus daitezkeen moduan, sektoreko eragileen ustez aipatutako elementu guztiek eragin negatiboa dute merkatuko jardueran, eta egoera ekonomikoa azpimarratu dute eragin negatiboa duen faktore gisa.

6.4. grafikoa Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak



* -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inbentarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



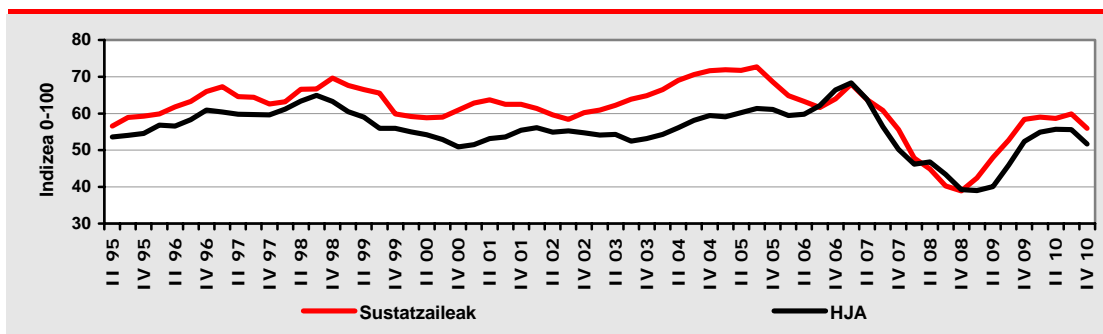
6.2. Perspektibak

6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

2010eko laugarren hiruhilekoari dagokionez, okerrera egin du sektoreko eragileek egoeraren gainean eta higiezin-jardueren bilakaeraren gainean duten iritziak. 2010eko hasieran salmentek ezagututako hazkundearen ondorioz sektoreko eragileek joera aldatuko zela uste bazuten ere, berriki izandako bilakaerak ezkorrago bihurtu ditu eta egoerak hobera egingo ez duela uste dute gehienek.

Hain zuzen, datorren hiruhilekorako salmenten aurreikuspen-indizea 49 puntukoa da sustatzaileen kasuan eta 45 puntukoa higiezin jabetzako agenteen artean, hortaz, aurreko hiruhilekoetan lortutako balioekiko beherakada nabarmena gertatu dela ikus daiteke.

6.5. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4)



(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

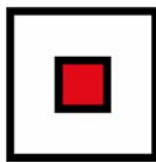
Prezioen bilakaerari buruzko aurreikuspeni dagokienez, datorren urte osoan sektoreko eragileek etxebizitzaren prezioek behera egingo dutela uste dute. 40 puntukoa da prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea, eta ez da desberdintasun handirik ikusten sustatzaileen eta higiezin jabetzako agenteen artean.

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

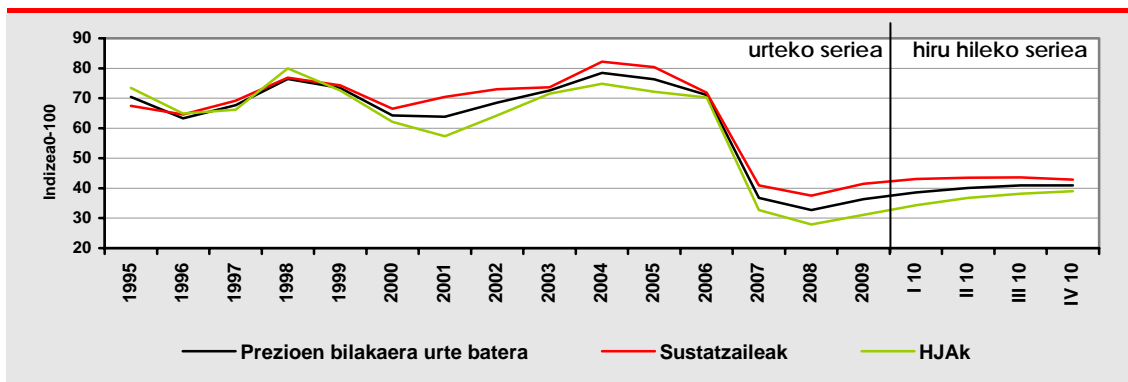
| | Araba | Bizkaia | Gipuzkoa | EAE |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| III. hiruhilekoa 2009 | 37,2 | 37,4 | 38,8 | 38,1 |
| IV. hiruhilekoa 2009 | 41,7 | 38,8 | 41,6 | 40,0 |
| I. hiruhilekoa 2010 | 39,6 | 44,7 | 41,4 | 42,6 |
| II. hiruhilekoa 2010 | 35,5 | 42,6 | 38,7 | 39,8 |
| III. hiruhilekoa 2010 | 39,1 | 41,2 | 41,7 | 41,0 |
| IV. hiruhilekoa 2010 | 45,3 | 40,0 | 39,2 | 40,3 |

* 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.6. grafikoa Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera. (Batezbesteko mugikorrek-4)



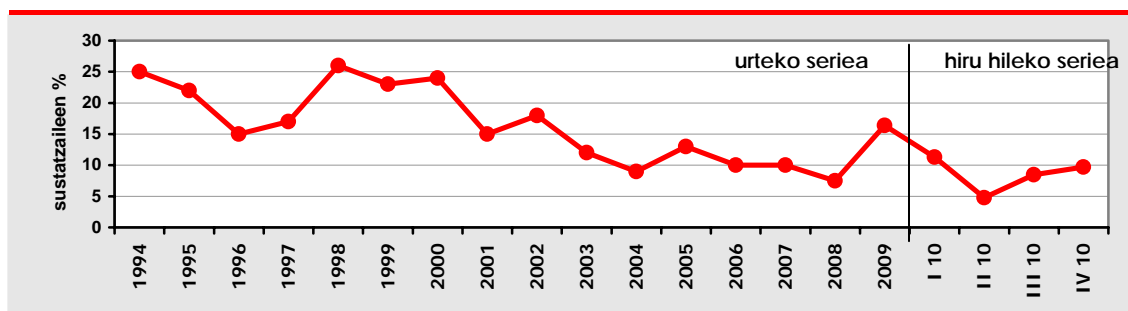
(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

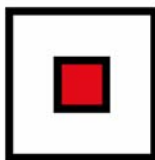
6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

Amaitzeko, datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko asmorik ote duten galdetu zaie higiezinaren sustatzaileei. 2010eko laugarren hiruhilekoan lortutako emaitzei erreparatuz, galdetutako sustatzaileen % 10ek aurreikusi dute 2011ko lehen hiruhilekoan etxebizitza berriak merkaturatzea.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2010eko 4. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



7. 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, 6. kapitulukoak izan ezik, 4. serieko batezbesteko mugikorrek direla (hau da, azken lau hiruhilekoetako batezbestekoak). Metodologia horri jarraitzen zaio, laginen datuak islatzean sarritan gerta daitezkeen joera eta aldaketa bortitzak leuntzeko.

Bestetik, kontuan hartu behar da adierazitako prezioak batezbesteko prezio haztatuak² direla; 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, batezbestekoen 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 Batezbesteko salmenta-prezioak, etxebizitzaren zein metro koadroarenak, etxebizitza mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera haztapena eginez kalkulatu dira.