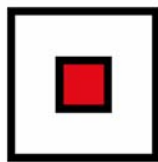


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINTZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 2. Hiruhilekoa. 2012

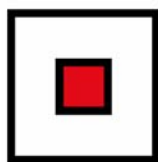


2012ko I raila



AURKIBIDEA

1.	HIRUHILEKOA BEGIRADA BATEAN	5
2.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK	7
2.1.	Salgai dauden etxebizitzaren prezioak	7
2.2.	Alokatzeko etxebizitzaren errentak	11
2.3.	Eskaintako etxebizitzaren bolumena	13
3.	SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	15
3.1.	Merkatu libreko prezioak	15
3.1.1.	Eraikuntza berriko etxebizitzak.....	15
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitzak erabiliak	21
3.2.	Merkatu babestuen prezioak.....	24
3.3.	Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	25
3.4.	Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa.....	27
4.	ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	29
4.1.	Merkatu libreko errentak	29
4.2.	Merkatu babestuen errentak	32
4.3.	Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	34
4.3.1.	Alokairuan eskaintako etxebizitzak erabiliak	34
4.3.2.	Alokairuan eskaintako etxebizitzak babestuenak: salgai jarritako eskaintza babestuenekin konparazioa	35
5.	ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA	37
5.1.	Salgai dauden etxebizitzak berriak	37
5.2.	Salgai dauden etxebizitzak erabiliak.....	40
5.3.	Eraikuntza berriko etxebizitzak babestuenak	42
6.	MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	44
6.1.	Egungo dinamika	44
6.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	44
6.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio-erreak.....	45
6.1.3.	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	48
6.2.	Perspektibak	49
6.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	49
6.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	50
6.2.3.	Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak	51
7.	METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA	52



TAULEN AURKIBIDEA

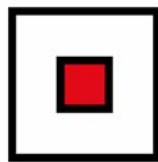
Orrialdea

1.1. taula	Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE.....	6
2.1. taula	m ² erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza-motaren arabera EAE	7
3.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka	15
3.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren prezioa lurralde historikoka	21
3.3. taula	Salgai dauden etxebizitza babestuen m ² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka ..	24
4.1. taula	Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka	30
4.2. taula	Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2011	32
6.1. taula	Higiezin merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka	44
6.2. taula	Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka	45
6.3. taula	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka	50

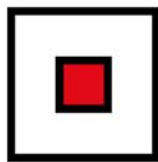
GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	m ² erabilgarriaren arabera urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera.....	8
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). 2002-2012	12
2.5. grafikoa	Eskainitako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera	13
2.6. grafikoa	Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa....	14
3.1. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa Lurralde Historikoen arabera eta salgai dauden etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa Lurralde Historiko bakoitzean, EAEn salgai dauden etxebizitzaren guztizkoarekiko.....	16
3.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka	17
3.3. grafikoa	Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka	17
3.4. grafikoa	Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera	18
3.5. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera eta etxebizitza mota bakoitzaren pisu erlatiboa salgai dauden etxebizitza berri libreen guztizkoarekiko.....	19
3.6. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren batezbesteko prezioa Lurralde Historikoen arabera eta etxebizitzaren pisu erlatiboa Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitza erabilien guztizkoarekiko.....	22
3.7. grafikoa	Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka	23
3.8. grafikoa	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka	23
3.9. grafikoa	Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m ² konparazioa	24



3.10. grafikoa	Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m ²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2011.....	25
3.11. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010.....	26
3.12. grafikoa	Eskainitako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka.....	27
3.13. grafikoa	Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka.....	28
4.1. grafikoa	Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera.....	30
4.2. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2011.....	31
4.3. grafikoa	Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2011.....	33
4.4. grafikoa	Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2011.....	34
4.5. grafikoa	Alokairuan eskainitako 60 m ² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 2000-2011.....	34
4.6. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2011.....	35
4.7. grafikoa	Alokairuan eta salmentan eskainitako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2011.....	36
5.1. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera esparru geografikoka.....	38
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.....	38
5.3. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2011.....	39
5.4. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.....	40
5.5. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.....	41
5.6. grafikoa	Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 2002-2011 (salgai + alokairuan).....	42
5.7. grafikoa	Hiriburuetakoko etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2011.....	43
6.1. grafikoa	Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2011 (batezbesteko mugikorrek-4).....	45
6.2. grafikoa	Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4).....	46
6.3. grafikoa	Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak.....	47
6.4. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak.....	48
6.5. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4).....	49
6.6. grafikoa	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetetera. (Batezbesteko mugikorrek-4).....	51
6.7. grafikoa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baietzkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).....	51



1. HIRUHILEKOA BEGIRADA BATEAN

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak, batezbesteko prezioen bilakaera eta EAEko etxebizitzaren eskaintzaren bolumena aurkezten du hiruhilero. Txosten honetan adierazten diren emaitzak aztertzerakoan, kontutan hartu behar da etxebizitza heterogeneotasuna ezaugarri duen ondasun berezia dela. Beraz, eskainitako prezioan, honen maila azaldu dezaketen zenbait faktorek eragiten dute, hala nola, kokapena edo tipologia, zenbait aldagaiaren arabera.

Eraikuntza berriko etxebizitza libreen kasuan, 2012ko bigarren hiruhilekoan, salgai jarritako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.735 €/m² da, azken hamabi hilabetetan zehar Estatistika honetan antzemandako beheranzko joera areagotuz (-% 2,4).

Salgai jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa 3.771 €/m² da 2012ko bigarren hiruhileko honetan; hortaz, % 2,4 uzkurdua erregistratu da 2011ko bigarren hiruhilekoarekiko, aurreko hiruhilekoan hautemandako % 1,7ko uzkurdua baino handiagoa.

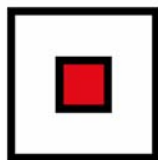
Estatistika honek Euskadin eskainitako etxebizitza libreen prezioek arinki behera egin dutela agerian uzten jarraitzen du, etxebizitza mota edonolako dela ere. Halaber, etxebizitzaren merkatuaren testuingurua ahula bada ere, EAEn salmentan dauden etxebizitzaren stock-ak uzkurdua arina jasaten jarraitzen du 2012ko bigarren hiruhileko honetan, aurreko hiruhilekoan hasitako joerari ekinez.

Beraz, 2012ko bigarren hiruhileko honetako emaitzek adierazten dute azken hiruhilekoetan erregistratutako joerak mantenduz doazela, prezioen bilakaera epe luze eta laburraren ikuspegitik aztertzerakoan. Hortaz, eskainitako etxebizitza aske berria zein erabiliaren prezioek 2007arekin alderatuz jasan dituzten uzkurdua tasak % 9,2 eta % 13,4 dira hurrenez hurren.

Etxebizitza babestuaren merkatuan, 2012ko bigarren hiruhilekoan salmentan eskainitako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 1.545 €/m² da, hau da, duela urtebete erregistratutako batezbestekoa baino % 3 altuagoa.

Alokairu askearen merkatuak % 3 uzkurdua erregistratu du batezbesteko errentan azken hamabi hilabetetan zehar, hilabeteko 900 €-en azpitik kokatuz (883 €). Horrela, azken hiruhilekoetan ikusitako epe luzeko beheranzko joera mantendu da.

Alokatzeko etxebizitza babestuen batezbesteko errenta hilean 333 €-koa da. Batezbesteko errenta hau lortzen da BOEen (392 €) eta etxebizitza sozialaren (144 €) batezbestekoak haztatuz.



Higiezin-merkatuaren bilakaeraren etorkizunak jaitsiera arina erregistratzen jarraitzen du 2012ko bigarren hiruhileko honetan, berriz ere adierazleen epe luzeko begiradak adierazten duen salmenten bilakaeran eta merkatuaren dinamismoan geldialdi eta ikuspegi txarrezko pertzepzioa izanez. Egoera ekonomikoak, langabezia tasa altuek eta kreditua eskuratzeko zailtasunek etxebizitzaren merkaturia berpizteko aukerak eragozten jarraitzen dute.

1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE

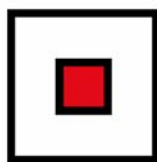
MERKATU LIBREA	2.	1.	2.	Urteko ald. %
	hiruhilekoa 2011	hiruhilekoa 2012	hiruhilekoa 2012	
	Balio absolutuak	Balio absolutuak	Balio absolutuak	
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	4.911	5.624	5.631	14,7%
Prezioa/m ² (€)	3.828	3.765	3.735	-2,4%
Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza*(€)	3.475	3.425	3.379	-2,8%
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	24.013	29.209	28.192	(***)
Prezioa/m ² (€)	3.864	3.837	3.771	-2,4%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Errenta/hilean (€).	911	895	883	-3,1%
3. MERKATUKO INDIZEAK**				
Dinamismoa	13,5	7,9	4,5	-9,0
Salmenten aurreikuspena	48,4	52,5	44,7	-3,7
Prezioen aurreikuspena (urte batera)	38,5	33,9	30,5	-8,0
MERKATU BABESTUA	2. 2011	1. 2011	2. 2012	% urteko
1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA				
Etxebizitza kop. guztira	5.712	6.210	5.321	-6,8%
Salgai dagoen etxebizitza kop.	4.785	5.540	4.682	-2,2%
Alokatzeko etxebizitza kop.	927	670	639	-31,1%
Alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean	16,2	10,8	12,0	-4,2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK				
Prezioa/m ² BOE (€)	1.500	1.535	1.545	3,0%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK				
Errenta/hilean etxebizitza soziala (€)	132	141	144	9,1%
Errenta/hilean BOE (€)	270	362	392	45,2%

(*) 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-puntuaren aldearen arabera.

(***) Eskaintako informazio estatistikoaren kalitatea hobetzeko asmoz, 2011tik aurrera, ikerketan erabilitako higiezin agentzien lagina handitu egin da; honek, gorapen-prozesurik ezean, eskaintako etxebizitzaren kopurua nabarmenki handitzea ekarri du. Horregatik, eskaintzan dauden etxebizitza erabilien kopuruaren 2011 eta 2012ko bigarren hiruhilekoen bitarteko aldakuntza estimatu nahi bada, beharrezkoa izango da urte bietako hiruhileko berdineko lagin berekoak diren higiezin agentziei lotutako informazioa eskusiboki aztertzea. 2012ko bigarren hiruhilekoaren kasuan, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua % 4,01 handitu egin da 2011ko bigarren hiruhilekoarekiko.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2012ko 2. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

2012ko bigarren hiruhilekoan eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.735 €/m²-ra iritsi da. Batezbesteko honek % 0,8 uzkurdua jasan du 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko, eta urte bereko aldi berdinarekin alderatuz % 2,4 jaitsi da. Epe luzeko azterketaren arabera, saltzeko eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askearen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa % 9,2 murriztu da 2007an lortutako preziorik altuenarekin alderatuz, orduan, batezbestekoa 4.113,2 €/m² zelarik.

Bestalde, eskaintzan jarritako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak, 3.771 €/m², 2012ko bigarren hiruhilekoan jaitsiera arina jasan du aurreko hiruhilekoarekiko (-% 1,7), eta baita, neurri handiagoan, aurreko urteko aldi berdinarekiko ere (-% 2,4). 2007 urtearekin alderatuz, % 13,4 beheratu dela ikus daiteke, urte horretan batezbesteko preziorik altuena erregistratu zela (4.356,4 €/m²) kontutan hartuta.

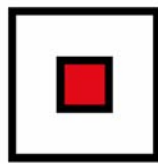
Merkatu babestuari dagokionez, eskaintako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioa 1.545 €/m²-tan kokatzen da 2012ko bigarren hiruhilekoan, hau da, aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbestekoa baino % 0,6 altuagoa eta duela urtebete lortutako baino % 3 altuagoa. Batezbesteko Honek 2010eko hasieran hautemandako gorazko joerarekin darraio.

2.1. 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	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
2011	Batezb	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7	1.532,3
Hiru hileko datuak						
2011 I	hiruhilekoa	3.871,3	3.880,1	3.832,1	3.475,4	1.493,4
2011 II	hiruhilekoa	3.857,8	3.863,8	3.828,0	3.475,4	1.499,8
2011 III	hiruhilekoa	3.850,1	3.857,9	3.808,5	3.457,0	1.514,9
2011 IV	hiruhilekoa	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7	1.532,3
2012 I	hiruhilekoa	3.825,5	3.837,2	3.764,5	3.425,0	1.539,7
2012 II	hiruhilekoa	3.764,9	3.771,0	3.734,6	3.379,1	1.544,9
Hiru hileko tasa		-1,6	-1,7	-0,8	-1,3	0,6
Urteko tasa		-2,4	-2,4	-2,4	-2,8	3,0

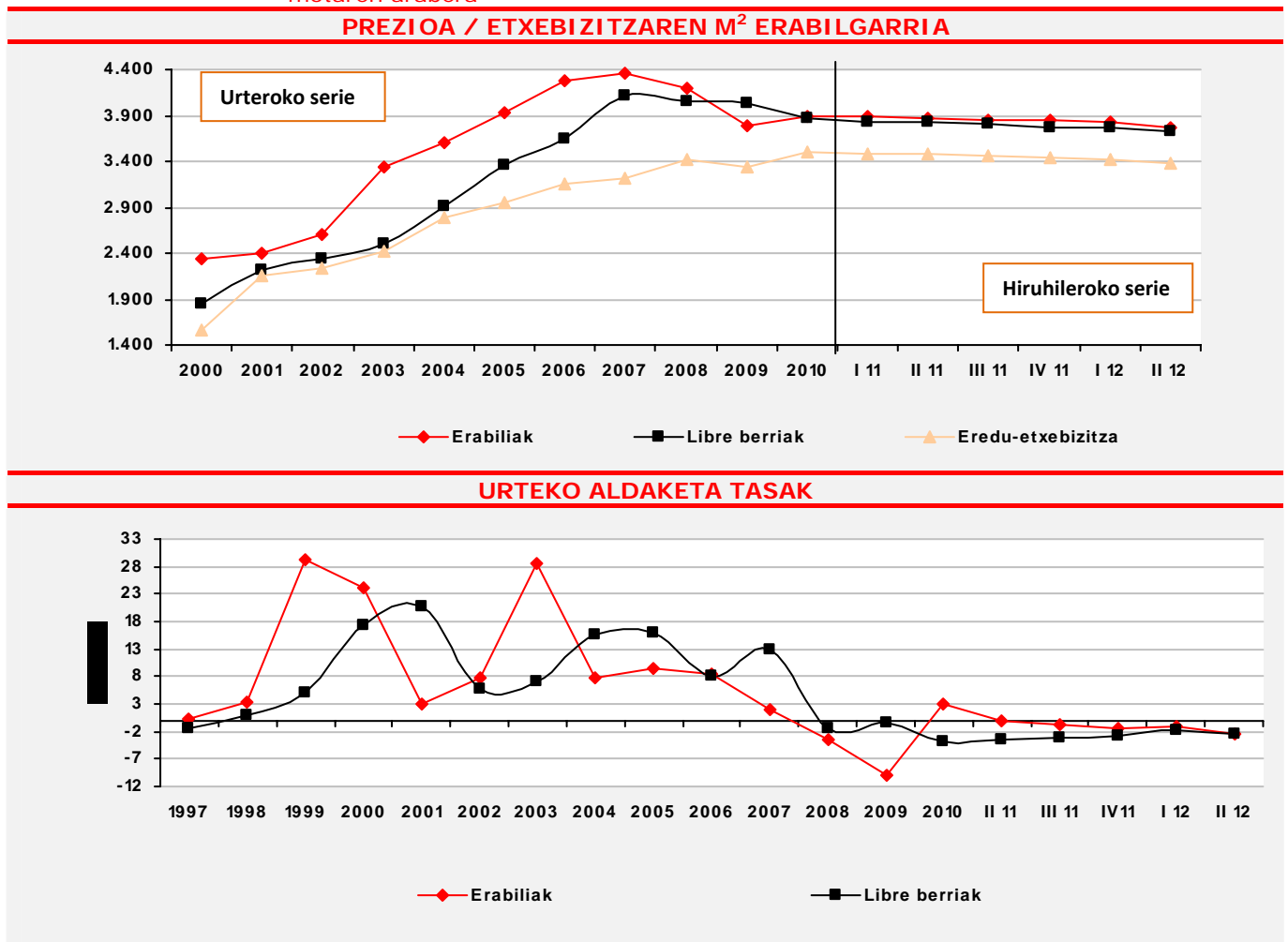
(*)Berria eta bigarren eskukoa

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



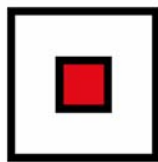
2.1. Grafikoak EAEn eskaini diren etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak 2000tik hona izan duen bilakaera erakusten du. Bertan ikus daitekeenez, eskaintzan dauden etxebizitzaren batezbesteko prezioaren ibilbidean egonkortasun adierazgarria nabaritzen ari da azken bi urteotan. Aldiz, 2007ra arte prezioak nabari hazi ziren, orduetik 2009ra arte behera eginez, batez ere etxebizitza erabiliaren kasuan. 2010etik aurrera prezioen jaitsiera neurritsuagoa da.

2.1 grafikoa m^2 erabilgarriaren arabeko prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitzaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2012ko bigarren hiruhilekoan, EAEn salgai eskainitako etxebizitza berri askeen batezbesteko prezioa 304.600 € da. Bilakaerari erreparatuz, aurreko hiruhilekoarekiko aldea 2.900 €-koa da, hau da, prezioak % 0,9 eta % 3 behera egin du azken hiru hilabetetan eta azken hamabi hilabeteetan zehar, hurrenez hurren.

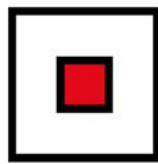


2012ko bigarren hiruhilekoan EAEn salgai jarritako etxebizitza berri librearen batezbesteko prezioak ondorengo bilakaera izan du Lurraldearen arabera: Araban, etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (273.600 €) uzkurdu da azken hiruhilekoan (-% 1,5) eta neurri handiagoan azken urtean (-% 5,9). Gipuzkoan etxebizitzaren batezbesteko prezioa (318.600 €) EAEko altuena da, baina aurreko hiruhilekoarekiko % 1,4 eta azken hamabi hilabeteetan zehar % 4 jaitsi da. Bestalde, Bizkaiaren kasuan, 2012ko lehenengo hiruhilekoan aurreko hiruhilekoarekiko prezioa igo bazen ere, oraingo honetan etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (305.200 €) pixka bat jaitsi da azken hiru hilabeteetan (-% 0,9), eta % 3 uzkurdu da azken urtean.

Bigarren eskuko merkatuan, eskaintzan jarritako etxebizitzaren batezbesteko prezioak (334.200 €) 5.000 € jaitsi da azken hiruhilekoan, hau da, beherakada % 1,5 izan da; bestalde, azken hamabi hilabeteetan % 0,5 jaitsi da.

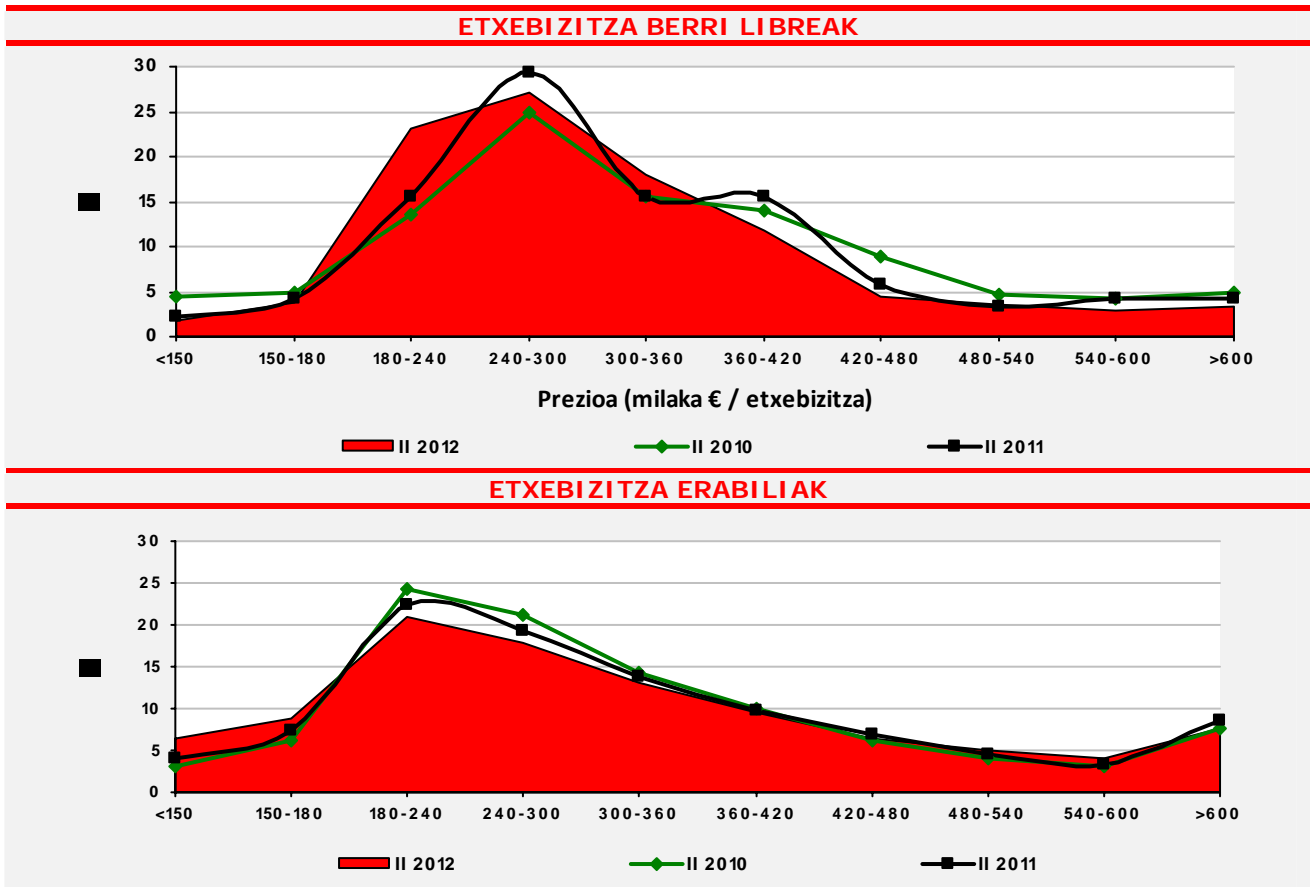
Lurraldearen arabera, 2012ko bigarren hiruhileko honetan Arabako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioak (254.700 €) hiru Lurraldeetako uzkurdura handiena jasan du 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko (-% 2,8) eta azken urtean % 6,3ko jaitsiera metatu du. Gipuzkoan, batezbesteko prezioak (371.100 €) Araban baino murrizketa askoz ere txikiagoa jasan du azken hiru hilabeteetan (-% 1,5), eta % 4,6ko jaitsiera metatu du aurreko urtearekiko. Ostera, Bizkaian etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa (344.000 €) behera doa poliki aurreko hiruhilekoan erregistratutako igoeraren ondoren, aurreko hiruhilekoarekiko % 0,6ko eta azken hamabi hilabeteetan % 2,5eko jaitsiera erregistratuz.

Horrenbestez, ez da ahaztu behar batezbesteko prezio hori etxebizitzaren heterogeneotasuna eta prezioen sakabanaketa kontuan hartuta kalkulatu dela. Aipatutako sakabanaketari erreparatuz, 2.2 grafikoan ikus daiteke salgai dauden etxebizitza gehienak 300.000 euro baino gutxiagoko prezioetan eskaintzen ari direla etxebizitza berri aske zein erabilien kasuetan Nolanahi ere, ia ez dago 180.000 euroz azpiko etxebizitzaren eskaintzarik EAEn; aldiz, oso adierazgarria da 400.000 euro baino gehiagoko prezioetan eskainitako etxebizitzaren garrantzi erlatiboa.

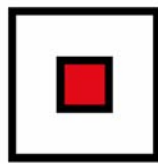


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak

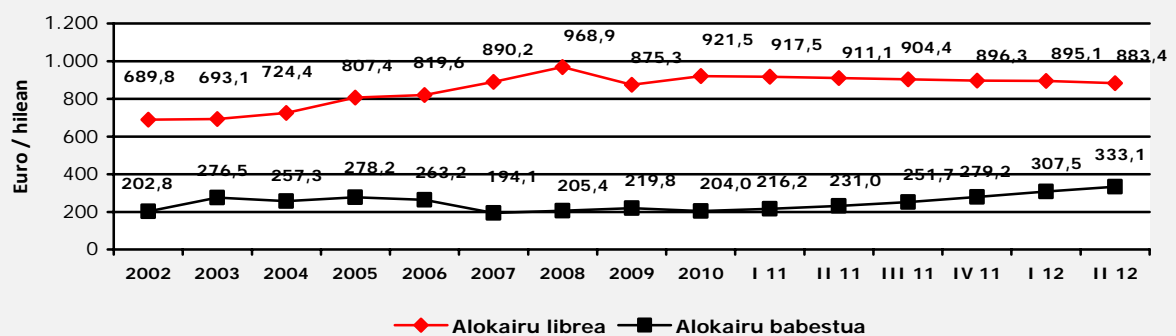
Alokatzeko merkatuaren azterketari dagokionez, partikularren jabetzakoak diren eta higiezinaren jabetzaren agenteen bitartez merkaturatu diren etxebizitza erabilien kasuan, 883 €-ko batezbesteko errenta erregistratu da 2012ko bigarren hiruhilekoan. Batezbesteko honek % 3ko beherakada erakusten du aurreko urtearekiko eta % 1,3koa aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko errentarekiko. Beraz, errentaren bilakaera behera doa, azken hiruhilekoetan ikus daitekeenez.

Epe luzeagoko ikuspuntutik, batezbesteko errentak % 8,8ko murrizketa jasan du EAEn, hau da, 2008an hilean eskaintzen ziren 968,9 eurotik (zikloko une gorena) 2012ko bigarren hiruhilekoan eskaintako 883 €-ra pasatu da.

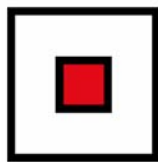
Aldiz, alokairuzko merkatu babestuaren bilakaera askearena baino guztiz ezberdina da. Horrela, etxebizitza babestuaren alokairuzko batezbesteko errenta % 8,3 igo da azken hiruhilekoan eta % 44,2 azken urtean, hilean 333 €-etan kokatuz. Batezbesteko errenta hau BOE-etako hilean 392 € eta etxebizitza sozialetako hilean 144 € errentak haztatuz lortu da.

Edozelan ere, babestutako errentan erregistratutako igoera horiek BOE-ek alokairuan eskaintako etxebizitza babestuen kopuru osoarekiko duten pisu erlatibo handiagoari eta hiruhilekoko eskaintzaren osaketa ezberdinari lotuta daude. Horrela, 2012ko bigarren hiruhilekoan eskaintzan jarritako etxebizitza babestuen artean pisu handiagoa dute salmenta prezio garestiena eta, beraz, errenta handiagoa dutenek, bai kokapen geografikoagatik eta baita tamaina handia dutelako ere.

2.3. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera

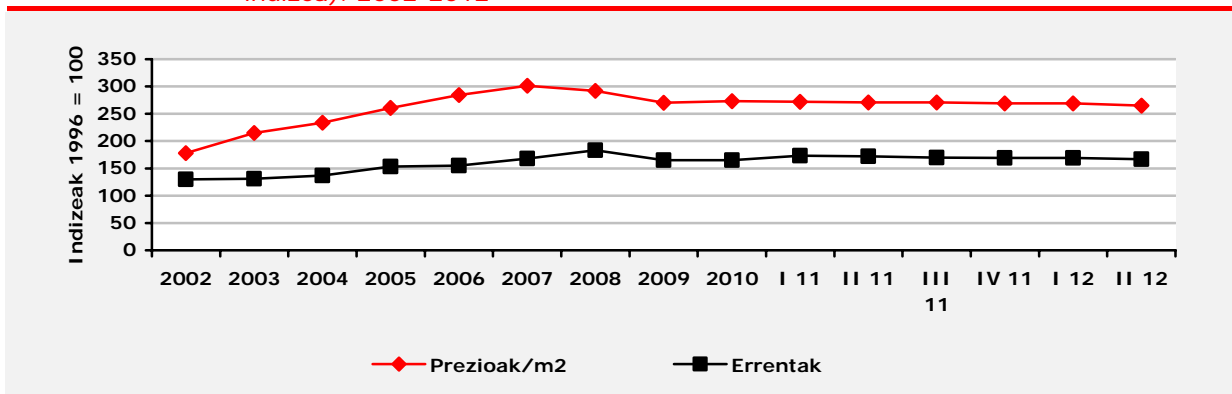


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

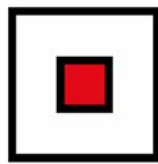


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.4. grafikoa Etxebizitza libreen prezioa/m² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2.3. Eskaintako etxebizitzaren kopurua¹

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak higiezinaren jabetzako agenteen laginaren eta etxebizitza-eskaintza nahikoa egiten duten sustatzaileen arteko prospekzioa egiten du. Hortaz, eskaintzan jarritako etxebizitzaren errolda osatzeko balio ez badu ere, eskaintzan jarritako poltsaren osaera eta bilakaera ezagutzeko oso adierazgarria da.

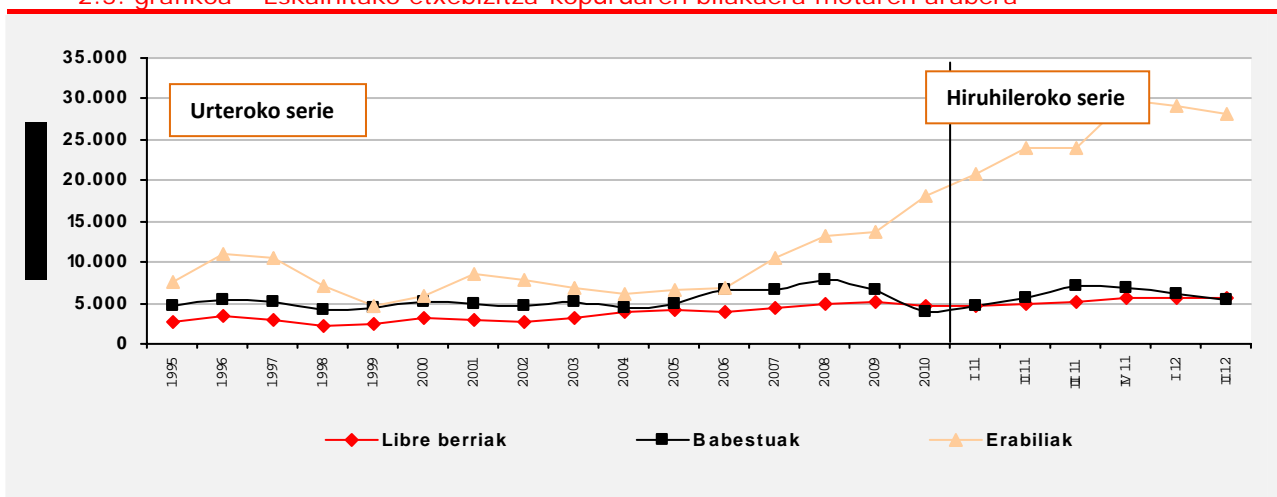
2011 urtera arte salgai jarritako etxebizitza erabilien stock-a etengabe gora doa, etxebizitzaren salmentari kaltea eragiten dioten krisi ekonomiko eta kreditua lortzeko zailtasunen ondorioz. Halaber, 2012ko bigarren hiruhilekoari dagozkion datuek, aurreko hiruhilekoan salgai dauden etxebizitza erabilien eskaintzan hautemandako murrizketa txikiari ekiten diote (-% 3,5).

Zehazki, etxebizitza berri askeen kasuan 2012ko bigarren hiruhileko honetan 5.631 etxebizitza daude salgai, hau da, 2012ko lehenengo hiruhilekoan baino % 0,1 gehiago.

Salgai dauden etxebizitza erabilien kasuan, eskaintzan jarritako etxebizitza kopurua 28.192 da, honek agerian uzten du, lehen aipatu bezala, jaitsiera arina eman dela 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko (-% 3,5).

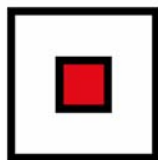
2012ko bigarren hiruhilekoko prezioen Estatistikak oinarrian duen etxebizitzaren laginaren osaera ondorengoa da: % 73,2 etxebizitza erabiliei dagokie (% 69 salgai jarri dira eta % 4,2 alokatzeko), % 13,8 eraikuntza berriko etxebizitza askeei dagokie eta merkatu babestuari % 13 dagokio (% 11,5 salgai jarri dira eta % 1,6 alokatzeko).

2.5. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera

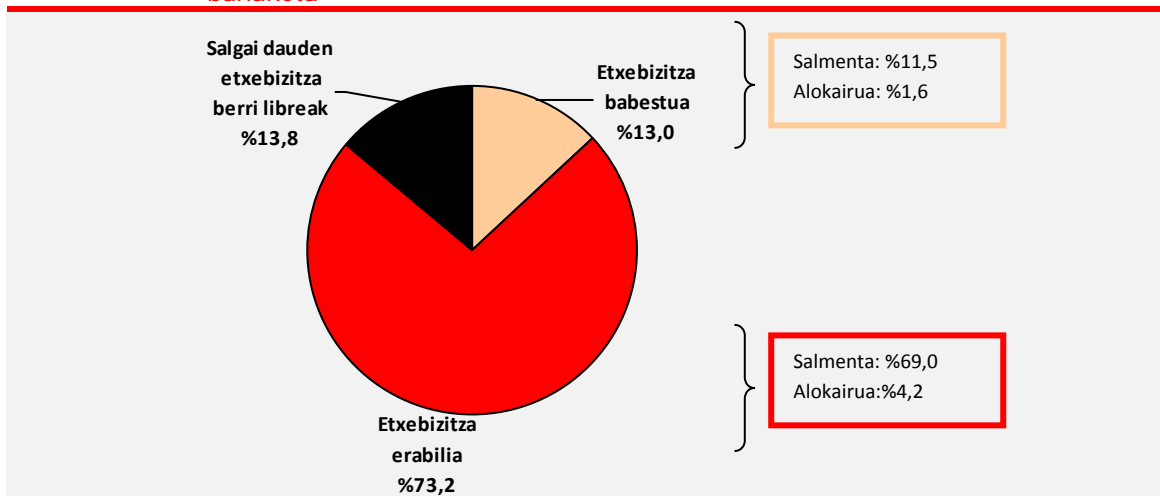


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

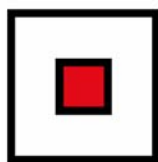
¹ Eskaintako informazio estatistikoaren kalitatea hobetzeko asmoz, 2011tik aurrera, ikerketan erabilitako higiezinaren agentzien lagina handitu egin da; honek, gorapen-prozesurik ezean, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua 2010, 2011 eta baita 2012ko urtearen hasieraren artean nabarmenki handitzea ekarri du.



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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. 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 Historikoen arabera

2012ko bigarren hiruhilekoan, Bizkaian salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.807 €/m² da; hortaz, Gipuzkoan ikusitako prezioaren (3.759,9 €/m²) aurretik kokatu da lehenbizikoz azken urteotan.

Bizkaian Gipuzkoan baino etxebizitza berri askearen prezioaren garestitze hori lortu da nahiz eta azken hiruhilekoan etxebizitza mota horren batezbesteko prezioa % 0,4 murriztu den. Horrela, lurralde gipuzkoarrean emandako jaitsiera handiagoa izan da, % 1,9ra helduz.

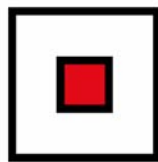
Etxebizitza berri askearen metro koadroaren batezbesteko prezioaren jaitsiera handiena urteko bilakaera aztertzean azalerazten da. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitzaren prezioaren murrizketa Gipuzkoan % 5,1 da; aldiz, Bizkaian % 1,1 da.

Arabaren aurreko hiruhilekoetan nabarmendu den bezala, 2012ko bigarren hiruhilekoan, Arabako eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa askoz ere txikiagoa da gainerako bi lurraldeekin alderatuz. Horrela, batezbesteko balioa 3.421,1 €-koa da, hau da, azken hiruhilekoan % 0,5 eta azken urtean % 2,1 murriztu da, hurrenez hurren.

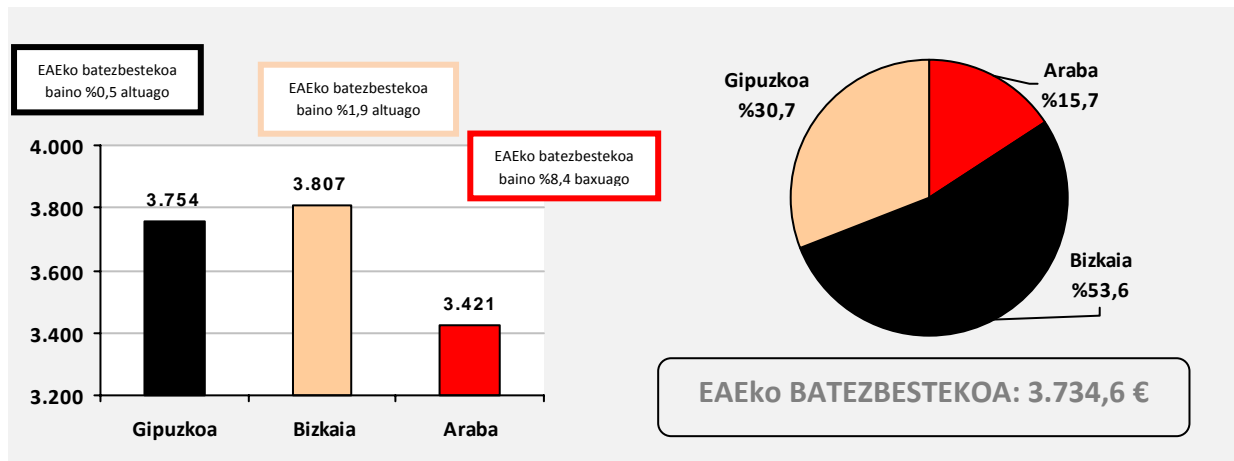
3.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikokoa.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I. hiruhilekoa	3.503,4	3.843,1	3.984,7	3.832,1
2011 II hiruhilekoa	3.492,9	3.849,9	3.955,5	3.828,0
2011 III hiruhilekoa	3.473,5	3.843,8	3.906,5	3.808,5
2011 IV hiruhilekoa	3.438,4	3.802,1	3.876,2	3.769,5
2012 I. hiruhilekoa	3.436,9	3.820,8	3.826,9	3.764,5
2012 II hiruhilekoa	3.421,1	3.807,0	3.753,9	3.734,6
Hiru hileko tasa	-0,5	-0,4	-1,9	-0,8
Urteko tasa	-2,1	-1,1	-5,1	-2,4

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.1 Grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa Lurralde Historikoen arabera eta salgai dauden etxebizitza berri libreen pisu erlatiboa Lurralde Historiko bakoitzean, EAEn salgai dauden etxebizitzaren guztizkoarekiko



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

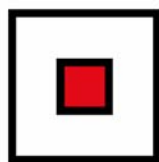
Etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak epe luzeago batean izandako bilakaeraren azterketak Lurralde Historikoen arteko ezberdintasunak agerian uzten ditu.

Gipuzkoan, etxebizitza berri askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak etengabe egin zuen gora 2009ra arte. 2010etik geroztik prezioa behera egiten hasi zen arinki, % 14,2ko jaitsiera metatuz 2009an lortutako balio gorenetik geroztik.

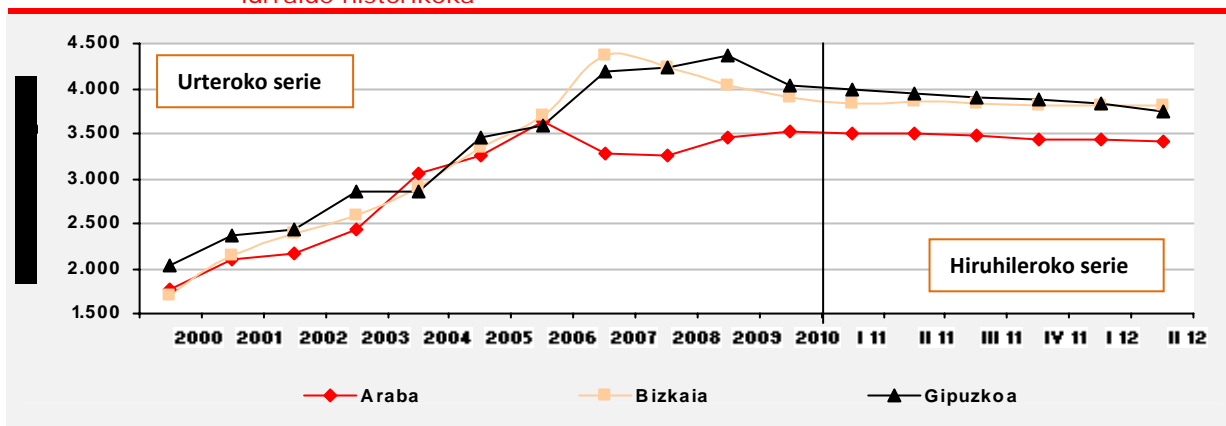
Bizkaian, etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren beheranzko joera 2007an hasi zen, Gipuzkoan ikusitakoa baino aurretik. Harrezkero, batezbesteko prezioaren jaitsiera arinak erregistratu dira, 2012ko lehenengo hiruhilekoan izan ezik, orduan igoera txikia eman baitzen. Bilakaerari erreparatuz, uzkurdura metatua % 14,3 izan da 2008ko lehenengo hiruhilekoarekiko, hau da, balio gorena lortu zenetik.

Arabak portaera berezia azaltzen du, gainerako EAerekiko. Horrela, etxebizitza berri askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren uzkurdura adierazten hasi zen lehen lurraldea izan zen; joera hori 2006ko hirugarren hiruhilekoan hasi eta 2008ko bigarren hiruhilekora arte luzatu zela.

Halaber, 2009 eta 2010ean zehar, batezbesteko prezio horrek goranzko joera erakutsi zuen Araban, baina 2011tik hasita hiruhileroko jaitsierak kateatuz joan zen. Edozelan ere, 2006an erregistratutako balio gorenetik metatutako uzkurdura % 6,6 da, hau da, Gipuzkoan eta Bizkaian sumatzen denaren erdia baino gutxiago.

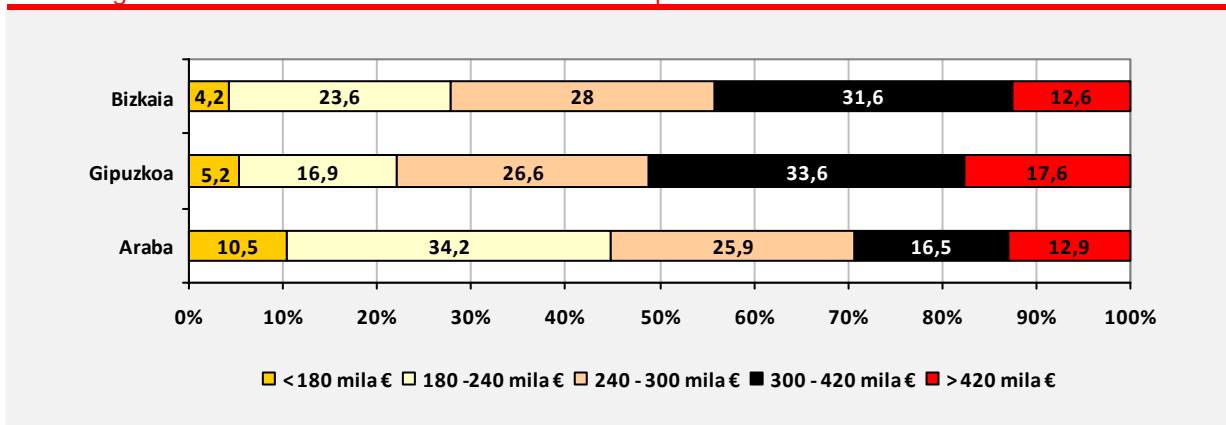


3.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

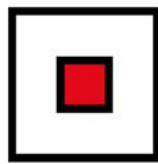


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

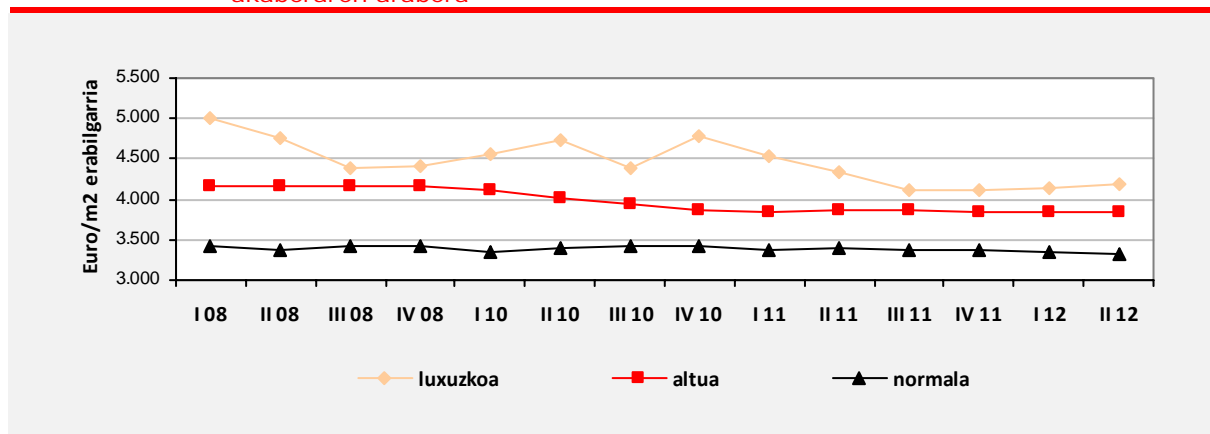
Etxebizitzaren batezbesteko prezioa eragiten duten faktore anitzak daude. Eragin handiena adierazi ohi duten alderdi edo faktoreen artean kokapen geografikoa –alderdi hori aurreko atalean aztertu da eta 5. Kapituluan azterketa sakonago bat egiten da-, akabera-maila, azalera erabilgarria eta etxebizitzaren tipologia (familiabakarra/kolektiboa) nabarmentzen dira.

Nolanahi ere, azpimarratu behar da ez dela posible adierazitako elementuek prezioaren osaeran duten eraginaren ondorioak banaka aztertzea, prozesu honetan objektiboki kontutan hartzeko zailak diren bestelako alderdiek parte hartzen baitute.



Ondoren, faktore garrantzitsu hauetariko batzuk 2012ko bigarren hiruhilekoan izandako bilakaera adierazten da. Horrela, adibidez, EAEn eskainitako etxebizitza berri askeen akabera-mailari erreparatuz, "luxuzkotzat" izendatutako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 4.186 € da, hau da, prezioa % 1,2 igo da aurreko hiruhilekoarekiko. Etxebizitza mota horren pisu erlatiboa EAEn eskainitako etxebizitzaren kopuru osoarekiko % 9,2 da 2012ko bigarren hiruhilekoan; aldiz, aurreko hiruhilekoan %9,6 zen.

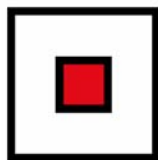
3.4. grafikoa Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gama altuko etxebizitzek 2012ko bigarren hiruhilekoan eskainitako eraikuntza berriko parkearen % 49 biltzen dute; beraz, portzentajea arinki jaitsi da 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko (% 50 12-I). Etxebizitza mota horren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.846,7 € da, aurreko hiruhilekoarekiko apenas aldatu delarik (-% 0,2).

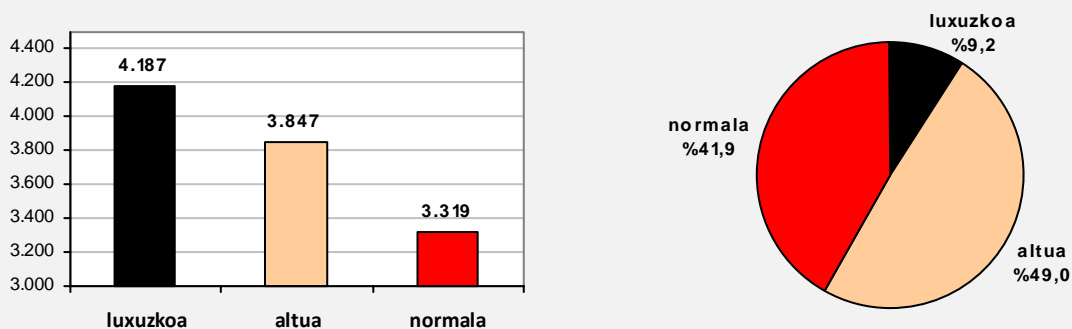
Bestalde, akabera normaleko etxebizitzek merkatu inmobiliarioan duten presentzia areagotuz doa, aurreko hiruhilekoan hauteman zen bezala. Horrela, EAeko eraikuntza berriko etxebizitza askeen eskaintza osoaren % 41,9 biltzen dute 2012ko bigarren hiruhilekoan. Etxebizitza horien batezbesteko prezioa 3.318,9 €/m² da, batezbesteko hori % 1 jaitsi delarik azken hiru hilabeteetan.



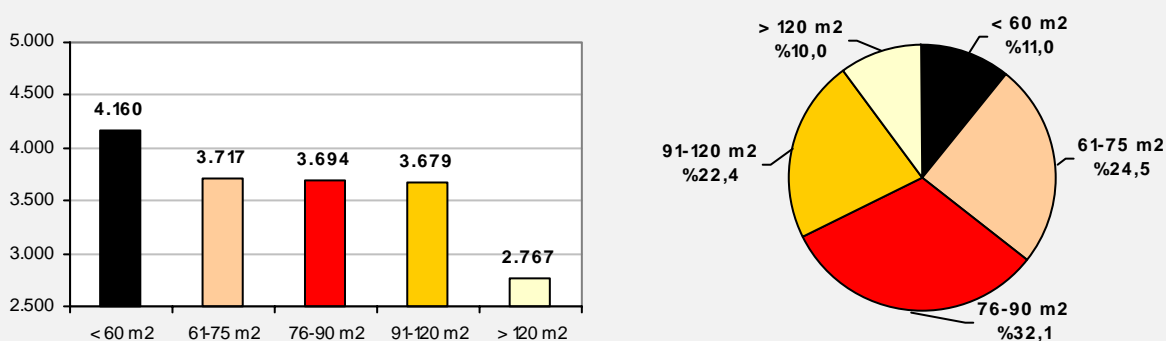
3.5 Grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera eta etxebizitza mota bakoitzaren pisu erlatiboa salgai dauden etxebizitza berri libreen guztizkoarekiko

EAEko BATEZBESTEKOA: 3.734,6 €

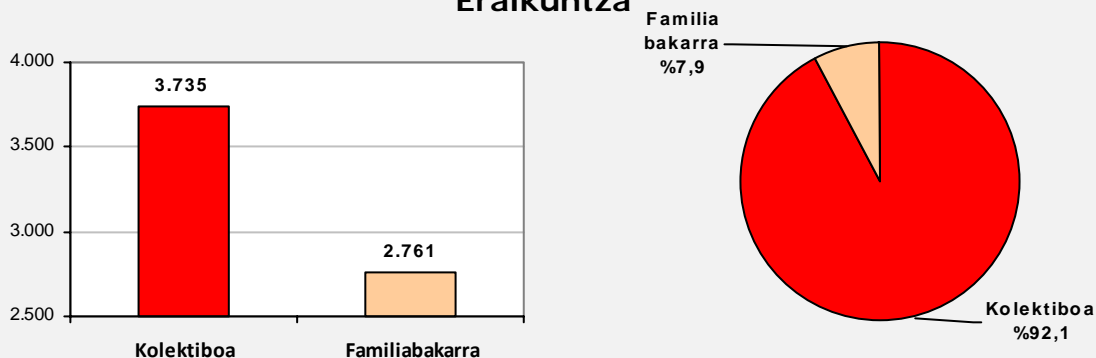
Akabera



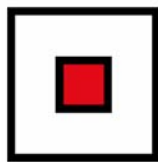
Azalera



Eraikuntza



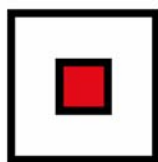
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



Azkenik, metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren azalera erabilgarriaren arabera aztertzen bada eta aurreko hiruhilekoetan gertatu den bezala, metro koadroko prezioen arteko ezberdintasunak bereziki nabariak dira muturreko tarteetan; erdiko prezio-tarteetan, ostera, ezberdintasunak txikiagoak dira.

Horrela, 60 m² erabilgarri baino gutxiago duten etxebizitzek 4.160,4 €/m²-ko balioa erregistratu dute 2012ko bigarren hiruhilekoan, 120 m²-tik gorako etxebizitzek erregistratutako batezbesteko prezioaren gainetik (2.767,1 €/m²) eta 3,1 portzentajezko puntu galduz 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko.

Beraz, alde hori koherentea da kontutan hartuta etxebizitza familiabakarrek, normalean kolektiboak baino handiagoak izatearren, azken hauek baino metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezio dezente baxuagoa erregistratu ohi dutela (etxebizitza familiabakarrei 2.761,2 €/m² dagokie eta eraikin kolektiboetan kokatutako etxebizitzei, ostera, 3.734,6 €/m² dagokie).



3.1.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

a) Prezioaren azterketa Lurralde Historikoen arabera

2012ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioa askoz ere altuagoa da Gipuzkoan, gainerako lurraldeekin alderatuz. Edozelan ere, azken hiruhilekoan murrizketa adierazgarria nabari da (-% 2,4), batezbesteko prezioa 4.209 €/m²-etan kokatuz. Urteko bilakaerari erreparaturaz, batezbesteko prezioaren jaitsiera % 7,7koa izan da Gipuzkoan.

Bizkaian, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioak arinki behera egin du azken hiruhilekoan (-% 0,6) eta 3.796 €/m²-etan kokatu da. Urteko bilakaerari erreparaturaz, Bizkaia, etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa igo den lurralde bakarra da (+% 1,8).

Araban, etxebizitza erabiliaren metro koadroko batezbesteko prezioak % 2,2 uzkurdua izan du azken hiruhilekoan, 3.104,2 €/m²-etan kokatuz. Azken hamabi hilabeteetan prezioaren jaitsiera %6,6koa izan da.

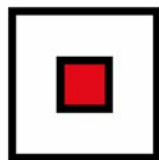
Lurraldeen arteko batezbesteko prezioaren aldea aztertzen bada, agerian uzten da Arabako batezbesteko prezioa askoz ere baxuagoa dela Gipuzkoakoa baino (% 26,2 baxuagoa, hain zuzen); alde hori aurreko hiruhilekoan hautemandakoaren antzekoa da (% 26,4% 2012-I).

Bizkaiaren kasuan, azken hiruhilekoan eskainitako etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioaren jaitsiera txikiagoa izan da eta, ondorioz Gipuzkoarekiko aldea murriztu da ere (% 9,8 2012ko bigarren hiruhilekoan eta % 11,4 aurreko hiruhilekoan).

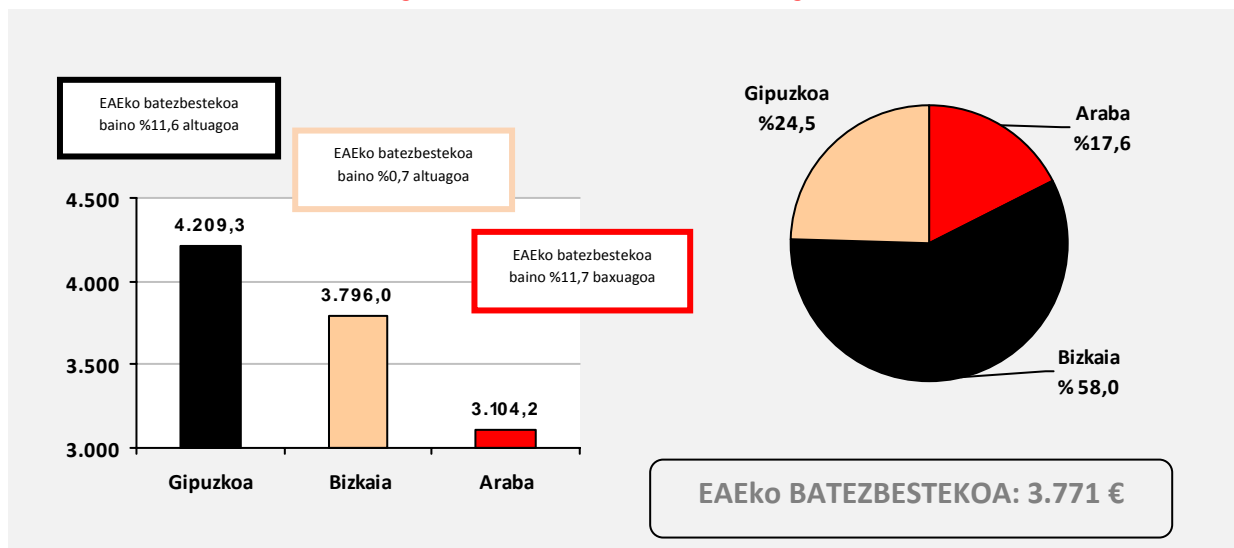
3.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren prezioa lurralde historikoka

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I hiruhilekoa	3.339,5	3.739,5	4.635,6	3.880,1
2011 II hiruhilekoa	3.308,0	3.729,2	4.561,1	3.863,8
2011 III hiruhilekoa	3.277,2	3.720,3	4.494,7	3.857,9
2011 IV hiruhilekoa	3.232,8	3.766,4	4.395,3	3.841,6
2012 I hiruhilekoa	3.174,0	3.820,3	4.312,8	3.837,2
2012 II hiruhilekoa	3.104,2	3.796,0	4.209,3	3.771,0
Hiru hilekoa tasa	-2,2	-0,6	-2,4	-1,7
Urteko tasa	-6,2	1,8	-7,7	-2,4

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.6 Grafikoa Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren batezbesteko prezioa Lurralde Historikoen arabera eta etxebizitzaren pisu erlatiboa Lurralde Historiko bakoitzean salgai dauden etxebizitza erabilien guztizkoarekiko.



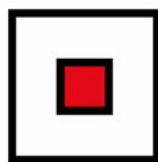
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEen salgai dauden etxebizitza erabilien kopuru osoaren lurralde-banaketari dagokionez, 2012ko bigarren hiruhilekoan Bizkaiak eskaintzaren zati handiena biltzen jarraitzen du (EAEko guztizkoaren % 58). Gipuzkoak eta Arabak, aldiz, EAEko eskaintza osoaren % 24,5 eta % 17,6 biltzen dute, hurrenez hurren.

Etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioaren azken urteotako bilakaeraren azterketari erreparatuz, Gipuzkoan azken urtean hauteman den jaitsierak (-% 7,7) batezbesteko prezio horren beheranzko joera konfirmatu du, 2005. urtean erregistratutako prezioen antzekoak direlarik.

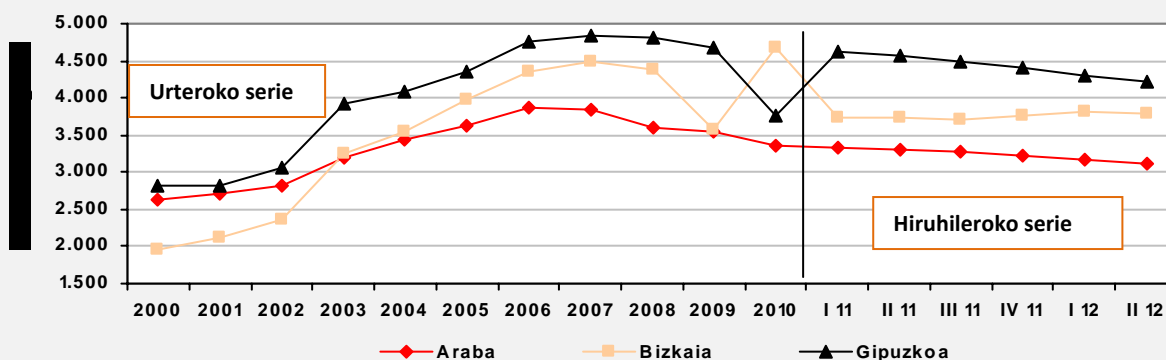
Ostera, Bizkaian, 2008tik 2010era eskaintako etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioen jaitsiera nabarmena erregistratu zen. 2012. urtean zehar gehitze txikiak erregistratu ziren; aldiz, 2011n prezioak jarraieko hiru hiruhilekoz jaitsi ziren. Berriki, 2011ko azken hiruhilekoan gorakada hasi eta 2012ko lehenengo hiruhilekora arte luzatu da. Azkenik, 2012ko bigarren hiruhilekoan batezbesteko prezioak behera egin du (-% 0,6 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko).

Arabak, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioak jaitsiera txikiak erregistratzen jarraitzen du 2010eko bigarren hiruhilekotik geroztik; horrela, metro koadroaren batezbesteko prezioak 2004. urtean hautemandako prezioen azpitik kokatu dira 2012ko bigarren hiruhilekoan.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

3.7. grafikoa Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

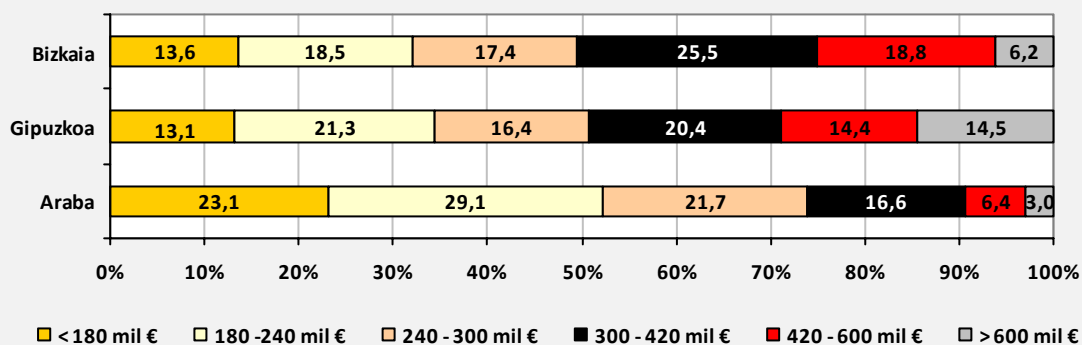
Etxebizitzaren batezbesteko prezioak lurraldeen arabera aztertzen badira, agerian uzten da etxebizitza garestiagoa dela Gipuzkoan gainerako lurraldeetan baino; are gehiago, metro koadroaren batezbesteko prezioa aztertzen bada, garestitze maila hori handiagoa da.

Horrela, 2012ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitzaren batezbesteko prezioa Gipuzkoan 371.100 euro da, hau da, prezioa % 1,5 jaitsi da urtearen lehenengo hiruhilekoarekiko.

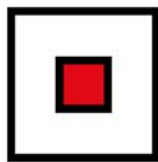
Eskaintzan jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa Bizkaian 344.000 euro da; prezio horrek atzera egin du azken hiruhilekoan (-% 0,6) eta Gipuzkoako etxebizitzetzi dagokien prezioa baino % 7,3 txikiagoa da.

Arabakan, eskaintzan jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa Gipuzkoakoa baino % 31,4 eta Bizkaikoa baino % 26 txikiagoa da. Alde biek gora egin dute azken hiruhilekoan, batezbesteko prezioa % 2,8 jaitsi baita Araban hiru hilez behingoz.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



3.2. Merkatu babestuaren prezioak

2012ko bigarren hiruhilekoan salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen metro koadroaren batezbesteko prezioa 1.544,9 €/m² da; honek, 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko % 0,6 eta azken hamabi hilabeteekiko % 3,0 hazi dela esan nahi du.

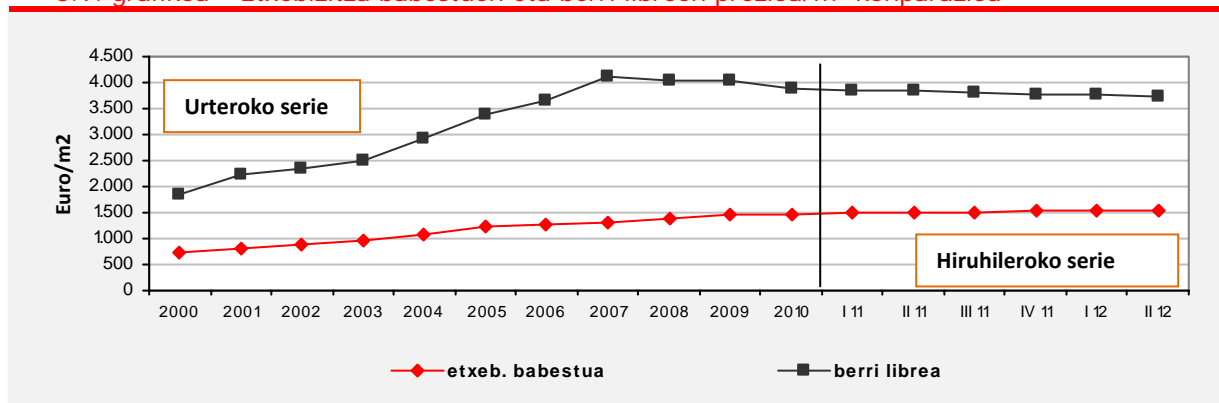
3.3. taula Salgai dauden etxebizitza berri babestuen m² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I. hiruhilekoa	1.505,4	1.493,5	1.485,6	1.493,4
2011 II hiruhilekoa	1.503,2	1.511,5	1.487,8	1.499,8
2011 III hiruhilekoa	1.489,0	1.554,4	1.489,2	1.514,9
2011 IV hiruhilekoa	1.513,0	1.564,3	1.505,6	1.532,3
2012 I. hiruhilekoa	1.515,9	1.564,1	1.510,8	1.535,4
2012 II hiruhilekoa	1.524,5	1.570,2	1.518,9	1.544,9
Hiru hileko tasa	0,6	0,4	0,5	0,6
Urteko tasa	1,4	3,9	2,1	3,0

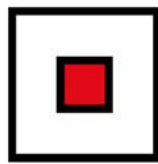
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Aurreko hiruhilekoetan bezala, eraikuntza berriko etxebizitza askearen metro koadroaren batezbesteko prezioa etxebizitza babestuarena baino 2,4 aldiz handiagoa da.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



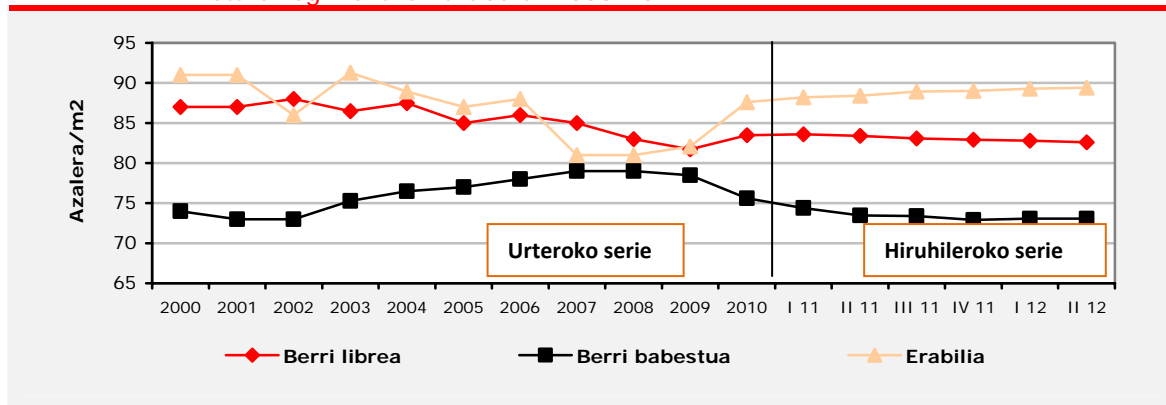
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

2012ko bigarren hiruhilekoan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko azalera 82,6 m² da; beraz, batezbesteko tamaina 2012ko lehenengo hiruhilekoan bezala mantendu da, orduan batezbesteko azalera 82,8 m² baitzen.

Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko tamaina (89,4 m²) etxebizitza berri askeen tamaina baino 6,8 aldiz handiagoa da eta ez du ia aldaketarik jasan 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko.

Aldiz, etxebizitza babestuek askeak baino askoz ere txikiagoak dira (73,1 m²) eta aurreko hiruhilekoan hautemandako tamaina bera azaltzen dute 2012ko bigarren hiruhileko horretan.

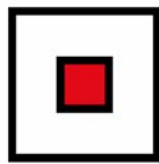
3.10. grafikoa Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2012



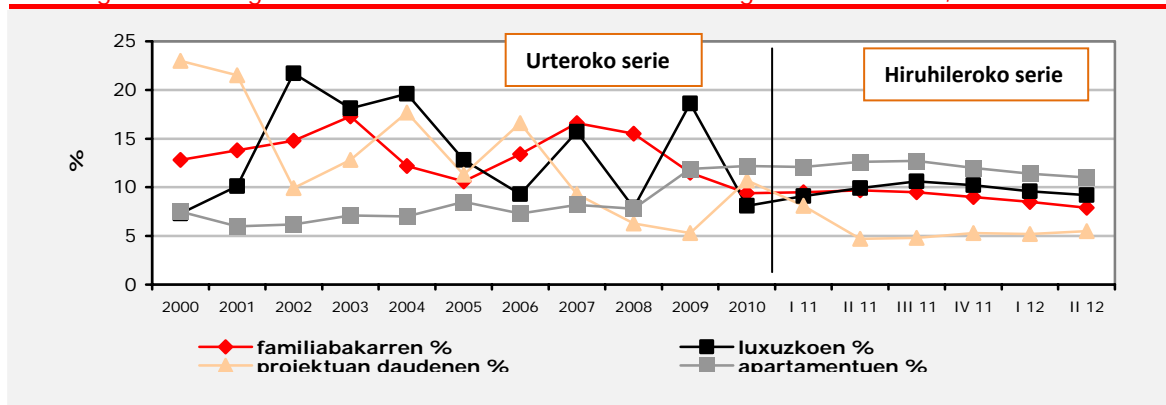
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza berri askeen bestelako ezaugarriari erreparatuz, luxuzko etxebizitzek % 9,2ko pisu erlatiboa dute eskaintza osoarekiko 2012ko bigarren hiruhilekoan, hau da, 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako pisua baino 4 hamarreko gutxiago.

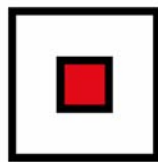
Etxebizitza familiabakarrek EAEko eskaintza osoaren % 7,9 biltzen dute 2012ko bigarren hiruhilekoan, hau da, aurreko hiruhilekoan lortutako balioa baino portzentajezko 0,6 puntu gutxiago.



3.11. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

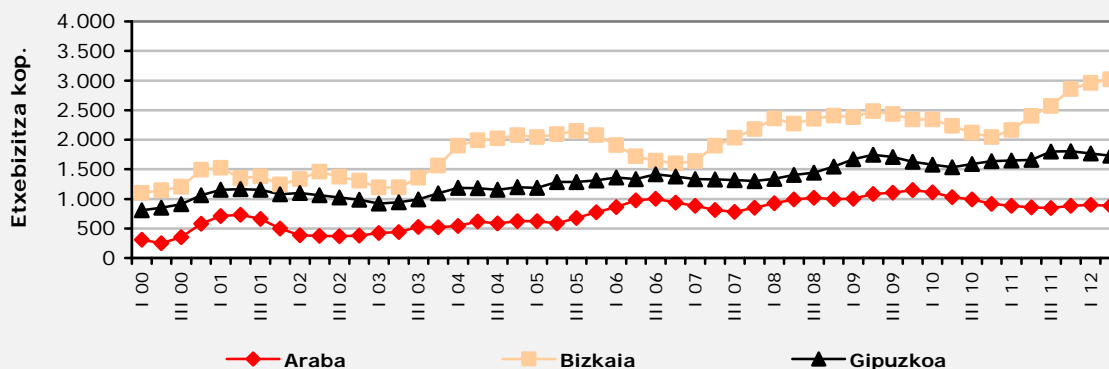


3.4. Eskaintako etxebizitzaren kopurua Lurralde Historikoen arabera

EAEn eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza berrien kopuru osoaren % 53,6 Bizkaian kokatzen da, aldiz, Gipuzkoari eta Arabari kopuru osoaren % 30,7 eta % 15,7 dagokie, hurrenez hurren.

EAEko eraikuntza berriko etxebizitza libreen lurralde-banaketa 2012ko lehenengo hiruhilekoaren antzekoa da: Bizkaian pisu erlatiboak portzentajezko puntu bat irabazten du aurreko hiruhilekoan erregistratutako % 52,6arekin alderatuz, Gipuzkoa (% 31,4 12-I aldian) eta Arabaren (% 16 12-I aldian) kalterako.

3.12.grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka

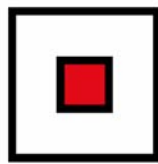


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Merkatu babestuari dagokionez, EAEn eskaintzan jarritako etxebizitzak honela banatzen dira lurraldeka 2012ko bigarren hiruhilekoan: Bizkaian kokatu da eskaintza osoaren % 47,1, Araban % 36,3 eta Gipuzkoan gainerako % 16,6.

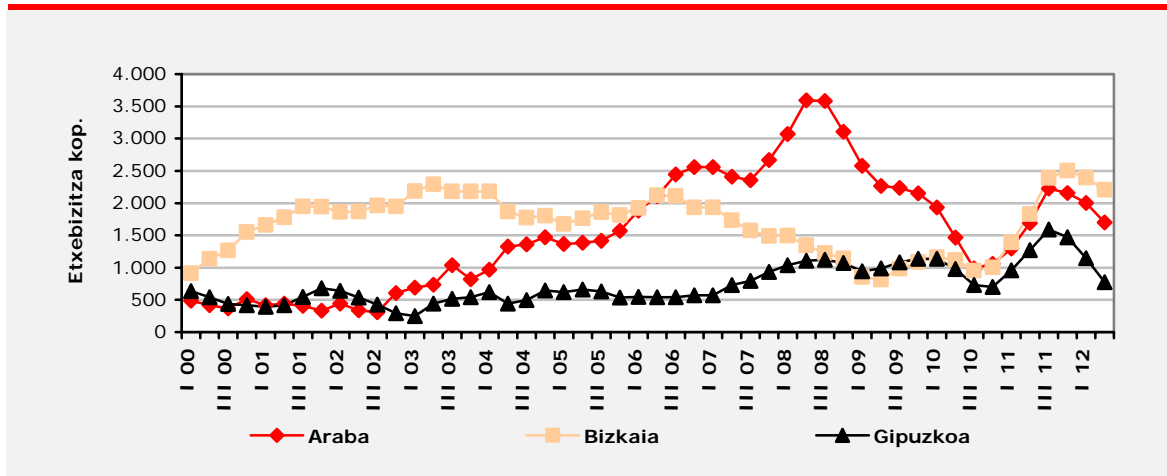
Bilakaerari erreparatuz, Bizkaiak eskaintza babestuan duen agerpena gora doa aurreko hiruhilekoarekiko (% 43,2 12-I aldian); aldiz, Araba berdin mantendu da (% 36,1 12-I) eta Gipuzkoaren pisu erlatiboa jaitsi da (% 20,7 12-I) mota honetako etxebizitzaren eskaintzari dagokionez.

Azken hamabi hilabeteetan, Bizkaiak etxebizitza babestuaren eskaintzan duen pisu erlatiboa gehitu da (% 38,2 11-II); Arabak duen pisua pixka bat handitu da (% 35,5 11-II); eta Gipuzkoaren agerpenak behera egin du (% 26,5 11-II).

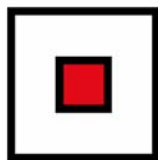


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

3.13. grafikoa Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

4.1. Merkatu libreko errentak

Atal honetan, higiezinaren jabetzako agenteek alokairuko merkatuan eskaini dituzten partikularren etxebizitza erabilien errentek 2012ko bigarren hiruhilekoan izan duten maila eta bilakaera aztertzen dira.

EAEen alokatzeko dauden etxebizitza erabiliaren batezbesteko errenta hilean 883 € da 2012ko bigarren hiruhilekoan, hau da, % 1,3 eta % 3,0 uzkurdua ezagutu du azken hiruhilekoan eta hamabi hilabetetan, hurrenez hurren.

2012ko bigarren hiruhileko honetan, batezbesteko errentaren hiru hilez behingo seigarren jarraieko jaitsiera gertatu da, 2010eko laugarren hiruhilekoan beheranzko joera hori hasi zenetik.

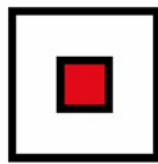
Eskaintzan jarritako etxebizitza erabilien batezbesteko errentaren jaitsiera hori hiru lurralde historikoetan eman da, bai hiruhileko bai urteko bilakaerari erreparatuz. Edozelan ere, jaitsiera guztiz ezberdina izan da lurralde bakoitzean.

Gipuzkoaren kasuan, batezbesteko errenta 940,5 euro da 2012ko bigarren hiruhilekoan; beraz, hiru lurraldetako hiruhileko (-% 3,2) eta urteko (-% 6,5) jaitsiera handiena erregistratu da lurralde honetan.

Bizkaian, Gipuzkoan erregistratutakoa baino hiruhileko jaitsiera neurritsuagoa ikus daiteke (-% 0,7); hortaz, batezbesteko errenta behera doa 880,6 euroko hileko batezbestekoan kokatuz. Halaber, urteko bilakaerari erreparatuz, batezbesteko errentaren jaitsiera nabaria da lurralde honetan (-% 2,7).

Araban, hiru lurraldetako batezbesteko errenta baxuena erregistratu da (823,3 euro hilean); hortaz, pixka bat murriztu da hiruhileko (-% 0,9) eta urteari (-% 0,1) begira.

Gipuzkoar etxebizitza erabilien batezbesteko errentak jaitsiera handiena jasan badu ere, modu absolutuan, oraindik alde adierazgarria ikus daiteke Bizkaiarekin (59,9 euro) eta Arabarekin (117,2 euro) alderatuz.

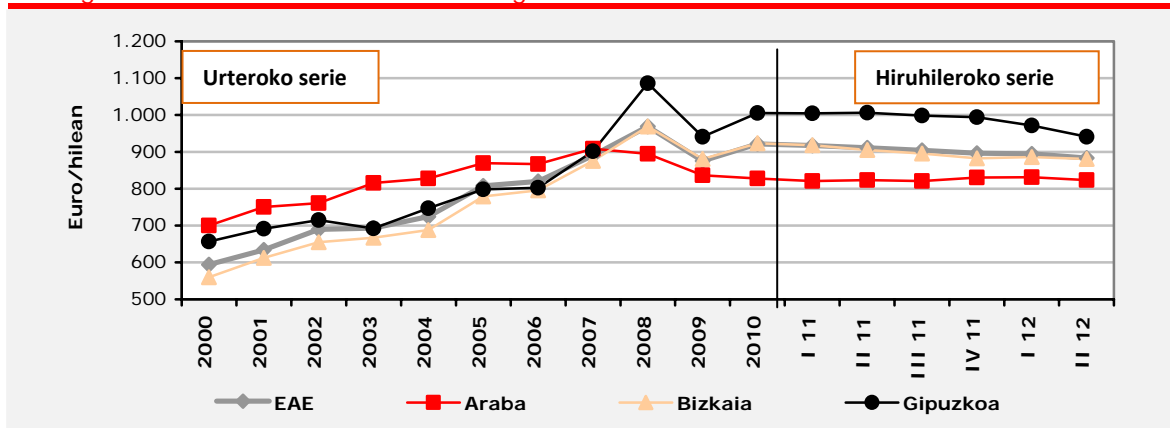


4.1. taula Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka.

€/hilean	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I hiruhilekoa	820,5	918,0	1.004,3	917,5
2011 II hiruhilekoa	823,7	904,8	1.005,8	911,1
2011 III hiruhilekoa	821,3	895,8	998,6	904,4
2011 IV hiruhilekoa	830,7	882,3	993,8	896,3
2012 I hiruhilekoa	831,2	886,5	971,5	895,1
2012 II hiruhilekoa	823,3	880,6	940,5	883,4
Hiru hileko tasa	-0,9%	-0,7%	-3,2%	-1,3%
Urteko tasa	-0,1%	-2,7%	-6,5%	-3,0%

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

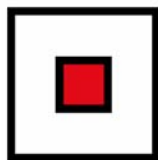
4.1. grafikoa Alokairuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

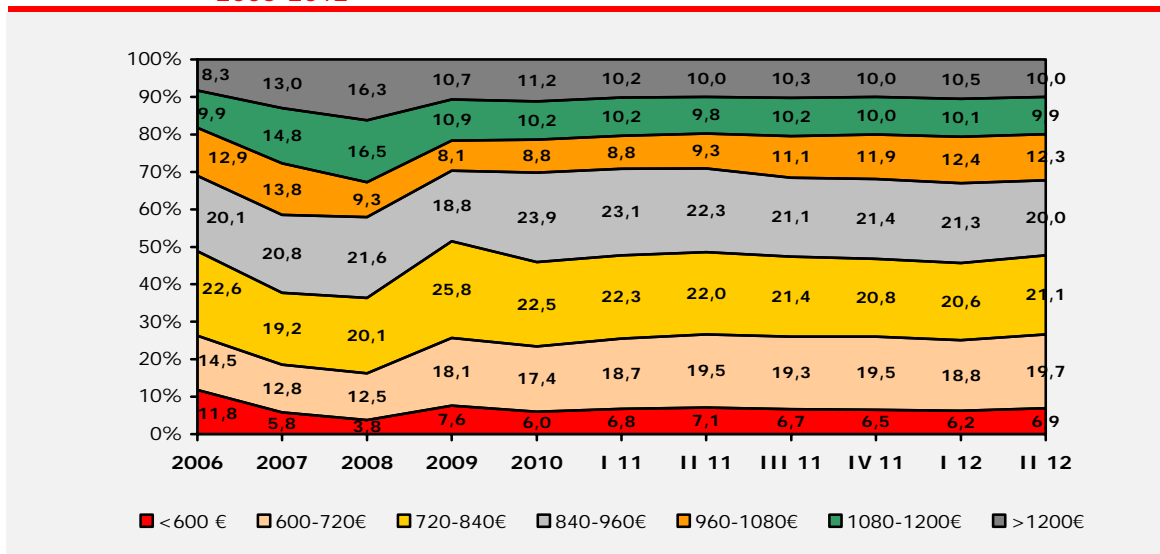
EAEn dauden etxebizitza erabilien batezbesteko errenta murriztu bada ere, kopuru handiena (% 73,4) 720 €-ko errentaren gaineratik kokatzen da 2012ko bigarren hiruhilekoan. Bilakaerari erreparatuz, hilean 720 € baino gehiagoko prezioa duten etxebizitzaren portzentajea murriztu da aurreko hiruhilekoarekiko (orduan portzentajea % 74,9 baitzen).

Koherente izanda, batezbesteko errenta txikiagoko eskaintzan jarritako etxebizitza erabilien pisu erlatiboa gehitu da; hortaz, gaur egun eskaintako etxebizitzaren kopuru osoaren % 26,6 dira, 2012ko lehenengo hiruhilekoan % 25,1 zirelarik.

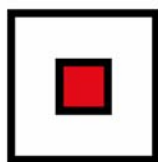


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.2. grafikoa Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.2. Merkatu babestuko errentak

Etxebizitza babestuen batez besteko errenta hilean 333,1 € da 2012ko bigarren hiruhilekoan. Batezbesteko errenta hori BOEren hileko 392,1 euroko eta etxebizitza sozialen hileko 144,3 euroko batezbesteko errentak haztatuz lortzen da.

Edozelan ere, aztertzen ari den hiruhilekoko eskaintzaren osaerak errenta babestuen balioak baldintzen ditu: erregimen orokorreko BOE eta etxebizitza sozialen proportzioa, etxebizitzaren kokapena eta tamaina, besteak beste. Horrela, 2012ko bigarren hiruhilekoan, bai kokapen geografikoa bai tamainarengatik salmenta prezio eta, ondorioz, errenta handiagoa dituzten etxebizitzaren agerpena areagotu da alokairuko eskaintza babestu osoarekiko.

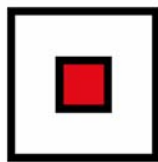
Etxebizitza babestuen batezbesteko errentaren igoera BOE-en batezbesteko errentaren igoera adierazgarriari (+% 8,3) lotuta dago neurri handian, azken hiruhilekoetan gertatu den bezala. Horrela, mota honetako etxebizitzaren batezbesteko errenta % 45,3 igo da azken urtean.

Etxebizitza sozialei dagokienez, batezbesteko errenta igo da kasu honetan ere, baina etxebizitza babestuen baina neurri txikiagoan, bai 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko (+% 2,2), baita azken hamabi hilabeteetan ikusitako aldaketa-tasari dagokionez (+% 9,7).

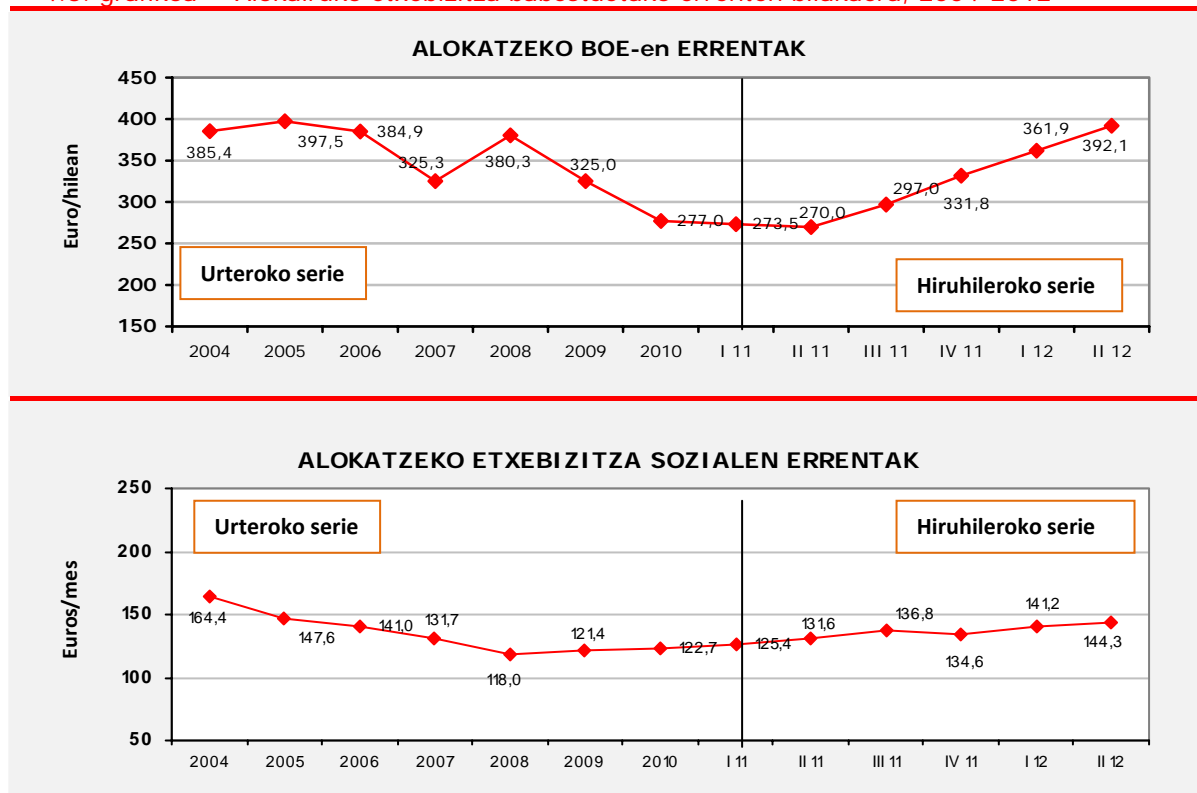
4.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004- II hiruhilekoa 2012

	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
2011	331,8	134,6	279,2
I hiruhilekoa 2011	273,5	125,4	216,2
II hiruhilekoa 2011	270,0	131,6	231,0
III hiruhilekoa 2011	297,0	136,8	251,7
IV hiruhilekoa 2011	331,8	134,6	279,2
I hiruhilekoa 2012	361,9	141,2	307,5
II hiruhilekoa 2012	392,1	144,3	333,1
Hiru hileko aldaketa-tasa (%)	8,3%	2,2%	8,3%
Urteko aldaketa-tasa (%)	45,3%	9,7%	44,2%

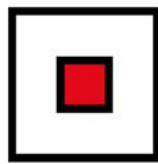
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.3. grafikoa Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2004-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



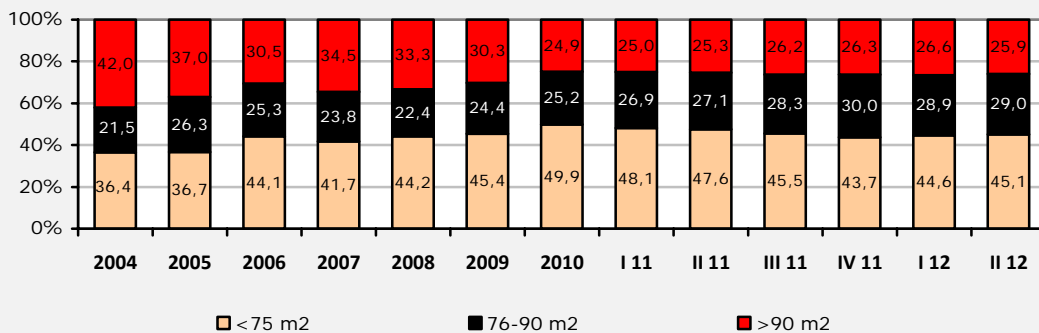
4.3. Alokairuan dauden etxebizitzaren karakterizazioa

4.3.1. Alokairuan eskainitako etxebizitza erabiliak

Alokairu-erregimenean eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko azalera 82,8 m²koa zen 2012ko bigarren hiruhilekoan, salgai-erregimenean eskainitako tipologia bereko etxebizitzaren azalera baino 6,6 metro koadro txikiagoa.

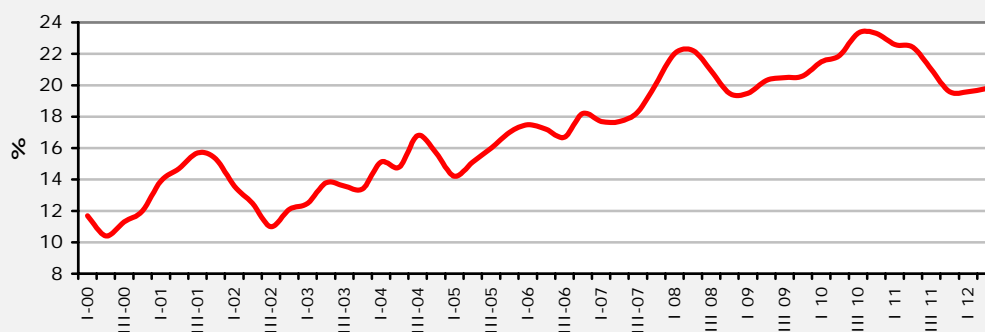
2012ko bigarren hiruhilekoan alokairuan eskainitako etxebizitza erabilien % 45,1ek 75 m² baino azalera txikiagoa du, % 29k 76 eta 90 m² arteko tamaina dute eta gainerako % 25,9k azalera erabilgarriko 90 m² gainditzen dute.

4.4. grafikoa Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.5. grafikoa Alokairuan eskainitako 60 m² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 2000-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

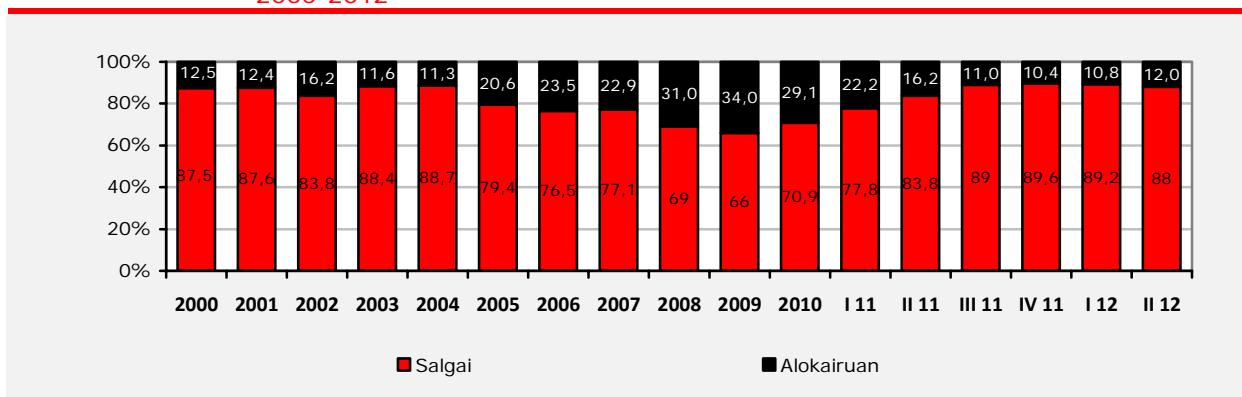
2012ko bigarren hiruhilekoan, alokatzeko erregimenean eskaintako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren handitzeak jarraitzen du, urtearen lehenengo hiruhilekoan hauteman den bezala.

Alokairu babestuaren erregimenaren gehitze horrek, 2009tik geroztik erregistratu ohi zen salgai jarritako etxebizitzaren pisuaren gehikuntzarako joeraren aldaketa ekarri du; orduan, alokairu babestuak urtean eskaintako etxebizitza babestuen kopuru osoaren % 30 baino gehiago biltzen zuen.

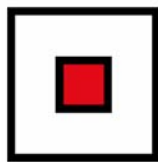
Horrela, 2012ko bigarren hiruhilekoan EAEn eskaintako etxebizitza babestuen % 12,0 alokairuko erregimeneko etxebizitzak dira, aurreko hiruhilekoan baino portzentajezko 1,2 puntu gehiago (% 10,8).

Nolanahi ere, merkatu babestuaren barnean, alokairuak, salgai dauden etxebizitzaren eskaintzak baino garrantzi erlatibo askoz ere txikiagoa edukitzen jarraitzen du. Egoera hori, oraingo testuinguru ekonomiko eta finantzarioan alokairuko etxebizitzaren promozioak bereziki eragiten dituzten zailtasunen ondorioa da.

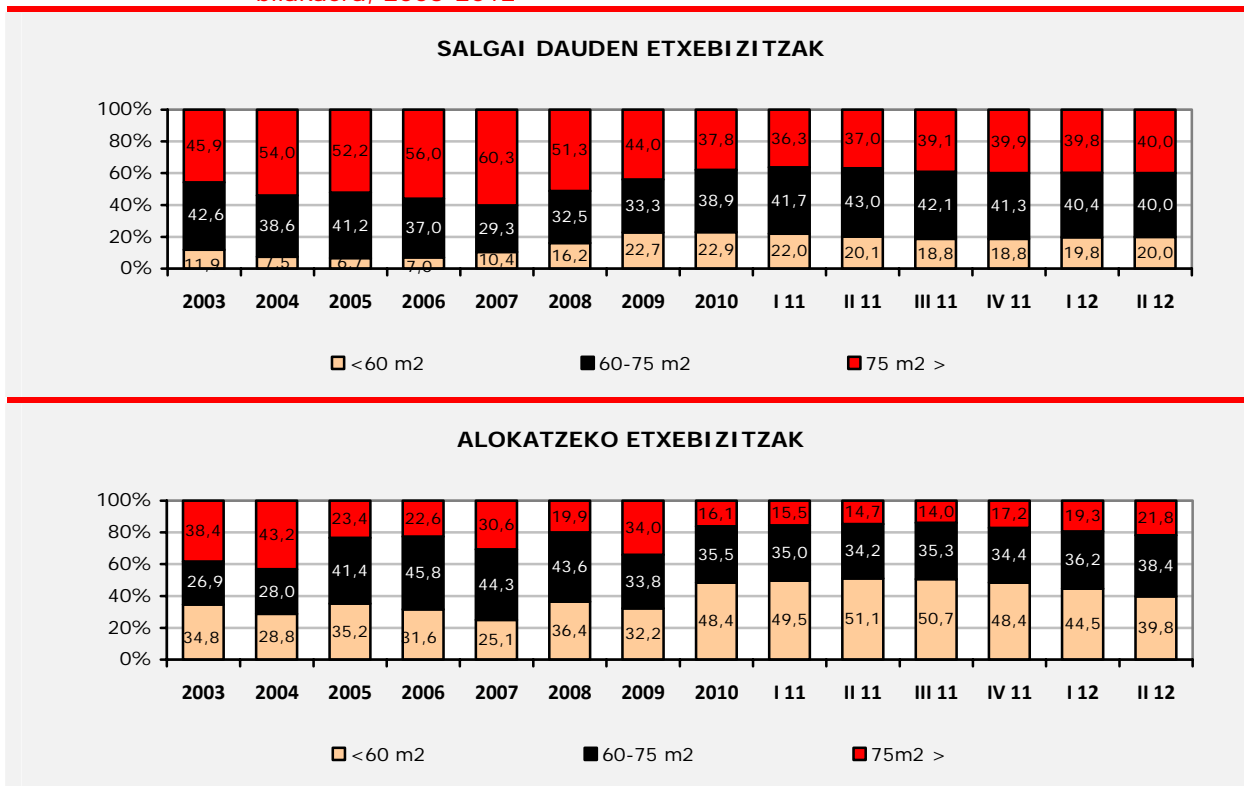
4.6. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2012



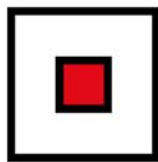
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.7. grafikoa Alokairuan eta salmentan eskaintako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA

5.1. Salgai dauden etxebizitza berri askeak

Kapitulu honetan etxebizitzak eta azterketan barne hartzen diren esparru geografikoen arabera izan duten bilakaera aztertzen da: hiriburuak, hiriburuen eremu funtzionaletako udalerriak eta EAEko gainerako udalerriak.

2012ko bigarren hiruhilekoan hiriburuetan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioa 4.183,7 €/m²-koa da, hau da, 2012ko lehenengo hiruhilekoko batezbesteko prezioarekiko % 0,6 jaitsi da.

Eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioaren jaitsiera horrek, 2010eko bigarren hiruhileko eta 2011ko azken hiruhilekoaren artean hautemandako joerara itzultzea ekarri du; ordu hartan, 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako iguera neurritsuak (+% 0,3) joera hori eten zuen.

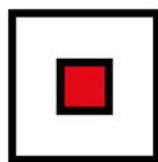
Edozelan ere, aurreko hiruhilekoetan ikusi den bezala, hiriburuetakoko etxebizitza berrien batezbesteko prezioak gainerako eremu geografikoena baino altuagoa izaten jarraitzen du. 2012ko bigarren hiruhilekoan, hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrietan baino 239,7 € altuagoa eta EAEko gainerako udalerrietan baino 780,1 € altuagoa da.

Hiriburuen eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioa 3.944 €/m² da, beraz, % 0,7 uzkurto da 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko.

EAEko gainerako udalerriei dagokienez, 2012ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko prezioa 3.403,6 €/m² da, hau da, hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrien kasuan hautemandako jaitsierak portzentaje berbera adierazten du aurreko hiruhilekoarekiko (-% 0,7).

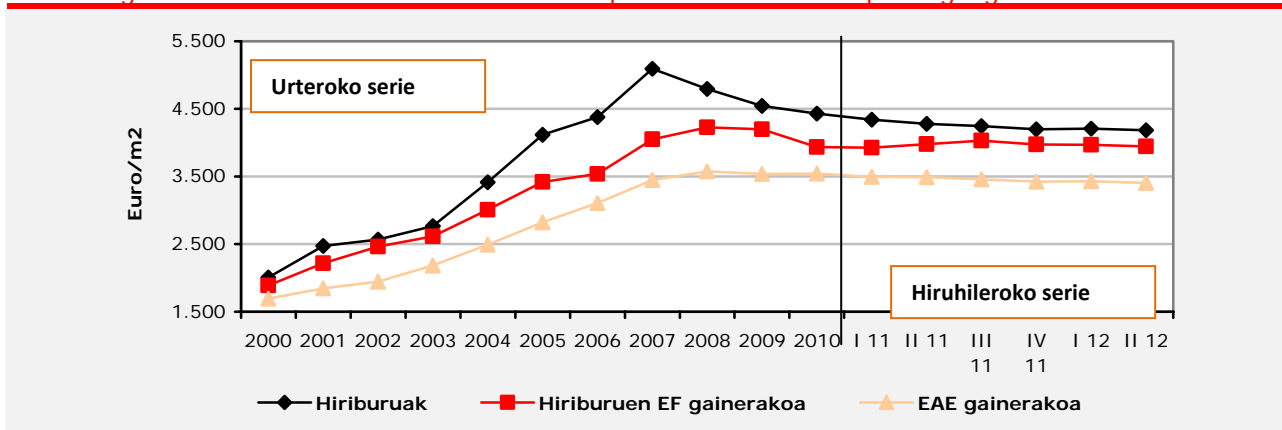
Beraz, 2012ko bigarren hiruhilekoan, eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioaren bilakaeran dinamika antzekoa sortu da aztertutako hiru eremu geografikoetan; hortaz, eremuetako prezioen arteko aldea mantentzen da urtearen lehenengo hiruhilekoarekiko.

EAEko hiriburuetan kokatuta dauden etxebizitza berrien batezbesteko prezioak elkarrekin alderatuz, zera ikus daiteke: Donostiak, mota honetakoko etxebizitza garestienak barne hartzen dituen hiriburu izaten jarraitzen du (4.813,6 €/m²), Bilbok (4.589,7 €/m²) eta Gasteizek (3.617,0 €/m²) erakusten dituzten prezioen gainetik.



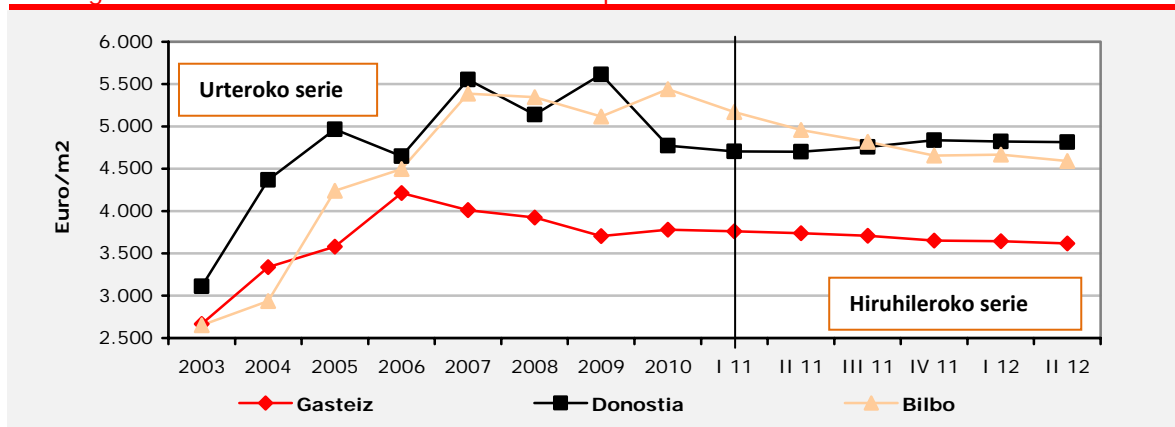
Hiruhilekoko bilakaerari erreparatu, hiru hiriburuetan batezbesteko prezio horien jaitsiera arina erregistratu da, are gehiago Bilboren kasuan (-% 1,7); aldiz, Gasteizen (-% 0,8) eta Donostian (-% 0,2) jaitsiera txikiagoa izan da.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

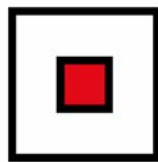


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza askearen eskaintzaren banaketari dagokionez, eremu geografikoen arabera zera ikus daiteke: % 76,8 EAEko hiriburuetatik kanpo dauden udalerrietan kokatuta dago; aldiz, gainerako % 23,2 hiriburuetan kokatuta dago.

Hiriburuetak eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerriek eskaintzan dauden etxebizitza askeen kopuru osoaren % 28,4 biltzen dute 2012ko bigarren hiruhilekoan; aldiz, aurreko hiruhilekoan % 30,3 biltzen zuten.

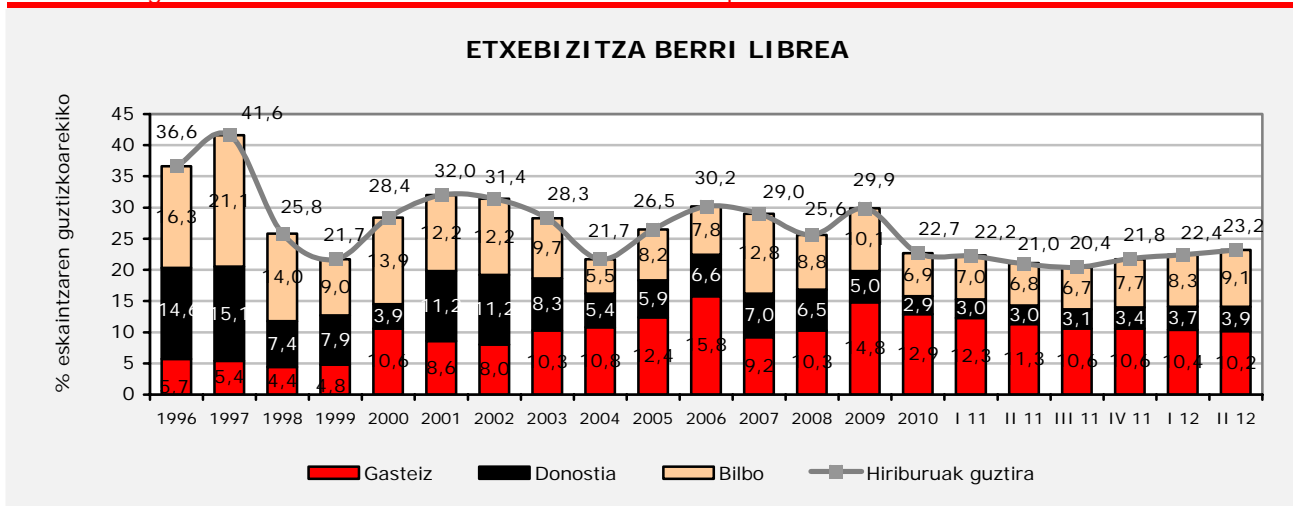
Horrela, eskaintzan dauden etxebizitza berrien kopuruaren zati handiena (% 48,3) EAEko gainerako udalerrietan kokatuta dago, eta pisu erlatiboa gehituz doa portzentajezko puntu batean 2012ko lehenengo hiruhilekoarekiko.



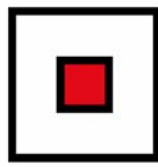
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Eskaintzak hiriburuetan duen tamaina bereziki aztertzen bada, zera ikus daiteke: aurreko hiruhilekoetan bezala, EAEn eskaintzan dauden hamar etxebizitza askeetatik bat Gasteizen kokatuta dago (% 10,2); Bilbon eskaintzak gora egin du % 9,1 erdietsi arte (aldiz, 2012ko lehenengo hiruhilekoan % 8,3 zen); eta Donostiak pisu erlatibo askoz ere txikiagoa adierazten du (% 3,9).

5.3. grafikoa Hiriburuetakoko etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

Hiriburuetan eskaintako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren beheranzko joera mantendu da 2012ko bigarren hiruhilekoan (4.155,5 €/m²), aurreko hiruhilekoarekiko % 1,5 jaitsiz.

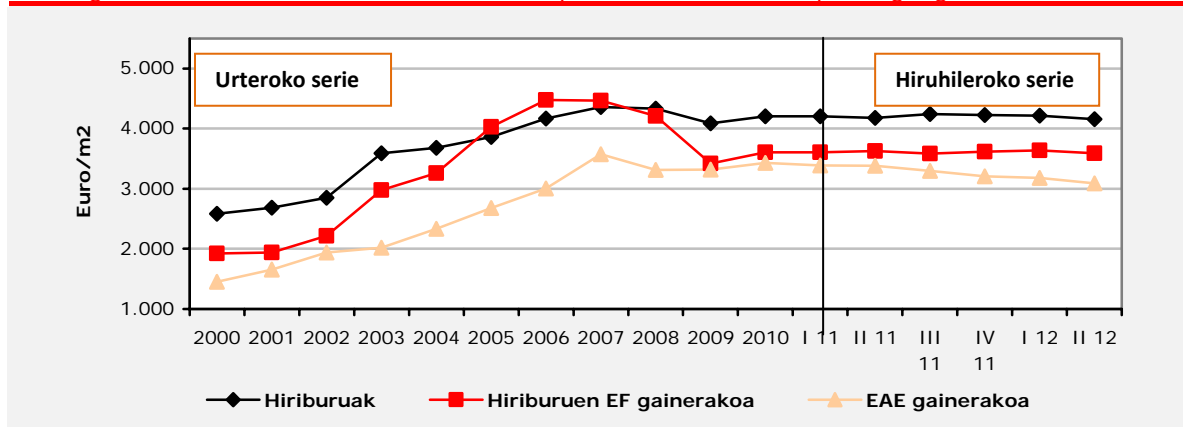
Edozelan ere, hiru hiriburuen bilakaera ezberdina izan da. Gasteizen eta Donostian etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa % 2,2 eta % 1,0 uzkurdu da, hurrenez hurren; berriz, Bilbon % 0,7 igo da.

Hiriburuetakoko prezioen bilakaeran hauteman den dinamika horren ondorioz, Donostiak gainerako hiriburuekiko alde adierazgarria mantentzen jarraitzen du, bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 5.616,7 €/m² izanik; beraz, Bilbo baino % 28,6 (4.368 €/m²) eta Araba baino % 78,7 (3.143 €/m²) gainetik kokatzen da.

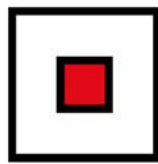
Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietako etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioaren kasuan, hiriburuetakoko antzeko bilakaera eman da: batezbesteko prezioa % 1,3 murriztu da hiruhilekoan (3.589,9 €/m²), hau da, hiriburuei dagokien prezioa baino % 15,7 txikiagoa.

Azkenik, hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden udalerrietan batezbesteko prezioak asko murriztu dira (-% 2,7), hiriburuetakoko prezioaren % 34,3an kokatuz; horrela, aurreko hiruhilekoan bezala, bi eremu geografikoen arteko aldea handitzeko joera mantendu da.

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

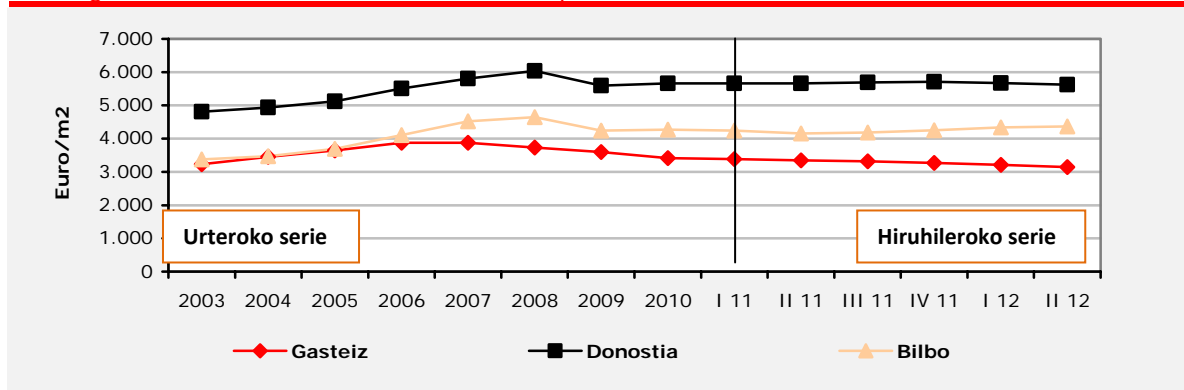


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

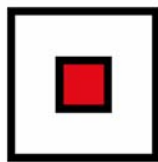


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.5. grafikoa Etxebizitza erabilien m^2 -aren prezioen bilakaera hiriburuetan.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



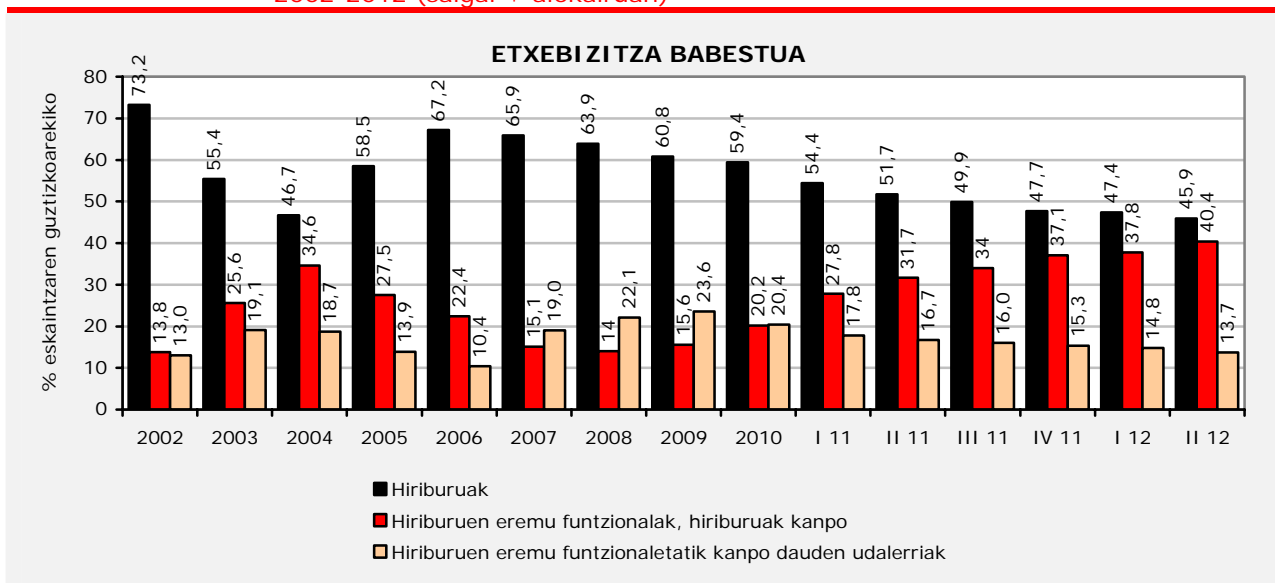
5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

EAEko hiriburuetan kokatu da eskaintza babestuaren (salgai eta alokatzeko dagoena) % 45,9 2012ko bigarren hiruhilekoan. Portzentaje hori murriztu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako % 47,4arekiko.

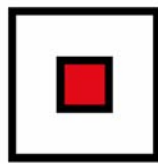
Hiriburuak EAEko eskaintza osoarekiko duten pisu erlatibo adierazgarria, Vitoria-Gasteizek duen garrantzi erlatiboak esplikatzeko du, lurralde horrek eskaintza osoaren % 34,2 biltzen baitu (aurreko hiruhilekoan baino 2,4 portzentajezko puntu gehiago). Bestalde, Donostiak eta Bilbok eskaintza osoaren % 2,8 eta % 8,9 biltzen dute, hurrenez hurren.

Aztertzen ari diren gainerako bi eremu geografikoei dagokienez, hiriburuetak eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietako etxebizitza babestuaren eskaintzaren pisu erlatiboa % 40,4 da (aldiz, aurreko hiruhilekoan % 37,8 zen), berriz, gainerako eremu funtzionaletako udalerrien pisua murriztu da % 13,7ra jaitsi arte (aldiz, aurreko hiruhilekoan % 14,8 zen).

5.6. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 2002-2012 (salgai + alokairuan)

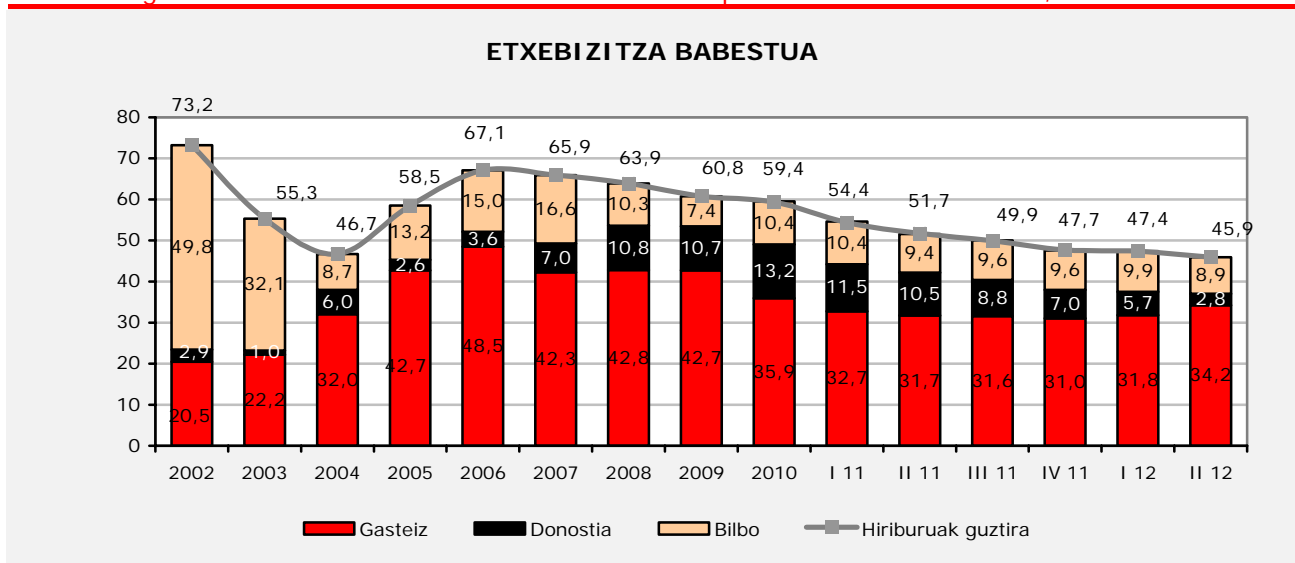


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

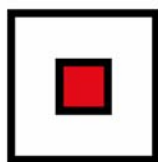


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.7. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. 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 abiapuntutzat hartuta landu den higiezin-merkatuko dinamismo-indize orokorra berriro murriztu da 2012ko bigarren hiruhilekoan, 4,5 puntuetan kokatuz (0-100 eskalan). Beraz, indizeak behera egin du nabarmenki 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako 7,5arekiko.

Horrela, sektoreko eragileen balorazioa minimoetan kokatu da adierazle horren serie historikoa hasi zenetik, hau da, 2005eko hasieran. Eragileen iritziaren okerragotzea hiru Lurralde Historikoetan gertatu da. Arabaren kasuan, batezbesteko balorazioa oso negatiboa da, 0 balioa lortu baitu 2012ko bigarren hiruhilekoan.

Bizkaian, jaitsiera handia eman da azken hiruhilekoan, higiezin merkatuaren dinamismo-indizea 10,1 puntuetatik 2012ko lehenengo hiruhilekoan 4,6 puntuetara pasatuz 2012ko bigarren hiruhilekoan.

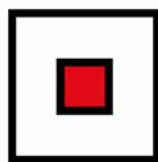
Gipuzkoan merkatuaren dinamismoaren balorazioaren bilakaera jaitsi da ere, baina Bizkaian baino neurri txikiagoan. Horrela, batezbesteko balioa 7,6 puntuetatik 2012ko aurreko hiruhilekoan 5,7 puntuetara pasatu da bigarren hiruhileko honetan.

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
I hiruhilekoa 2011	4,2	21,8	14,8	17,1
II hiruhilekoa 2011	0,4	17,8	12,9	13,5
III hiruhilekoa 2011	1,2	12,2	6,9	8,9
IV hiruhilekoa 2011	6,8	12,6	6,6	9,5
I hiruhilekoa 2012	0,7	10,1	7,6	7,9
II hiruhilekoa 2012	0,0	4,6	5,7	4,5

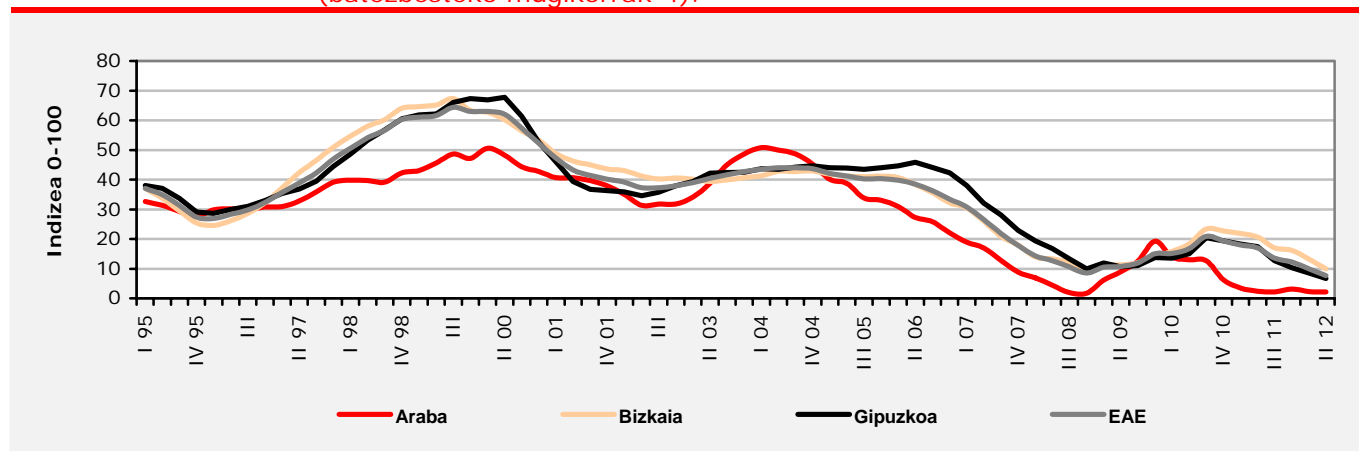
(*) 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

6.1. grafikoa Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2012 (batezbesteko mugikorrak-4).



(*) 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

Aurreko atalean adierazitako eragileen pertzepzioaren okerragotzea aurreko hiruhilekoan salmentek izan duten bilakaera ezkorrekin bat dator. Horrela, higiezinaren merkatuaren salmenta-indizearen bilakaera berriro uzkurdu da hiru jarraieko hiruhilekoz, 38,2 puntuetan kokatuz (aldiz, aurreko hiruhilekoan 41,4 puntu lortu zituen adeirazleak).

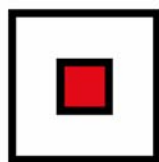
Salmenta-indizearen jaitsiera hori Gipuzkoa eta Bizkaiari dagokie; aldiz, Araban igoera neurritsua erregistratu da (2012ko lehenengo hiruhilekoan lortutako 47,7 puntuetatik bigarren hiruhileko honetan lortu dituen 50 puntuetara).

Lurralde-dinamika ezberdin horrek Arabarekiko aldeko aldea handitu du hiruhilekoko salmenten bilakaerari dagokionez.

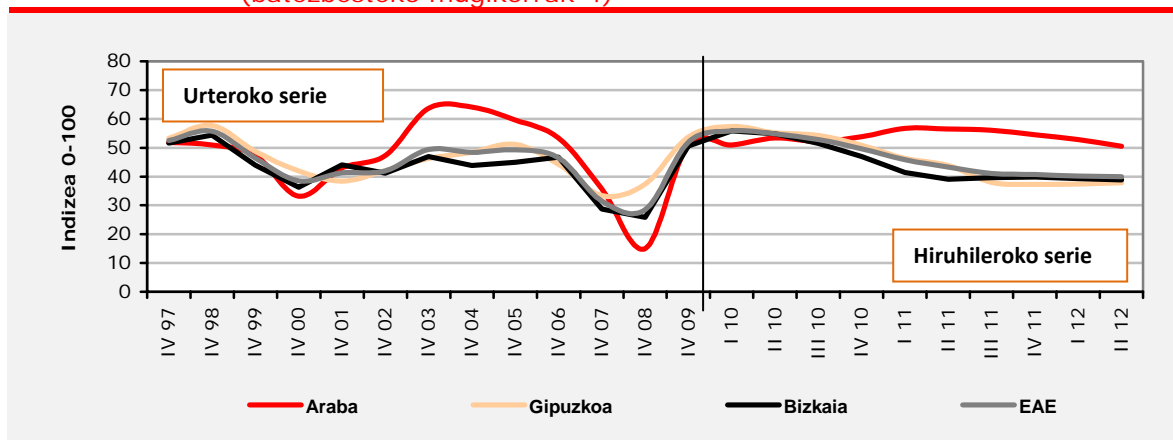
6.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

	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
I hiruhilekoa 2011	53,8	41,6	39,9	43,4
II hiruhilekoa 2011	59,8	36,0	38,2	39,1
III hiruhilekoa 2011	46,4	35,6	35,3	37,0
IV hiruhilekoa 2011	57,9	46,1	35,8	43,4
I hiruhilekoa 2012	47,7	39,7	40,1	41,4
II hiruhilekoa 2012	50,0	33,7	39,8	38,2

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

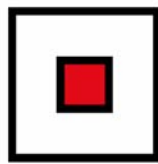


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

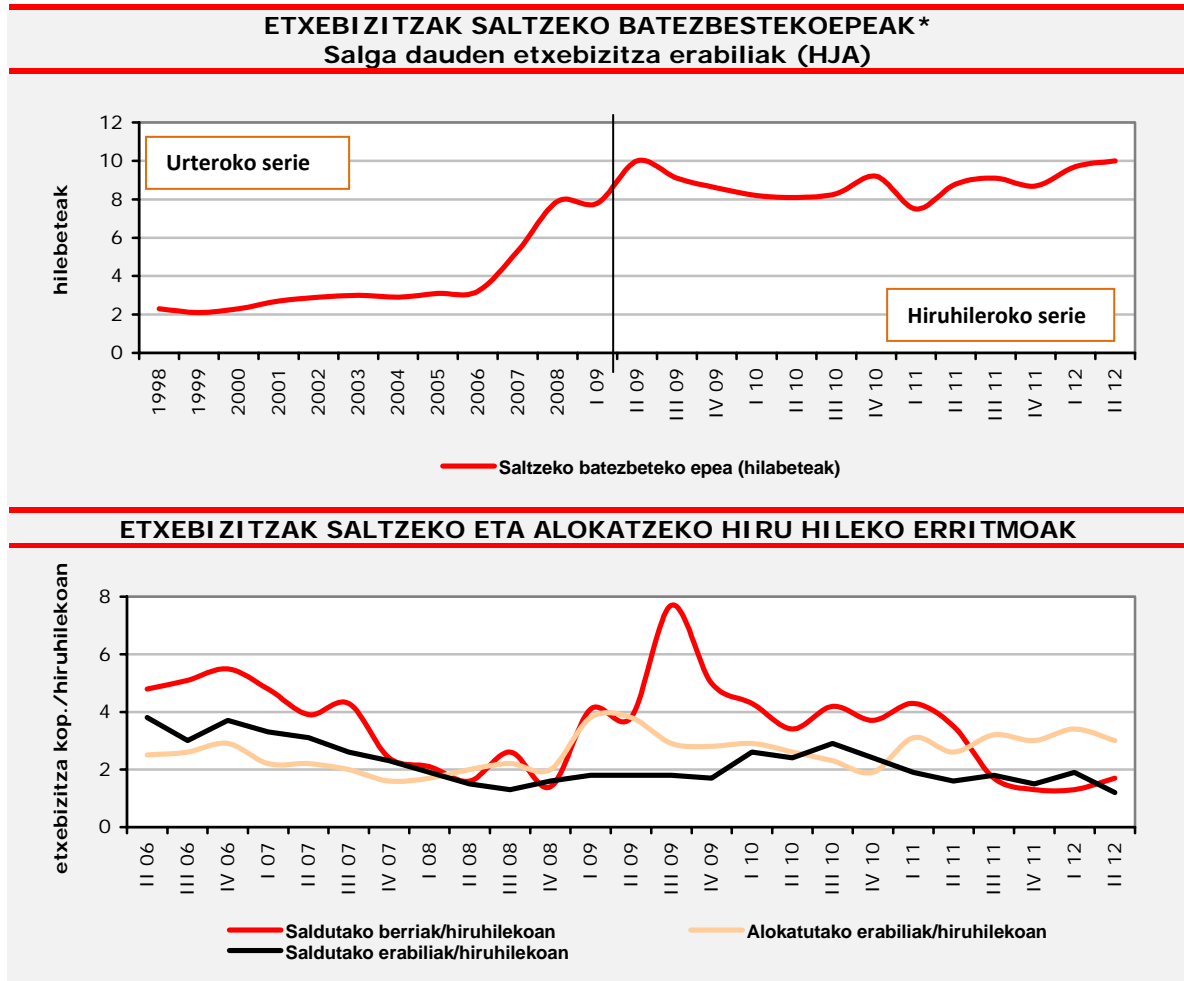
Adierazitako panoramikarekin koherente izanda, etxebizitza erabilia saltzeko behar den batezbesteko epea 0,3 hilabete luzatu da, aurreko hiruhilekoko 9,7 hilabeteetatik gaur egun behar diren 10 hilabeteetara; horrela, epe hori serie historikoan erregistratutako balio gorenean (hau da, 2009ko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa) kokatu da.

Etxebizitza berrien salmenta-erritmoa pixka bat hobetu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako 1,3 etxebizitzekiko; hortaz, salmenta-erritmoa 1,5 etxebizitzakoa da bigarren hiruhilekoan. Hala ere, etxebizitza erabiliaren kasuan, etxebizitza kopurua murriztu da 2012ko lehenengo hiruhilekoko 1,9 etxebizitzetatik bigarren hiruhilekoko 1,2 etxebizitzetara.

Azkenik, alokatzeko merkatuan, 2012ko bigarren hiruhilekoan 3 etxebizitza alokatzen dira batezbestekoz, eta urtearen lehenengo hiruhilekoarekiko 0,4ko murrizketa eman da.

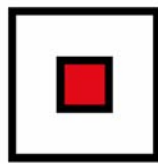


6.3. grafikoa Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak



* Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

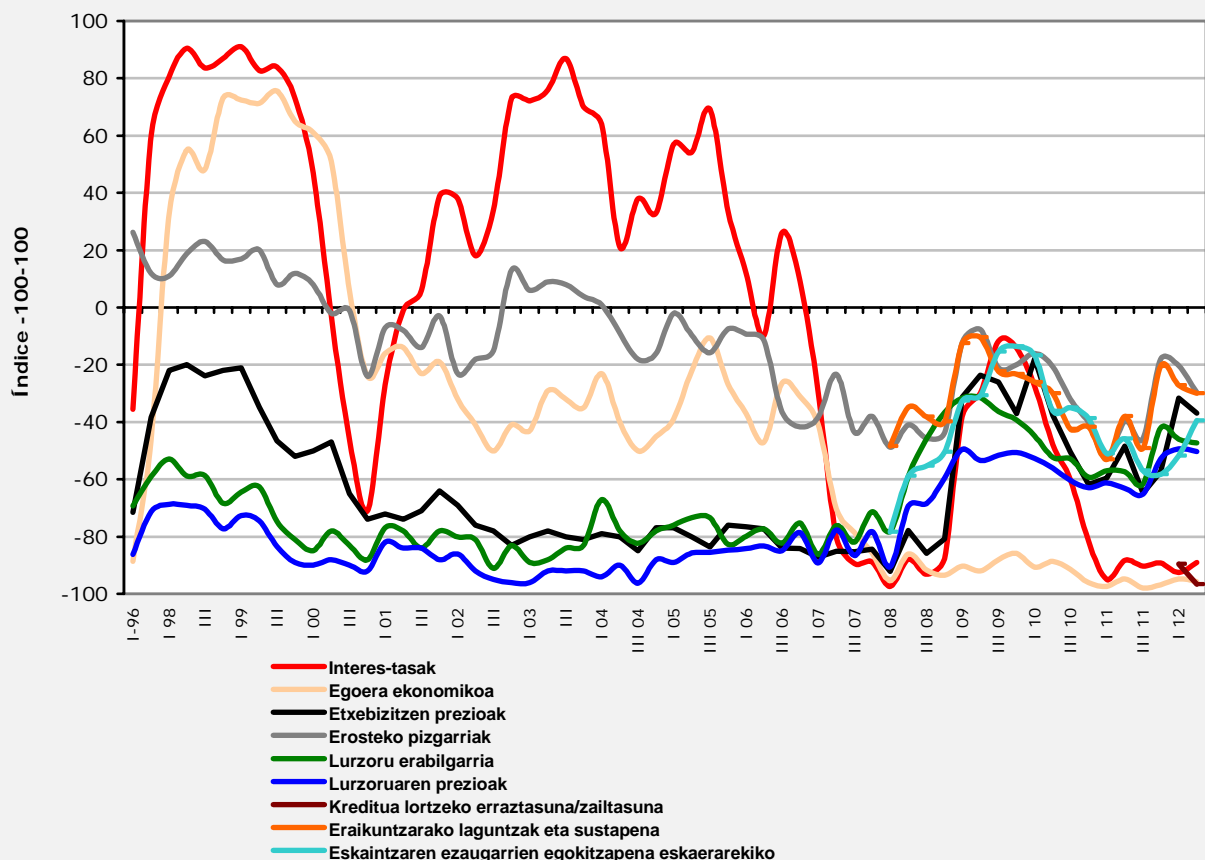
Eskaintza Inmobiliarioaren Inkesta honen bitartez merkatuan aldeko zein kontrako eragina eduki dezaketen faktoreei buruz duten iritzia galdetu zaie sektoreko eragileei.

Aurreko hiruhilekoetan ikusi ahal izan den bezala, inkestaren emaitzetatik abiatuta ondoriozta daiteke gaur egun ez dagoela merkatu etenduna suspertuko duen elementurik eta elementu guztiek eragin negatiboa izaten jarraitzen dutela merkatuko jardueran.

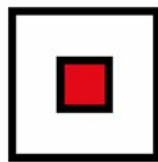
Kreditua lortzeko zailtasunak, egoera ekonomikoa eta hipoteken kostua dira merkatuaren geldialdia azaltzen duten faktoreak.

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz, lehenengo bi elementuen eraginaren pertzepzioa okerragoa da orduan baino; hala ere, hipoteken kostuaren balorazioa aurreko hiruhilekoarekiko arinki hobetu bada ere, batezbesteko balorazioa negatiboa da.

6.4. grafikoa Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak



* - 100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.2. Perspektibak

6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

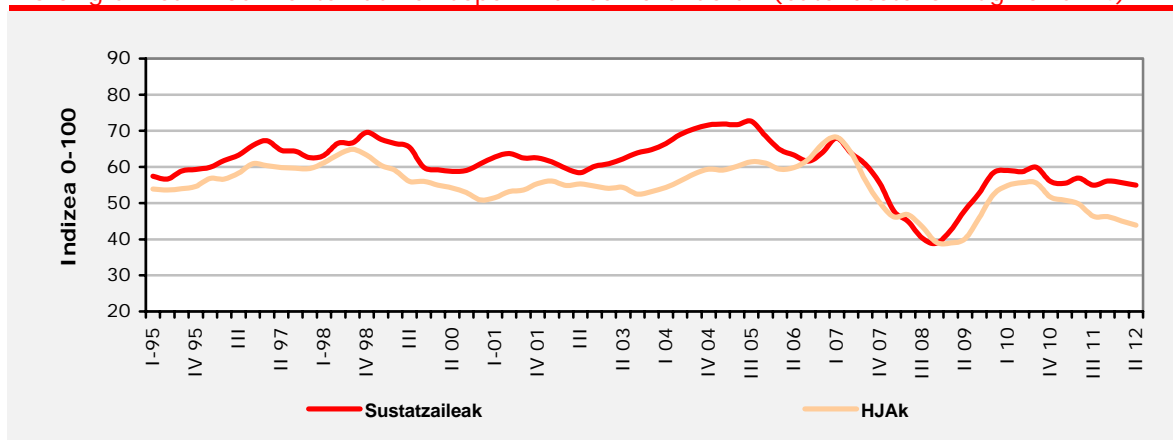
Salmenten aurreikuspen indizea HJA-en kasuan 36,0 puntutan kokatzen da, hau da, jaitsiera adierazgarria jasan du 2012ko lehenengo hiruhilekoan lortutako 47,9 puntuekiko.

Datozen hilabeteetarako aurreikuspenek merkatuaren okerragotzea erakusten dute, bai etxebizitza berriaren kasuan baita etxebizitza erabiliaren kasuan ere.

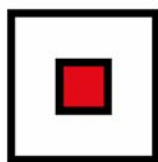
Etxebizitza berrien sustatzaileei dagokienez, perspektiba txarrak aurreikusi dira datorren hiruhilekorako: 53,5 puntu lortu dira batezbestekoz aurreko hiruhilekoko 57,1 puntuekiko.

Testuinguru horretan, salmenten aurreikuspen indizea 50 puntuen azpitik kokatzen da (zehazki, 44,7 puntuetan), 2012ko lehenengo hiruhilekoko 52,5 puntuen azpitik eta 2009. urtearen bukaeran eta 2010eko hasieran lortutako indizeetatik oso urrun kokatzen da, orduko balioek 60 puntu gainditu zituzten 0-100 eskala batean.

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, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

Etxebizitzaren prezioaren bilakaerari buruzko aurreikuspenak aztertuz, eragileen artean zabaldu den ondorengo pertzepzioa hauteman daiteke: prezioek behera egingo dute eta adierazle horren balioa 30,5 puntuetara jausiko da 2012ko bigarren hiruhilekoan (aldiz, aurreko hiruhilekoan 33,9 puntu lortu zituen adierazleak).

Datorren urterako aurreikusitako prezioen beherakada horrek, 2011ko lehenengo hiruhilekotik geroztik ematen ari zen prezioen murrizketarako joerara itzultzea ekarri du, nahiz eta adierazle hori pixka bat hazi den 2012ko lehenengo hiruhilekoan.

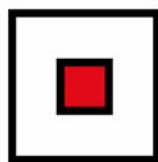
Indize horren portaera ezberdina izan da Lurralde Historikoen arabera: horrela, prezioen bilakaera-indizea hazi da Araban, azken hiruhilekoan jaitsiera handiena jasan ondoren; aldiz, Bizkaian eta Gipuzkoan neurri ezberdineko murrizketa bana hauteman da.

Horrela, prezioen aurreikuspen-indizearen murrizketa oso arina da Gipuzkoan (2012ko lehenengo hiruhilekoko 30,3 puntuetatik bigarren hiruhileko honetako 29,7 puntuetara pasatu da). Ostera, Bizkaian murrizketa gogorra erregistratu da, adierazlea 2012ko lehenengo hiruhilekoan 36,5eko batezbesteko baliotik bigarren hiruhilekoan 30,6 baliora pasatuz.

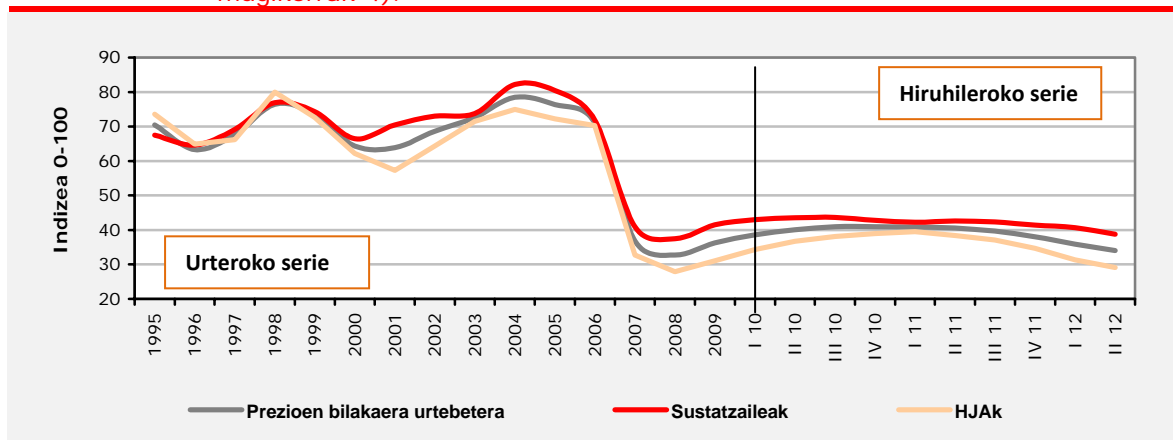
6.3. taula Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka.

	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
I hiruhilekoa 2011	38,5	46,3	37,3	42,2
II hiruhilekoa 2011	45,0	41,3	34,7	42,2
III hiruhilekoa 2011	36,8	41,7	33,3	37,9
IV hiruhilekoa 2011	45,7	34,1	30,7	33,5
I hiruhilekoa 2012	33,1	36,5	30,3	33,9
II hiruhilekoa 2012	36,2	30,6	29,7	30,5

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

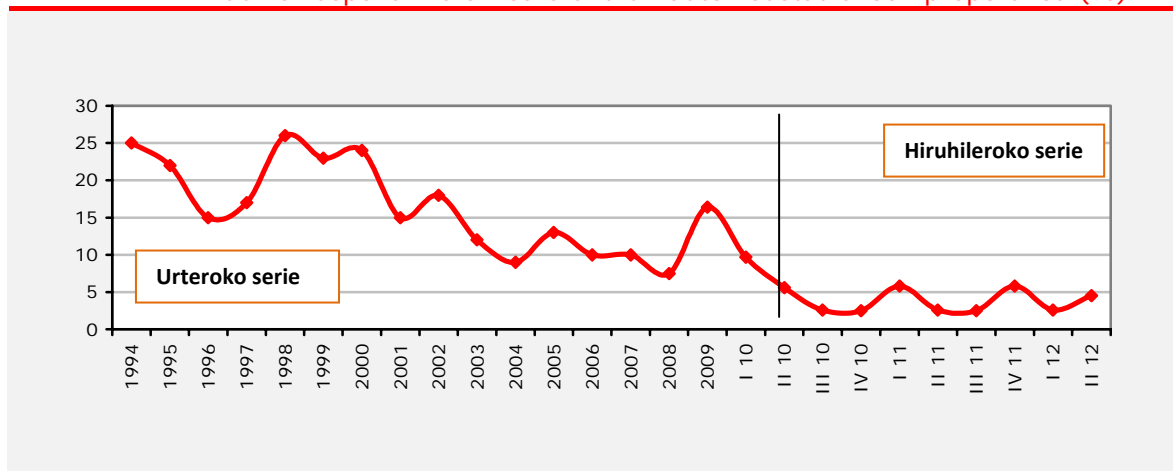


(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

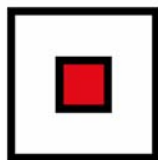
6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

Azkenik, inkesta honetan datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko asmorik ote duten galdetu zaie higiezinaren sustatzaileei. 2012ko bigarren hiruhilekoan, itxaropenak arinki hobetu dira, beraz, galdetutako sustatzaileen % 4,5ek aurreikusi dute datorren hiruhilekoan etxebizitza berriak merkaturatuko dituztela. Portzentaje hori urtearen lehenengo hiruhilekoan % 2,6 zen.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 2. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren 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, 175 higiezin-eragileek 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.

Txosten honetan aurkeztutako datuak 4. serieko batezbesteko mugikorrek dira (hau da, azken lau hiruhilekoetako batezbestekoak), 6. Kapituluari izan ezik; bertan, batezbesteko mugikorrek bakarrik erabili dira espresuki horrela adierazten den tauletan edo eta grafikoetan. 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 dagozkioa uler liteke.

² Etxebizitzaren zein metro koadroaren batez besteko salmenta-prezioak etxebizitza-mota bakoitzaren bolumenaren arabera haztapena eginez kalkulatu dira.