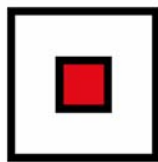


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 1. Hiruhilekoa. 2012



2012ko ekaina



AURKIBIDEA

1.	HIRUHILEKOA BEGIRADA BATEAN	5
2.	ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK	7
2.1.	Salgai dauden etxebizitzaren prezioak	7
2.2.	Alokatzeko etxebizitzaren errentak	10
2.3.	Eskaintako etxebizitzaren bolumena	12
3.	SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	14
3.1.	Merkatu libreko prezioak	14
3.1.1.	Eraikuntza berriko etxebizitzak.....	14
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitzak erabiliak	19
3.2.	Merkatu babestuen prezioak.....	22
3.3.	Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	23
3.4.	Eskaintako etxebizitzaren bolumena lurralde historikoa.....	24
4.	ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	26
4.1.	Merkatu libreko errentak	26
4.2.	Merkatu babestuen errentak	28
4.3.	Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa	29
4.3.1.	Alokairuan eskaintako etxebizitzak erabiliak	29
4.3.2.	Alokairuan eskaintako etxebizitzak babestuenak: salgai jarritako eskaintza babestuenekin konparazioa	30
5.	ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA	32
5.1.	Salgai dauden etxebizitzak berriak	32
5.2.	Salgai dauden etxebizitzak erabiliak.....	35
5.3.	Eraikuntza berriko etxebizitzak babestuenak	36
6.	MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	38
6.1.	Egungo dinamika	38
6.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa	38
6.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio-erreak.....	39
6.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak	42
6.2.	Perspektibak	43
6.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurreikuspena.....	43
6.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurreikuspena.....	44
6.2.3.	Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak	45
7.	METODOLOGIARI BURUZKO ERANSKINA	46



TAULEN AURKIBIDEA

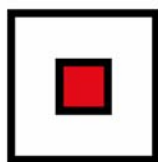
Orrialdea

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	14
3.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabilien m ² -aren prezioa lurralde historikoka	20
3.3. taula	Salgai dauden etxebizitza babestuen m ² erabilgarriaren prezioa lurralde historikoka ..	22
4.1. taula	Alokatzeko etxebizitza erabili libreen hileko errentak lurralde historikoka	26
4.2. taula	Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004-2011	28
6.1. taula	Higiezin merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka	38
6.2. taula	Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka	39
6.3. taula	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka	44

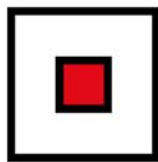
GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	m ² erabilgarriaren arabeko prezioak eta 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 libreenprezioa/m ² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2011	11
2.5. grafikoa	Eskainitako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera	12
2.6. grafikoa	Prezioen estatistika egiteko oinarritzat erabili den etxebizitzaren laginaren banaketa....	13
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.....	15
3.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka	16
3.3. grafikoa	Etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera eta lurraldeka	16
3.4. grafikoa	Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera	17
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.....	18
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.....	20
3.7. grafikoa	Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka	21
3.8. grafikoa	Etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera, lurraldeka	22
3.9. grafikoa	Etxebizitza babestuen eta berri libreen prezioa/m ² konparazioa	23



3.10. grafikoa	Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m ²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2011	23
3.11. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2010	24
3.12. grafikoa	Eskainitako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka	24
3.13. grafikoa	Salgai eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka	25
4.1. grafikoa	Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera	27
4.2. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2011.	27
4.3. grafikoa	Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2000-2011	29
4.4. grafikoa	Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2011	30
4.5. grafikoa	Alokairuan eskainitako 60 m ² baino azalera txikiagoa duten etxebizitza libreen bilakaera, 2000-2011	30
4.6. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitzaerregimenaren arabera, 2000-2011	31
4.7. grafikoa	Alokairuan eta salmentan eskainitako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2011	31
5.1. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -ko prezioen bilakaera esparru geografikoka	33
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan	34
5.3. grafikoa	Hiriburuetako etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2011	34
5.4. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka	36
5.5. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan	36
5.6. grafikoa	Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 2002-2011 (salgai + alokairuan)	37
5.7. grafikoa	Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2011	37
6.1. grafikoa	Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2011 (batezbesteko mugikorrek-4)	39
6.2. grafikoa	Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batezbesteko mugikorrek-4)	40
6.3. grafikoa	Etxebizitzak saltzeko batezbesteko epeak* eta salmenten hiru hileko erritmoak	41
6.4. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	42
6.5. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera* (batezbesteko mugikorrek-4)	43
6.6. grafikoa	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetetera. (Batezbesteko mugikorrek-4)	44
6.7. grafikoa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baietzkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%)	45



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 lehenengo hiruhilekoan, salgai jarritako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.765 €/m² da, azken hamabi hilabetetan zehar Estatistika honetan antzemandako beheranzko joera mantenduz (-% 1,8).

Salgai jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa 3.837 €/m² da 2012ko lehenengo hiruhileko honetan; hortaz, % 1,1 uzkurdua erregistratu da 2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko, aurreko hiruhilekoan hautemandako % 0,1eko uzkurdua baino handiagoa.

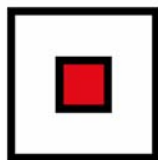
Eskainitako etxebizitza mota edonolakoa dela ere, Estatistika honek prezioak estu direla agerian uzten jarraitzen du. Halaber, etxebizitzaren merkatuaren testuingurua ahula bada ere, EAEn salmentan dauden etxebizitzaren stock-ak uzkurdua arina jasan du 2012ko lehenengo hiruhileko honetan, aurrekoarekin alderatuz.

Beraz, 2012ko lehenengo 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 % 8,5 eta % 11,9 dira hurrenez hurren.

Etxebizitza babestuaren merkatuan, 2012ko lehenengo hiruhilekoan salmentan eskainitako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 1.540 €/m² da, hau da, duela urtebete erregistratutako batezbestekoa baino % 3,1 altuagoa.

Alokairu askearen merkatuak % 2,4 uzkurdua erregistratu du batezbesteko errentan azken hamabi hilabetetan zehar, hilabeteko 900 €-en azpitik kokatuz (895 €). Horrela, azken hiruhilekoetan ikusitako epe luzeko beheranzko joera mantendu da.

Alokatzeko etxebizitza babestuen batezbesteko errenta hilean 307,5 €-koa da. Batezbesteko errenta hau lortzen da BOEen (362 €) eta etxebizitza sozialaren (141 €) batezbestekoak haztatuz.



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

1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE

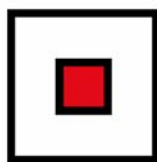
MERKATU LIBREA	1.	4.	1.	Urteko ald. %
	hiruhilekoa 2011	hiruhilekoa 2011	hiruhilekoa 2012	
	Balio absolutuak	Balio absolutuak	Balio absolutuak	
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	4.689	5.549	5.624	19,9%
Prezioa/m ² (€)	3.832	3.770	3.765	-1,8%
Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza*(€)	3.475	3.448	3.425	-1,4%
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	20.831	29.882	29.209	(***)
Prezioa/m ² (€)	3.880	3.842	3.837	-1,1%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Errenta/hilean (€).	918	896	895	-2,5%
3. MERKATUKO INDIZEAK**				
Dinamismoa	17,1	9,5	7,9	-9,2
Salmenten aurreikuspena	55,8	49,0	52,5	-3,3
Prezioen aurreikuspena (urte batera)	42,2	33,5	33,9	-8,3
MERKATU BABESTUA	1. 2011	4. 2011	1. 2012	% urteko
1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA				
Etxebizitza kop. guztira	4.683	6.847	6.210	32,6%
Salgai dagoen etxebizitza kop.	3.645	6.134	5.540	52,0%
Alokatzeko etxebizitza kop.	1.038	713	670	-35,5%
Alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean	22,2	10,4	10,8	-11,8
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK				
Prezioa/m ² BOE (€)	1.493	1.532	1.540	3,1%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK				
Errenta/hilean etxebizitza soziala (€)	125	135	141	12,8%
Errenta/hilean BOE (€)	274	332	362	32,1%

(*) 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 lehenengo hiruhilekoen bitarteko aldakuntza estimatu nahi bada, beharrezkoa izango da urte bietako hiruhileko berdineko lagin berekoak diren higiezin agentziei lotutako informazioa eskusiboki aztertzea. 2012ko lehenengo hiruhilekoaren kasuan, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua % 4,12 handitu egin da 2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2012ko 1. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

2012ko lehenengo hiruhilekoan eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.764,5 €/m²-ra iritsi da. Batezbesteko honek % 0,1 uzkurdua jasan du 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko, eta urte bereko aldi berdinarekin alderatuz % 1,8 jaitsi da. Epe luzeko azterketaren arabera, saltzeko eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askearen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa % 8,5 murriztu da 2007an lortutako preziorik altuenarekin alderatuz, orduan, batezbestekoa 4.113,2 €/m² zelarik.

Bestalde, eskaintzan jarritako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak, 3.837,2 €/m², 2012ko lehenengo hiruhilekoan jaitsiera arina jasan du aurreko hiruhilekoarekiko (-% 0,1), eta baita, neurri handiagoan, aurreko urteko aldi berdinarekiko ere (-% 1,1). 2007 urtearekin alderatuz, % 11,9 beheratu dela ikus daiteke, urte horretan batezbesteko preziorik altuena erregistratu zela (4.356,4 €/m²) kontutan hartuta.

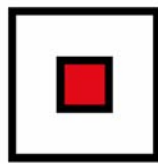
Merkatu babestuari dagokionez, eskaintako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioa 1.539,7 €/m²-tan kokatzen da 2012ko lehenengo hiruhilekoan, hau da, aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbestekoa baino % 0,5 altuagoa eta duela urtebete lortutako baino % 3,1 altuagoa. Batezbesteko Honek 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
Hiru hileko tasa		-0,1	-0,1	-0,1	-0,7	0,5
Urteko tasa		-1,2	-1,1	-1,8	-1,5	3,1

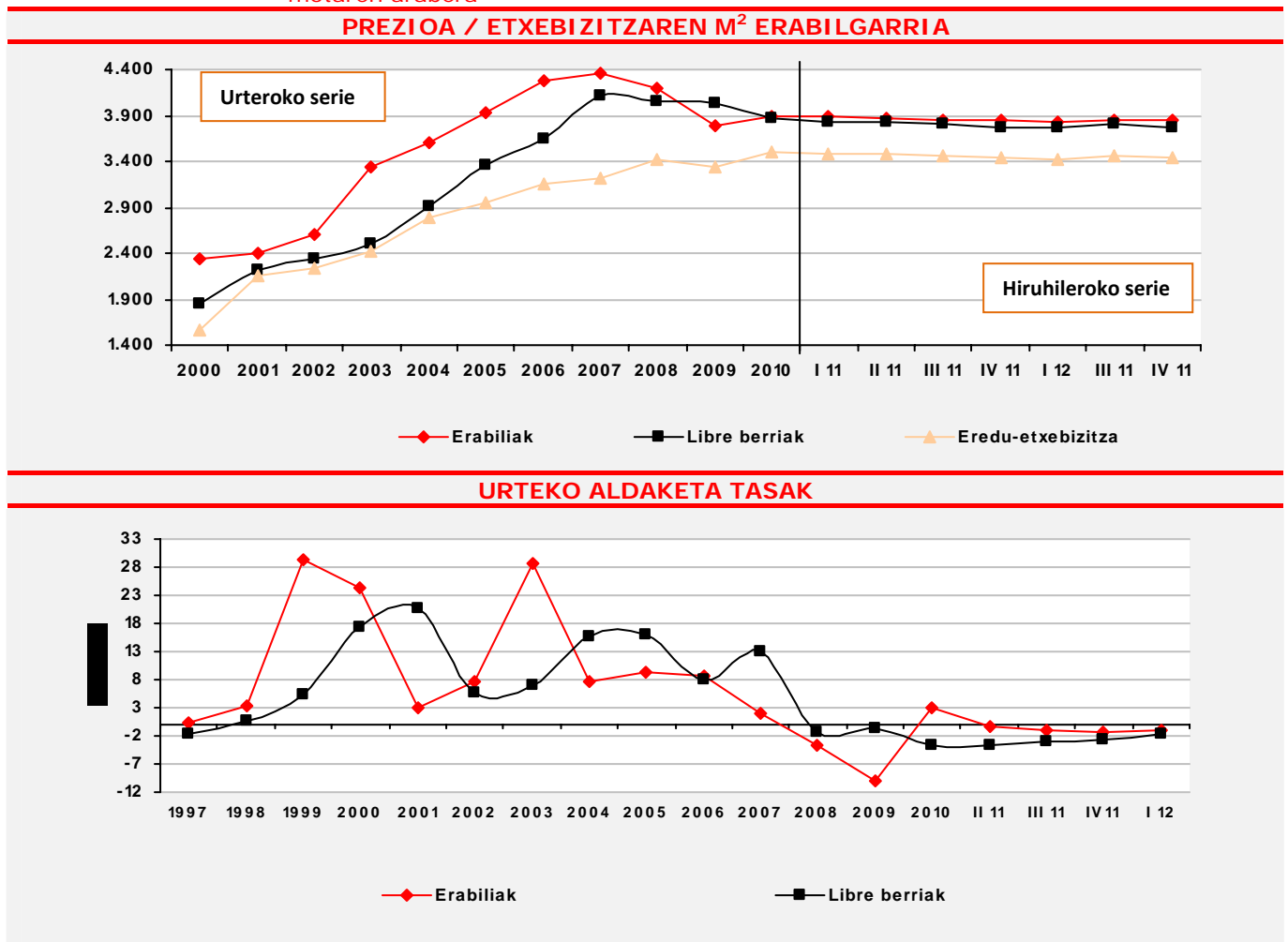
(*)Berria eta bigarren eskukoa

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



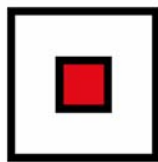
2.1. Grafikoak EAEn eskaini diren etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak 2000tik hona izan duen bilakaera erakusten du. Bertan ikus daitekeenez, eskaintzan dauden etxebizitzaren batezbesteko prezioaren ibilbidean egonkortasun adierazgarria nabaritzen ari da azken bi urteotan.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

2.1 grafikoa m^2 erabilgarriaren araberako prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2012ko lehenengo hiruhilekoan, EAEn salgai eskainitako etxebizitza berri askeen batezbesteko prezioa 307.500 € da. Bilakaerari erreparatuz, aurreko hiruhilekoarekiko aldea 800 €-koa da, hau da, prezioak % 0,3 eta % 2,3 behera egin du azken hiru hilabetetan eta azken hamabi hilabeteetan zehar, hurrenez hurren.

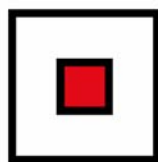


2012ko lehenengo hiruhilekoan EAEn salgai jarritako etxebizitza berri librearen batezbesteko prezioak ondorengo bilakaera izan du Lurraldearen arabera: Araban, etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (277.800 €) arinki uzkurdu da azken hiruhilekoan (-% 0,9) eta neurri handiagoan azken urtean (-% 4,4). Gipuzkoan etxebizitzaren batezbesteko prezioa (323.200 €) EAEko altuena da, baina aurreko hiruhilekoarekiko % 0,8 eta azken hamabi hilabeteetan zehar % 3 jaitsi da. Bestalde, Bizkaiaren kasuan, etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (306.700 €) pixka bat igo da gainerako lurraldeekin alderatuz (% 0,3 azken hiru hilabeteetan zehar), baina % 1 uzkurdu da azken urtean.

Bigarren eskuko merkatuan, eskaintzan jarritako etxebizitzaren batezbesteko prezioak (339.200 €) ez du ia aldaketarik izan azken hiruhilekoan, % 0,3 soilik jaitsi baitu; bestalde, azken urtean % 0,9 igo da.

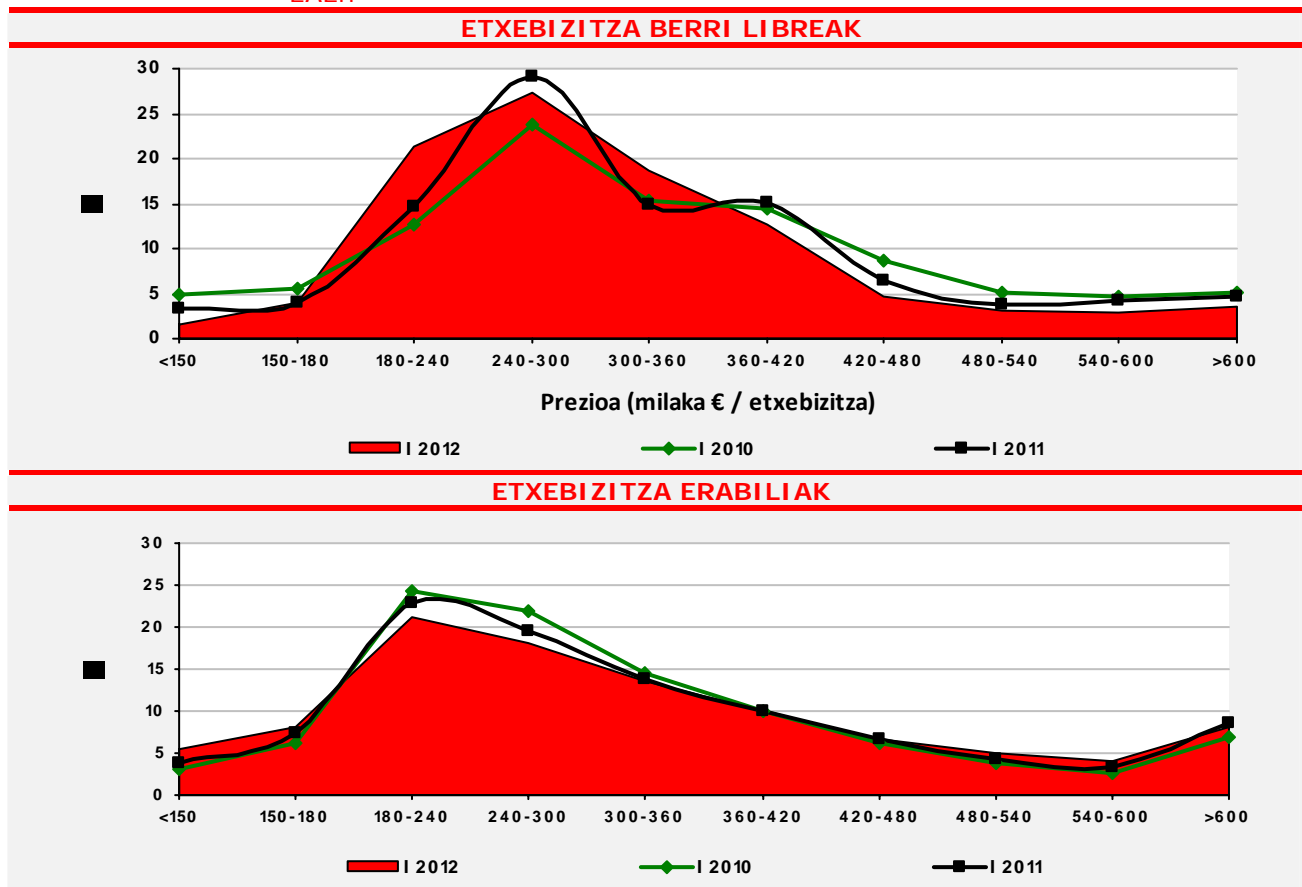
Lurraldearen arabera, 2012ko lehenengo hiruhileko honetan Arabako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioak (262.100 €) hiru Lurraldeetako jaitsiera handiena jasan du 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko (-% 2,6) eta azken urtean % 3,7ko jaitsiera metatu du. Gipuzkoan, batezbesteko prezioak (376.800 €) Araban baino murrizketa askoz ere txikiagoa jasan du azken hiru hilabeteetan (-% 0,7), baina aurreko urtearekiko baino jaitsiera handiagoa erregistratu du (-% 4,8). Ostera, Bizkaian etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa (346.200 €) gora doa poliki, aurreko hiruhilekoarekiko % 0,5eko eta azken hamabi hilabeteetan % 3,2ko igoera 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 eskaintutako etxebizitzaren garrantzi erlatiboa.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

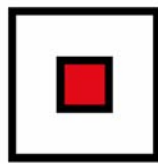


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak

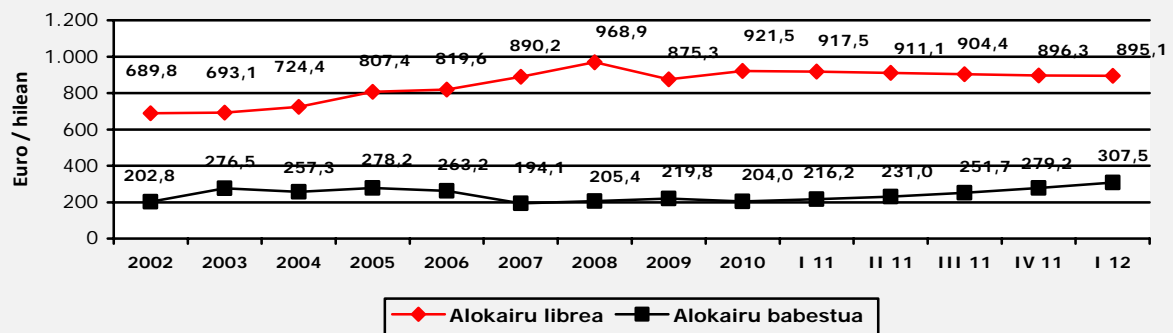
Alokatzeko merkatuaren azterketari dagokionez, partikularren jabetzakoak diren eta higiezinaren jabetzaren agenteen bitartez merkaturatu diren etxebizitza erabilien kasuan, 895 €-ko batezbesteko errenta erregistratu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan. Batezbesteko honek % 2,4ko beherakada erakusten du aurreko urtearekiko eta % 0,1ekoa aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko errentarekiko. Beraz, errentaren bilakaera behera doa, modu neurritsuan, azken hiruhilekoetan ikus daitekeenez.

Epe luzeagoko ikuspuntutik, batezbesteko errentak % 7,6ko murrizketa jasan du EAEn, hau da, 2008an hilean eskaintzen ziren 968,9 eurotik (zikloko une gorena) 2012ko lehenengo hiruhilekoan eskainitako 895 €-ra pasatu da.



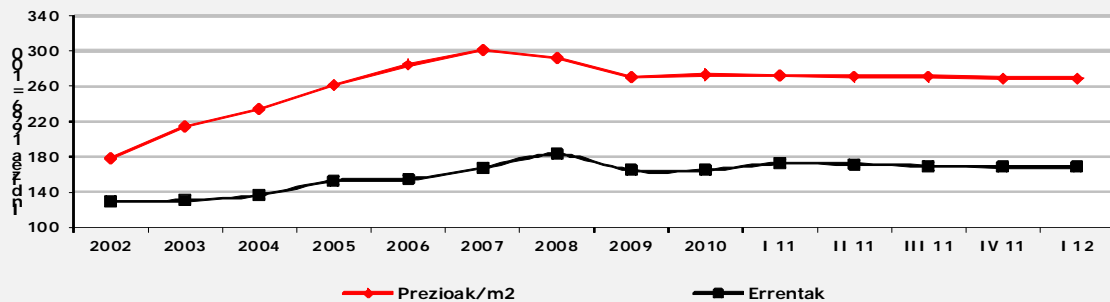
Aldiz, alokairuzko merkatu babestuaren bilakaera askearena baino guztiz ezberdina da. Horrela, etxebizitza babestuaren alokairuzko batezbesteko errenta % 10,1 igo da azken hiruhilekoan eta % 42,2 azken urtean, hilean 307,5 €-etan kokatuz. Batezbesteko errenta hau BOE-etako hilean 362 €/ eta etxebizitza sozialetako hilean 141 €/ errentak haztatuz lortu da. Edozelan ere, babestutako errentan erregistratutako igoera horiek BOE-ek alokairuan eskainitako etxebizitza babestuen kopuru osoarekiko duten pisu erlatibo handiagoari lotuta daude.

2.3. grafikoa Alokairuan eskainitako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera

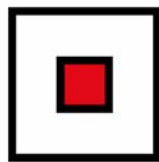


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.4. grafikoa Etxebizitza libreen prezioa/m² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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-erabilien 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.

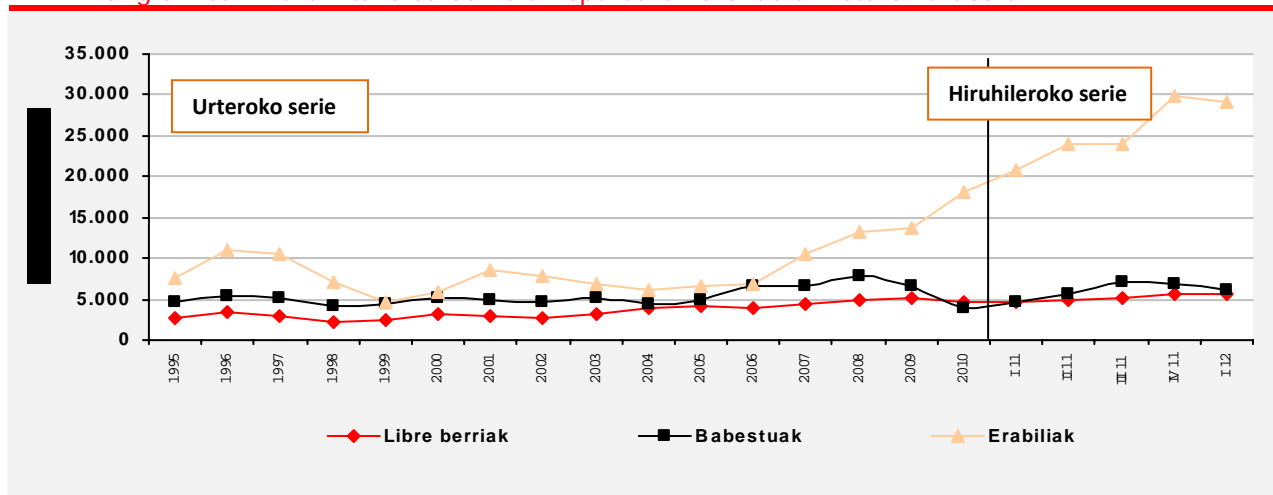
2011 urtera arte salgai jarritako etxebizitza erabilien stock-a etengabe gora doa, etxebizitzaren salmentari kaltea eragiten dioten krisi ekonomiko eta kreditua lortzeko zailtasunen ondorioz. Halaber, 2012ko lehenengo hiruhilekoari dagozkion datuen arabera, salgai dauden etxebizitza erabilien eskaintza pixka bat murriztu da (-% 2,2).

Zehazki, etxebizitza berri askeen kasuan 2012ko lehenengo hiruhileko honetan 5.624 etxebizitza daude salgai, hau da, 2011ko laugarren hiruhilekoan baino % 1,4 gehiago.

Salgai dauden etxebizitza erabilien kasuan, eskaintzan jarritako etxebizitza kopurua 29.209 da, honek agerian uzten du, lehen aipatu bezala, jaitsiera arina eman dela 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko (-% 2,2).

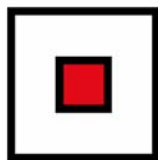
2012ko lehenengo hiruhilekoko prezioen Estatistikak oinarrian duen etxebizitzaren laginaren osaera ondorengoa da: % 72,2 etxebizitza erabiliei dagokie (% 68,5 salgai jarri dira eta % 3,8 alokatzeko), % 13,2 eraikuntza berriko etxebizitza askeei dagokie eta merkatu babestuari % 14,6 dagokie (% 13 salgai jarri dira eta % 1,6 alokatzeko).

2.5. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera

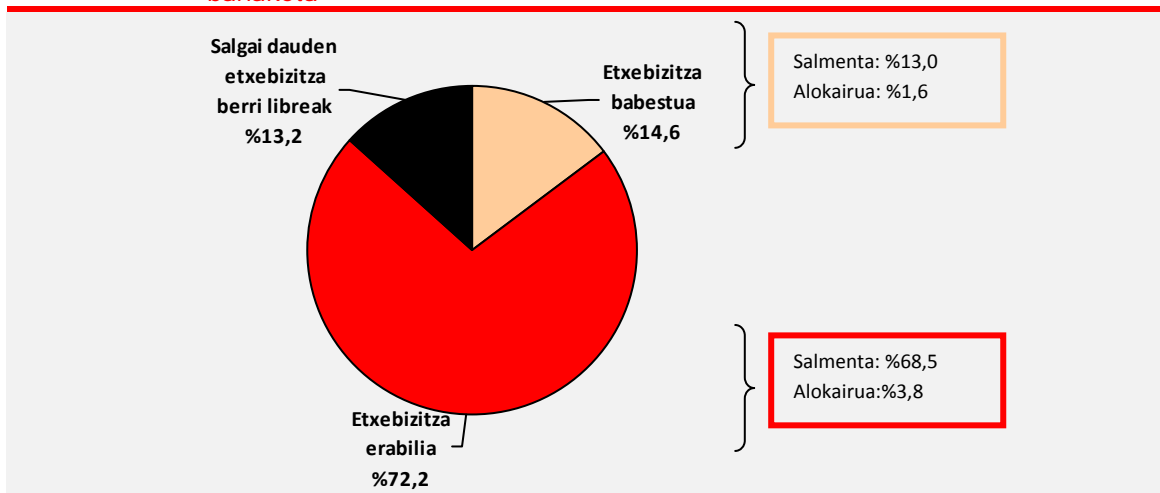


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

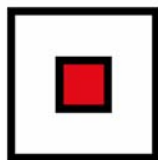
¹ Eskaintako informazio estatistikoaren kalitatea hobetzeko asmoz, 2011tik aurrera, ikerketan erabilitako higiezinaren agentzien lagina handitu egin da; honek, gorapen-prozesurik ezean, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua 2010, 2011 eta baita 2012ko urtearen hasieraren artean nabarmenki handitzea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



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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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

Salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen lurralde-azterketari erreparatuz, 2012ko lehenengo hiruhilekoan metro koadro erabilgarriaren batezbesteko preziorik altuena duen EAEko lurraldea Gipuzkoa dela ikus daiteke (3.826,9 €/m²).

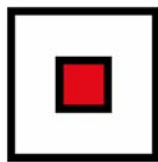
Nolanahi ere, Bizkaiarekiko aldea nabarmenki murriztu da, metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa handitu egin delako lurralde honetan 2012ko lehenengo hiruhilekoan, 3.820,8 €/m² izanik; aldiz, Arabako eraikuntza berriko etxebizitzaren batezbesteko prezioa maila aski baxuago batean kokatzen da (3.436,9 €/m²).

Bilakaerari erreparatuz, Gipuzkoak uzkurdura adierazgarria erakusten du eskaintzan dagoen etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioan aurreko urtearekiko (-% 4,0 2012ko lehenengo hiruhilekoan 11-I aldiarekiko), jaitsiera hau azken hiruhilekoan txikiagoa bada ere (-% 1,3). Metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa Araban aurreko hiruhilekoaren antzera mantendu da eta urteko tasan % 1,9 uzkurdura adierazi du. Bestalde, Bizkaiak hiruhileko tasa positiboa erakusten du (% 0,5) baina % 0,60 jaitsiera jasan du azken urtean.

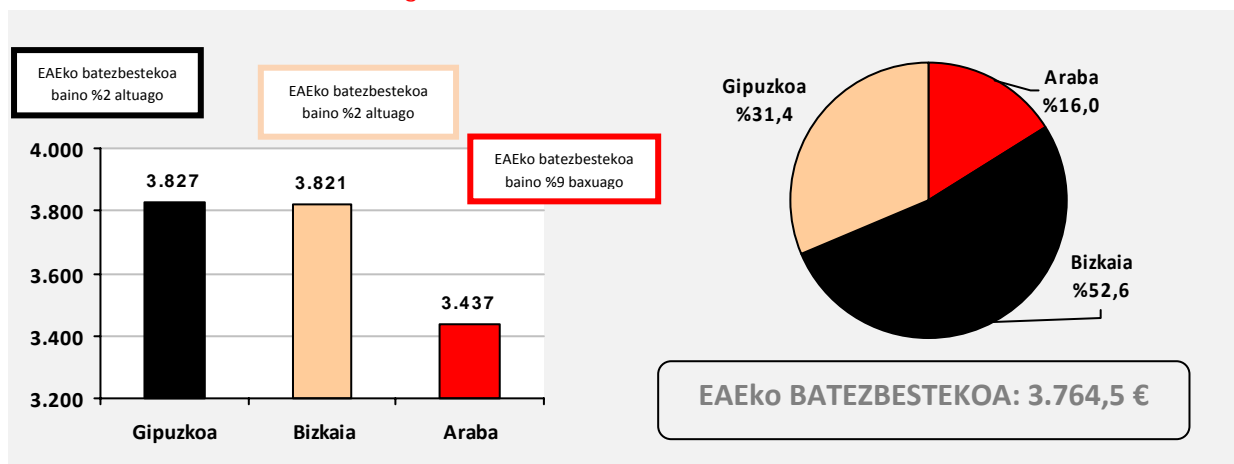
3.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa lurralde historikoka.

	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
Hiru hileko tasa	0,0	0,5	-1,3	-0,1
Urteko tasa	-1,9	-0,6	-4,0	-1,8

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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

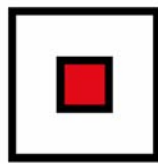


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

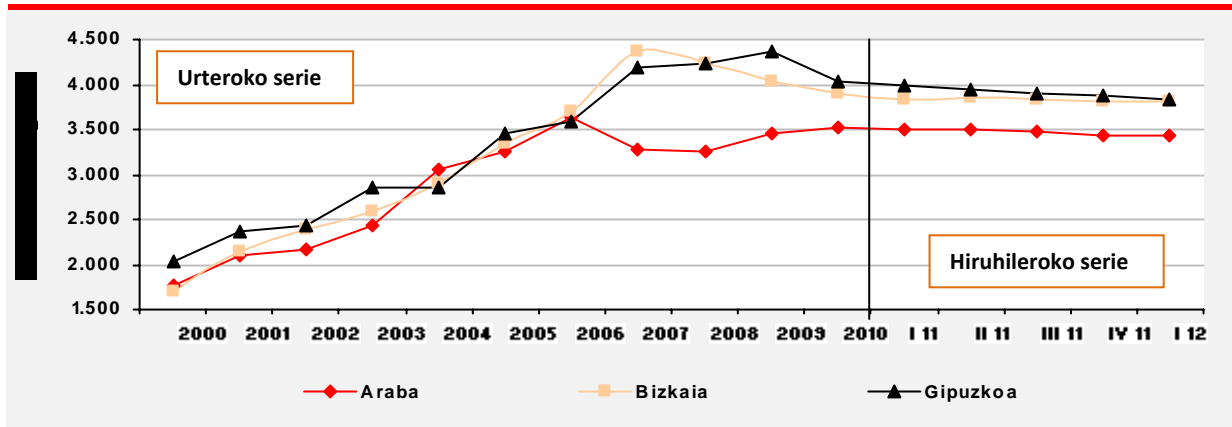
Etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak epe luzeago batean izandako bilakaeraren azterketak Lurralde Historikoen arteko ezberdintasunak agerian uzten ditu. Zehazki, 2007tik hona Bizkaian kokatutako etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa etengabeko beherakada arinak kateatuz joan da, baina 2012ko lehenengo hiruhilekoan joera aldatu eta % 0,5eko igoera arina erregistratu da. Halaber, bilakaerari erreparaturaz, uzkurdura metatua % 12,5 da 2007ko laugarren hiruhilekoarekiko.

Bestalde, Araba izan zen batezbesteko prezioaren uzkurdura adierazten hasi zen lehen lurraldea, eta 2009an eta 2010ean batezbestekoari eutsi zaio, goranzko joera erakutsiz, baina 2011ko lehenengo hiruhilekotik hasita berriro behera doa. Hala ere, 2012ko lehenengo hiruhileko honetan 2011ko hasieratik sumatzen ari zen jaitsiera gelditu da eta ordutik lehenengo aldiz prezioa ez da uzkurtu, baina 2006an erregistratutako balio gorena baino % 5,5 txikiagoa izaten jarraitzen du.

Azkenik, Gipuzkoan, etxebizitza berri askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak etengabe egin zuen gora 2009ra arte. 2010ean prezioa behera egiten hasi zen, 2012ko lehenengo hiruhilekoan % 12,5eko jaitsiera metatuz 2009an lortutako balio gorenetik geroztik.

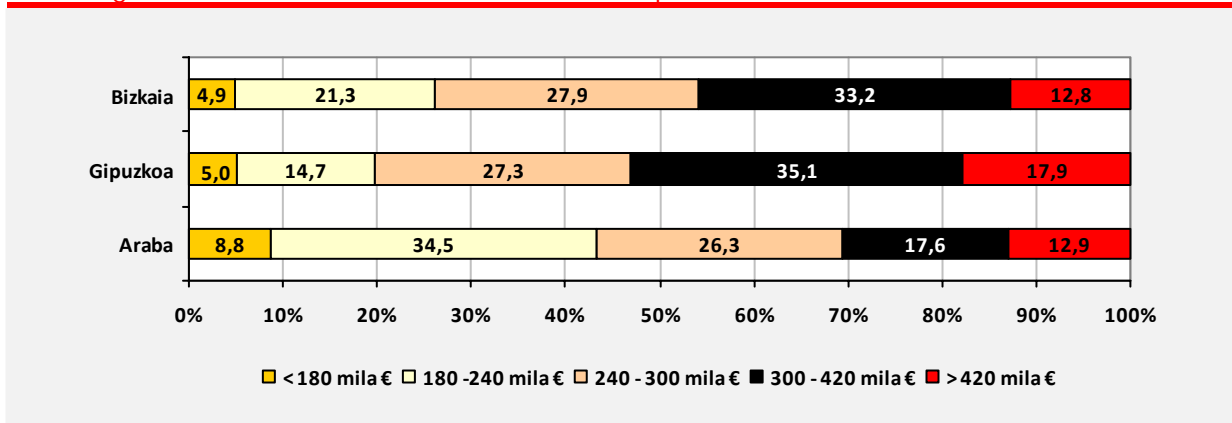


3.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

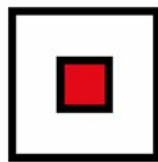


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

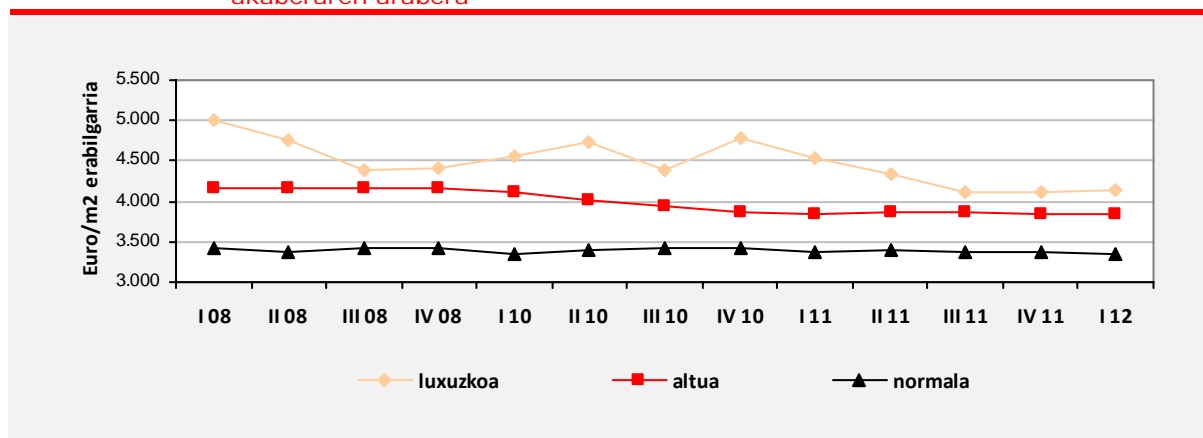
Etxebizitzaren batezbesteko prezioa eragiten duten faktore anitzak daude. Eragin handiena adierazi ohi duten alderdi edo faktoreen artean kokapen geografikoa –alderdi hori aurreko atalean aztertu da eta 5. Kapituluan azterketa sakonago bat egiten da-, akabera-maila, azalera erabilgarria eta etxebizitzaren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

Hala 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. Nolanahi ere, ondoren, faktore garrantzitsu hauetariko batzuk 2012ko lehenengo hiruhilekoan izandako bilakaera adierazten da.

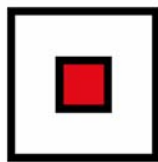


Akabera-mailari erreparatuz, 2012ko lehenengo hiruhilekoan EAEn eskainitako "luxuzkotzat" izendatutako etxebizitzaren kopurua arinki txikitu da aurreko hiruhilekoarekiko (EAEn eskainitako etxebizitzaren kopuru osoaren % 9,6 biltzen du, 11-IV aldian erregistratutako % 10,2rekin alderatuz). Aldiz, metro koadroko prezioak % 0,6 gora egin du azken hiruhilekoan, urte mailan % 8,7ko jaitiera adierazgarria metatuz. Nolanahi ere, antzeman daitekeenez, "luxuzko" etxebizitzaren metro koadroko prezioa maila altuan kokatzen da (4.135,9 €/m²) gainerako etxebizitza motekin alderatuz.

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



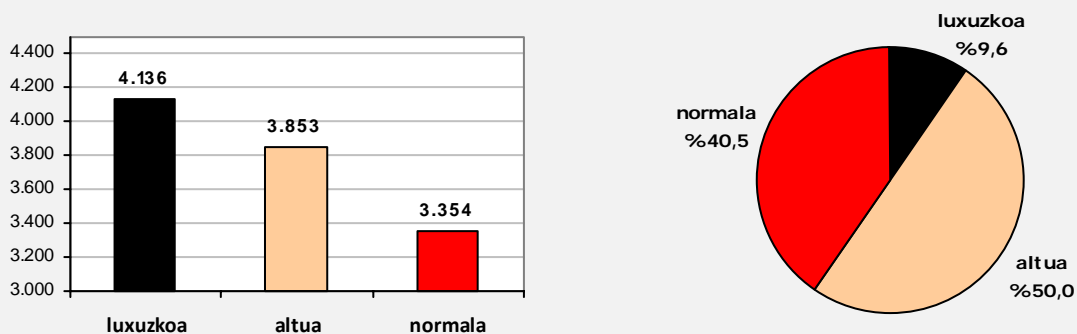
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



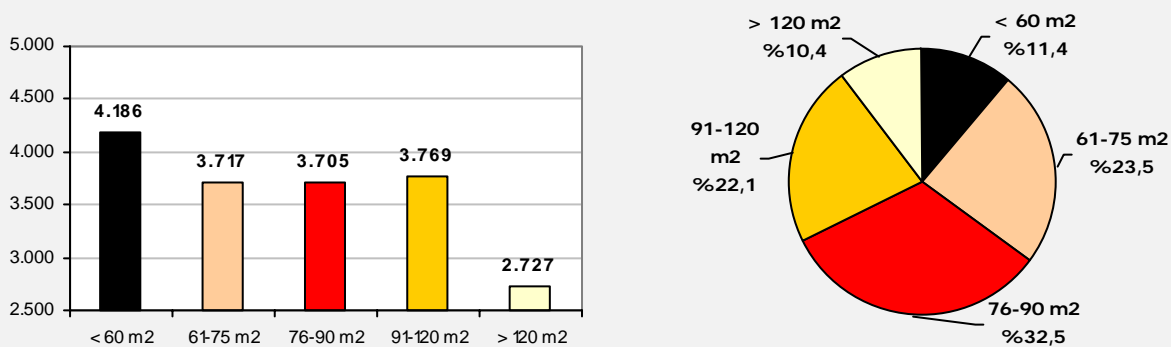
3.5 Grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera eta etxebizitza mota bakoitzaren pisu erlatiboa salgai dauden etxebizitza berri libreen gutzizkoarekiko

EAEko BATEZBESTEKOA: 3.764,5 €

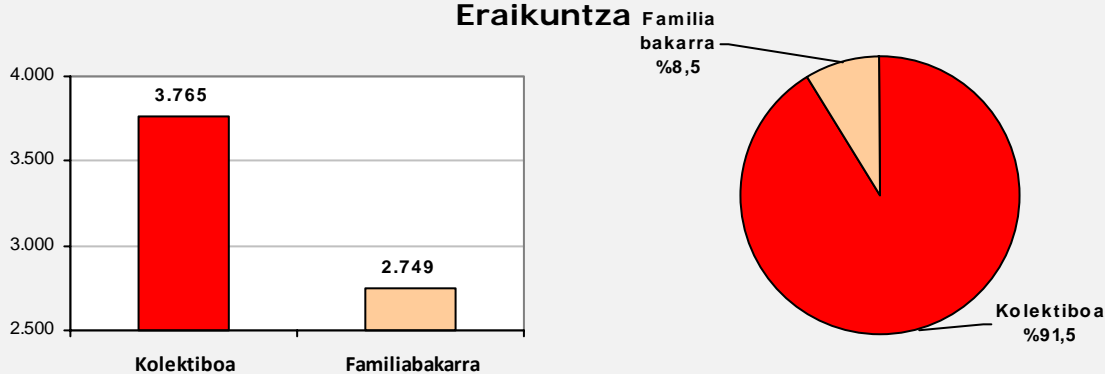
Akabera



Azalera



Eraikuntza



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



Gama altuko etxebizitzek 2012ko lehenengo hiruhilekoan eskaintako eraikuntza berriko parkearen erdia biltzen dute (% 50), baina portzentajea modu neurritsuan jaitsi da aurreko hiruhilekoarekiko (% 51). Prezioari dagokionez, luxuzko etxebizitzaren kasuan ikusitakoa bezala, batezbesteko prezioaren neurrizko handitzea erregistratu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan (% 0,6), 3.852,9 €/m²-etan kokatuz.

Akabera normaleko etxebizitzek merkatu inmobiliarioan duten presentzia areagotuz doa azken hiruhilekoetan (zehazki, % 40,5 2012ko lehenengo hiruhilekoan eta % 38,8 11-IV aldian). Hala ere, luxuzko eta gama altuko etxebizitzaren kasuan ikusitakoa ez bezala, metro koadro erabilgarriaren prezioak (3.353,5 €/m²) jaitsiera arina erregistratu du aldi berean (-% 0,4).

Etxebizitzaren azalera erabilgarriari erreparatuz, eta aurreko hiruhilekoetan gertatu den bezala, metro koadroko prezioen arteko ezberdintasunak bereziki nabariak dira muturreko tarteetan; erdiko prezio-tarteetan, ostera, ezberdintasunak txikiagoak dira.

Horrela, tamaina txikiagoko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa tamaina handiagokoenak baino nabarmen handiagoa da. Zehazki, 60 m² erabilgarri baino gutxiago duten etxebizitzek 4.185,9 €/m²-ko balioa erregistratu dute 2012ko lehenengo hiruhilekoan; aldiz, 120 m²-tik gorako etxebizitzek erregistratutako batezbesteko prezioa 2.726,5 €/m² da, hau da, etxebizitza txikien batezbestekoa baino % 35 gutxiago.

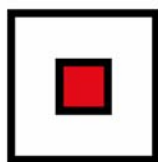
Beraz, koherente dirudi etxebizitza familiabakarrek, normalean kolektiboak baino handiagoak izatearren, azken hauek baino metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezio dezente baxuagoa erregistratu dutela (etxebizitza familiabakarrei 2.748,6 €/m² dagokie eta eraikin kolektiboetan kokatutako etxebizitzei, ostera, 3.764,5 €/m² dagokie).

3.1.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

a) Prezioaren azterketa Lurralde Historikoen arabera

Bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuan, Gipuzkoak EAEko metro koadroko batezbesteko preziorik altuena erregistratzen jarraitzen du, 4.312,8 €/m² 2012ko lehenengo hiruhilekoan.

Alabaina, 2012ko lehenengo hiruhileko honetan Gipuzkoak erakusten duen bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko prezioan erregistratutako aldea azken hiruhilekoan murriztu da EAEko gainerako lurraldeekiko. Zehazki, Bizkaiarekiko aldea portzentajezko sei puntu eta Arabarekiko aldea hamar puntu murriztu da. Horrela, etxebizitza gipuzkoarren batezbesteko prezioa Bizkaikoa baino % 11 eta Arabakoa baino % 26 gaintik dago (2011ko laugarren hiruhilekoan portzentajeak ondorengoak ziren: % 17 Bizkaiarekiko eta % 36 Arabarekiko).



2012ko lehenengo hiruhileko honetan eta baita azken urtean ere eman den bilakaerari erreparatuz, Gipuzkoan, metro koadroaren batezbesteko prezioak % 1,9 uzkurdua adierazgarria izan du aurreko hiruhilekoarekiko, eta azken hamabi hilabeteetan EAEko Lurralde Historikoetatik jaitsiera handiena jasan duen lurraldea izan da (% 7 jaitsiera 2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko).

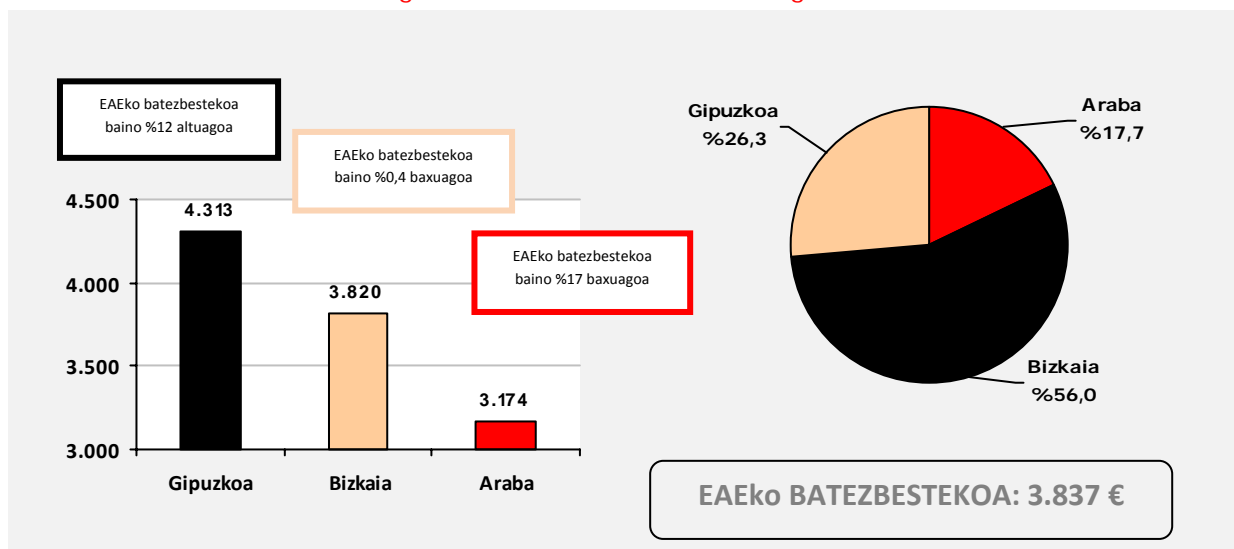
Arabian, higiezin agentziak 2012ko lehenengo hiruhilekoan eskainitako etxebizitza erabiliaren metro koadroko batezbesteko prezioak % 1,8 uzkurdua izan du azken hiruhilekoan eta 2011ko lehenengo hiruhilekoa baino % 5 baxuagoa da. Azkenik, Bizkaian, metro koadroaren batezbesteko prezioak aurreko hiruhilekoarekiko % 1,4 eta azken hamabi hilabeteekiko % 2,2 egin du gora.

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

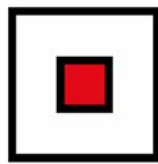
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I hiruhilekoa	3.339,5	3.739,5	4.635,6	3.880,1
2011 II hiruhilekoa	3.308,0	3.729,2	4.561,1	3.863,8
2011 III hiruhilekoa	3.277,2	3.720,3	4.494,7	3.857,9
2011 IV hiruhilekoa	3.232,8	3.766,4	4.395,3	3.841,6
2012 I hiruhilekoa	3.174,0	3.820,3	4.312,8	3.837,2
Hiru hilekoa tasa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

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



EAEEn salgai dauden etxebizitza erabilien kopuru osoaren lurralde-banaketari dagokionez, Bizkaiak eskaintzaren zati handiena biltzen jarraitzen du (EAEko bi etxebizitzetatik bat baino gehiago). Gipuzkoak portzentaje arinki txikiagoa mantentzen du azken hiruhilekoekin alderatuz, eta Araban eskainitako etxebizitza erabiliaren parkea arinki txikitu da aurreko hiruhilekoarekiko.

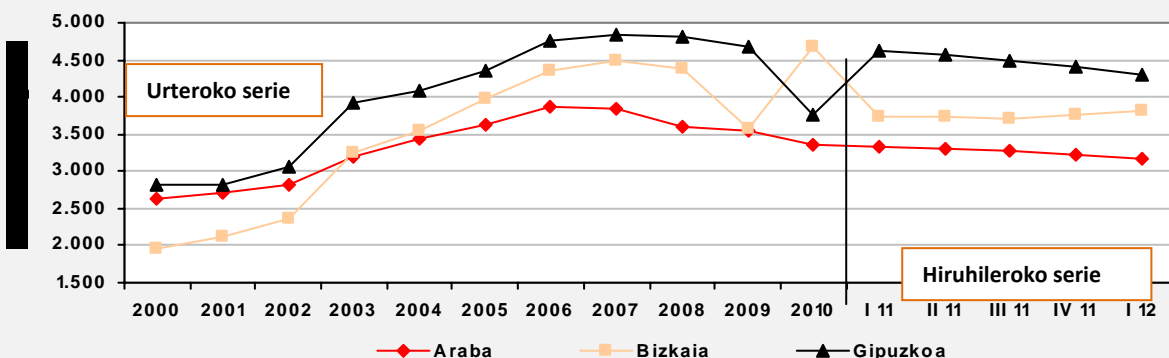
Azken urteotako bilakaerari begira, Gipuzkoan eskainitako etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren beherazko joera konfirmatu da. Azken hamabi hilabeteetan ikusitako % 7ko jaitsierak, 2006tik duela urtebetera erregistratutako prezioen mantentze eta egonkortasuna apurtu eta joera aldaketa eman dela erakutsi du.

Ostera, Bizkaian, 2008tik 2010era eskainitako etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioen jaitsiera nabarmena adierazi duen epe luzeko joera hauteman da. 2010etik aurrera gehitze txikiak erregistratu dira ere. Aldiz, 2011an batezbesteko prezioak jaisten dira lehenengo hiru hiruhilekoetan. Hala ere, azken hiruhilekoan goranzko joera eman da 2012ko lehenengo hiruhilekoan mantenduz (% 1,4 12-I aldian aurreko hiruhilekoarekiko).

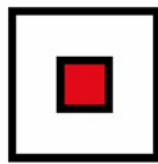
Bestalde, Arabako batezbesteko prezioak jaitsiera txikiak jasan ditu 2010eko bigarren hiruhilekotik geroztik; horrela, metro koadroaren batezbesteko prezioak % 5 atzera egin du azken hamabi hilabeteetan.

Gipuzkoan eskainitako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak azken hamabi hilabeteetan murriztu badira ere, etxebizitzako batezbesteko prezioen lurralde-arte alderaketak argi eta garbi konfirmatzen du Gipuzkoan eskaintzen den etxebizitzaren garestitasun nabarmena. Horrela, Gipuzkoak EAEko buruan jarraitzen du 376.800 €/etxebizitzako; Bizkaiak darraio 346.200 €/etxebizitzako, eta Araban prezioa nabarmenki txikiagoa da, 262.100 €-tan kokatuz. Aurreko hiruhilekoarekiko, Arabako etxebizitza erabilien prezioak atzera egin du nabarmenki (-% 2,6), eta are gutxiago Gipuzkoan (-% 0,7); Bizkaian, ostera, prezioak % 0,5 gora egin du aurreko hiruhilekoarekiko.

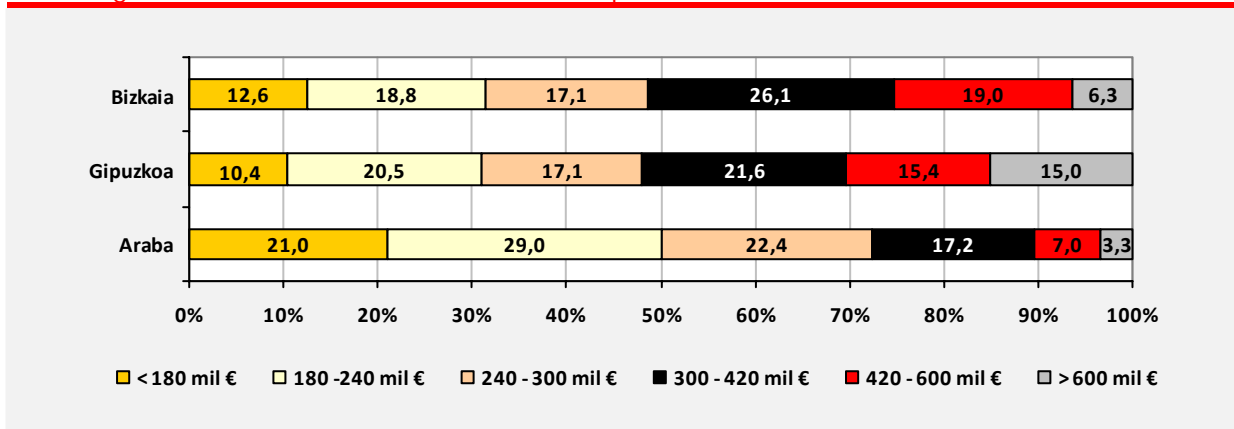
3.7. grafikoa Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoa



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.2. Merkatu babestuaren prezioak

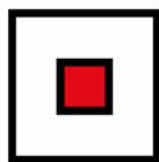
2012ko lehenengo hiruhilekoan salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen metro koadroaren batezbesteko prezioa 1.539,7 €/m² da; honek, aurreko hiruhilekoarekiko % 0,5 eta aurreko urtearekiko % 3,1 hazi dela esan nahi du.

Eraikuntza berriko merkatu librearekin alderatuz, etxebizitza berri askearen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitza babestuarena baino 2,4 aldiz handiagoa da, eta proportzio hau ez da gehiegirik aldatu aurreko hiruhilekoarekiko (2,5 11-IV aldian).

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

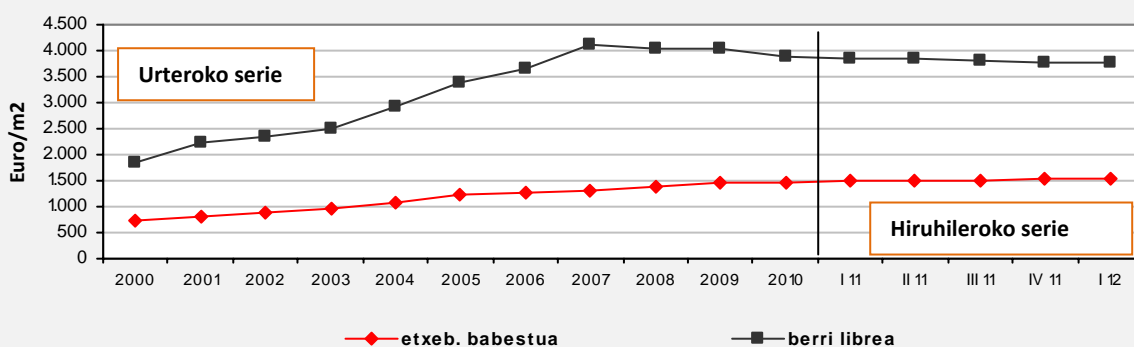
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I. hiruhilekoa	1.505,4	1.493,5	1.485,6	1.493,4
2011 II hiruhilekoa	1.503,2	1.511,5	1.487,8	1.499,8
2011 III hiruhilekoa	1.489,0	1.554,4	1.489,2	1.514,9
2011 IV hiruhilekoa	1.513,0	1.564,3	1.505,6	1.532,3
2012 I. hiruhilekoa	1.523,5	1.564,1	1.512,7	1.539,7
Hiru hileko tasa	0,7	0,0	0,5	0,5
Urteko tasa	1,2	4,7	1,8	3,1

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

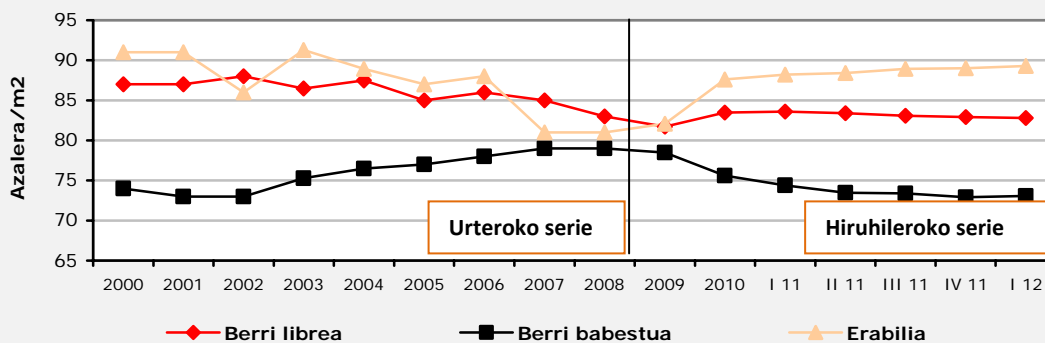
3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

2012ko lehenengo hiruhilekoan salgai zeuden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko azalera 82,8 m² da, 2011ko laugarren hiruhilekoan adierazitako batezbesteko tamainaren oso antzekoa (82,9 m²), baina, edozelan ere, azken urteotako batezbesteko ildoan, hau da, 80 m² inguru.

Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko tamaina pixka bat altuagoa da (89,3 m²), hortaz, batezbesteko tamaina egonkor mantentzen da baina azken hiruhilekoetan goranzko joera adierazi du. Bestalde, etxebizitza babestuen batezbesteko tamaina nabarmenki txikiagoa da (73,1 m²).

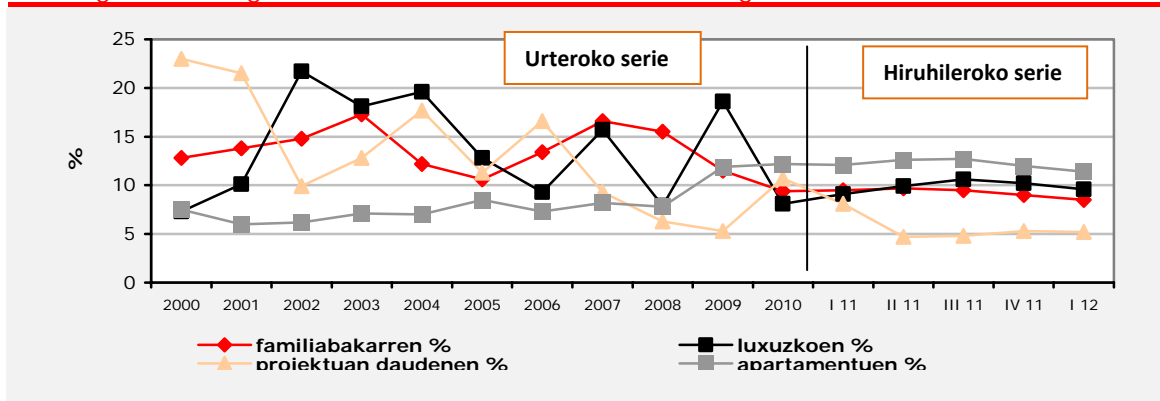
Salgai dauden etxebizitza berri askeen bestelako ezaugarriei erreparatuz, luxuzko etxebizitzaren eskaintza egonkor mantendu da, baina eskaintza osoarekiko duen pisu erlatiboak portzentaje-hamarren batzuk galdu ditu 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko, % 9,6an kokatuz. Etxebizitza familiabakarrek eskaintza osoarekiko duten pisu erlatiboa arinki behera doa (% 8,5) apartamentuena bezala (% 11,4).

3.10. grafikoa Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.11. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2011

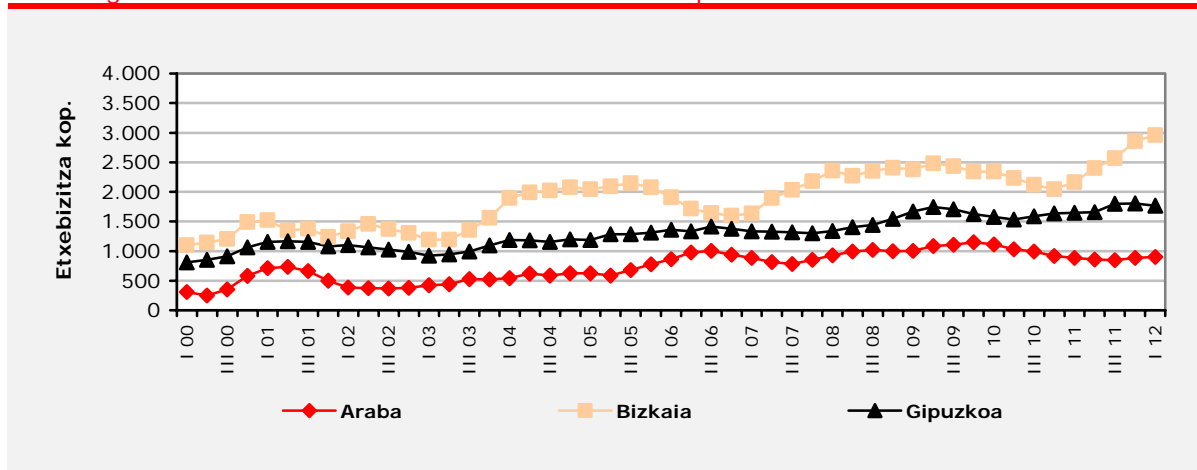


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.4. Eskaintako etxebizitzaren kopurua Lurralde Historikoen arabera

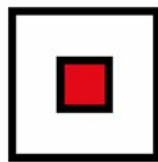
2012ko lehenengo hiruhilekoan EAEn salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza libreak honela banatu dira lurraldeka: Bizkaiak kopuruaren % 52,6 bereganatzen du, Gipuzkoak % 31,4 eta Arabak gainerako % 16 biltzen du. Lurralde-banaketa hori eta aurreko hiruhilekoan lortutakoa antzekoak dira, nahiz eta 2012ko lehenengo hiruhileko honetan Gipuzkoaren pisu erlatiboak portzentajezko puntu bat galtzen duen (% 32,6 11-IV aldian), Bizkaiak bere eskaintzaren pisu erlatiboa handitzen duen (% 51,5 11-IV aldian) eta Araba neurri antzekoan mantendu den (% 15,9 11-IV aldian).

3.12. grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

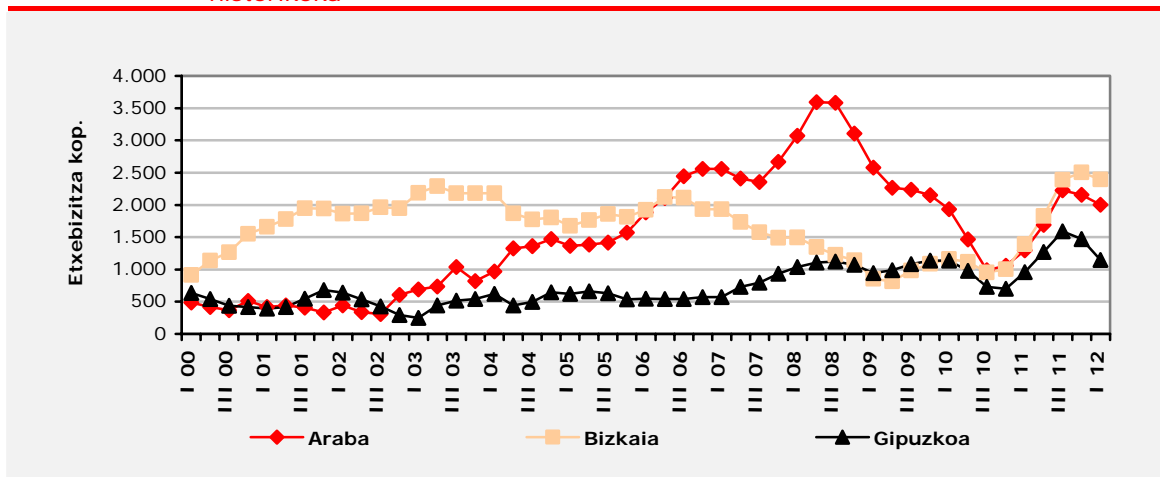
Merkatu babestuari dagokionez, 2012ko lehenengo hiruhilekoan EAEn salgai antzemandako etxebizitzak honela banatzen dira lurraldeka: Bizkaiak kokatu da eskaintza osoaren % 43,2 Araban % 36,1 eta Gipuzkoan gainerako % 20,7.



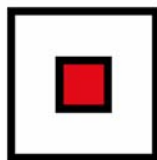
Bilakaerari erreparatuz, Bizkaiak eskaintza babestuan duen agerpena gora doa aurreko hiruhilekoarekiko (% 40,8 11-IV aldian), eta baita azken hamabi hilabeteekiko ere (% 38,2 11-I aldian).

Bere aldetik, Araban salgai dauden etxebizitza babestuen kopurua arinki igo da EAEko eskaintza osoarekiko bai azken hiruhilekoan (% 36,1 12-I aldian eta % 35,2 11-IV aldian) eta baita azken urtean ere (% 35,5 11-I aldian). Gipuzkoaren kasuan, bere pisu erlatiboak portzentajezko hiru puntu galdu ditu 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko, eta sei portzentajezko puntu 2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko (% 20,7 12-I aldian eta % 26,3 11-I aldian).

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 etxebizitza erabiliaren errentek 2012ko lehenengo hiruhilekoan izan duten maila eta bilakaera aztertzen dira.

Alokatzeko etxebizitza erabiliaren batezbesteko errenta hilean 895 € da 2012ko lehenengo hiruhilekoan, hau da, % 0,1 eta % 2,4 uzkurdua ezagutu du azken hiruhilekoan eta hamabi hilabetetan hurrenez hurren.

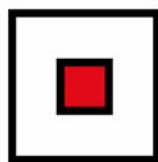
Lurralde Historiko ezberdinen arabera, portaera ezberdina hautematen da errenten bilakaeran 2012ko lehenengo hiruhileko honetan. Horrela, hiruhilero, modu neurritsuan igo dira Bizkaian eta Araban; aldiz, Gipuzkoan batezbesteko errentak atzera egin du. Urteko bilakaerari begira, 2011ko lehenengo hiruhilekoarekin alderatuz, batezbesteko errenta modu adierazgarrian jaitsi da Gipuzkoan (-% 3,3) eta Bizkaian (-% 3,4). Ostera, Araban batezbesteko errenta % 1,3 hazi da azken hamabi hilabeteetan.

Balio absolutuetan, aldiz, ezberdintasun adierazgarriak hauteman daitezke lurraldeen artean; beraz, Gipuzkoan batezbesteko errenta, gainerako lurraldeetan ez bezala, maila altuan kokatzen da, hileko batezbesteko errenta 971,5 € dela; hau da, hilean 85 eta 140 euro inguru baino gehiago Bizkaiko eta Arabako batezbesteko errentekin alderatuz, hurrenez hurren.

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

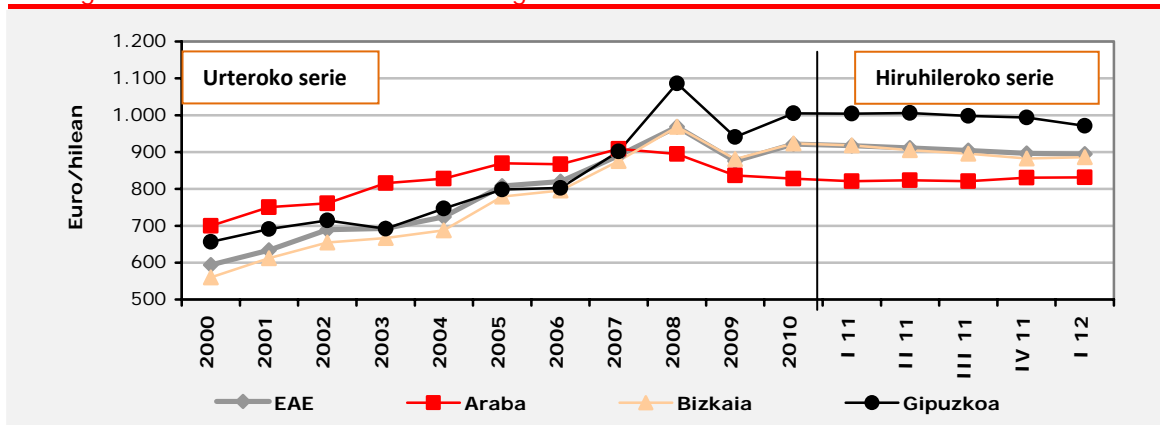
€/hilean	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I hiruhilekoa	820,5	918,0	1.004,3	917,5
2011 II hiruhilekoa	823,7	904,8	1.005,8	911,1
2011 III hiruhilekoa	821,3	895,8	998,6	904,4
2011 IV hiruhilekoa	830,7	882,3	993,8	896,3
2012 I hiruhilekoa	831,2	886,5	971,5	895,1
Hiru hileko tasa	0,1%	0,5%	-2,2%	-0,1%
Urteko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

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

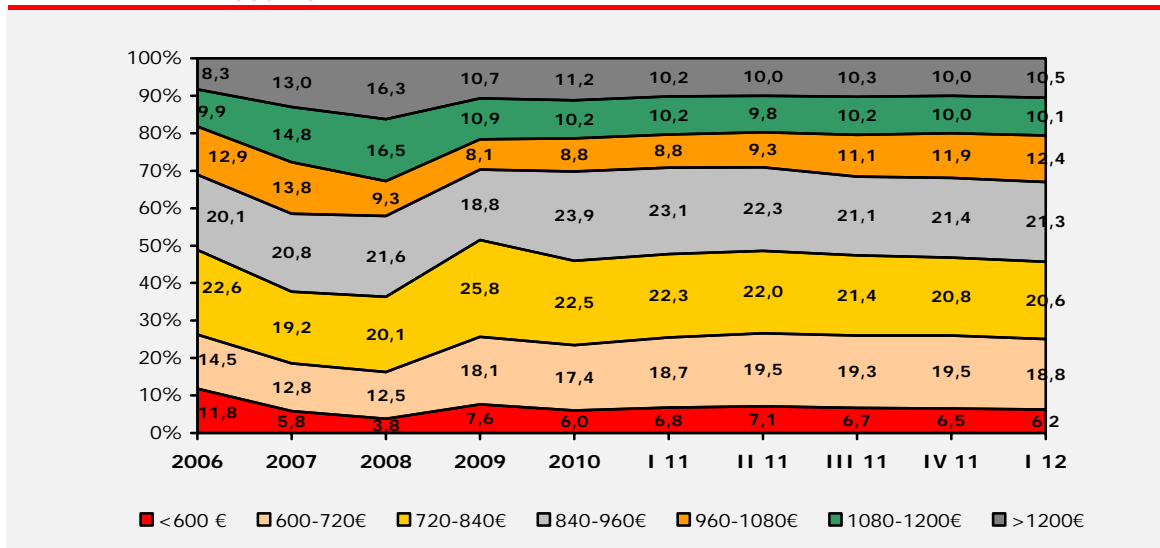
4.1. grafikoa Alokairuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera



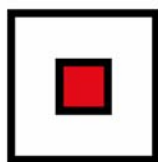
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAE n alokatzeko eskaintzan dauden 10 etxebizitza askeetatik 7 hilean 720 €-ko errentaren gainerik kokatzen dira 2012ko lehenengo hiruhilekoan; aldiz, EAEko etxebizitzaren eskaintza osoaren apenas % 6,2 merkatu askean hilean 600 € baino gutxiagoko batezbesteko errenta duten etxebizitzek osatzen dute. Egoera honek agerian uzten ditu diru-sarrera murrizta duten pertsonen etxebizitza alokatzeko dituzten zailtasunak.

4.2. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.2. Merkatu babestuko errentak

Merkatu babestuaren batez besteko errenta hilean 307,5 € da. Batezbesteko errenta hori BOEren hileko 362 euroko eta etxebizitza sozialen hileko 141 euroko batezbesteko errentak haztatuz lortzen da.

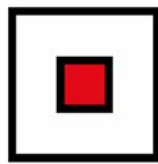
Azken hamabi hilabeteren bilakaerari begira, merkatu babestuak eskaintzen dituen etxebizitzaren batezbesteko errenten hazkunde adierazgarria azaltzen da. Hazkunde honetan eragina du, alokairuko eskaintza osoa kontutan hartuta, BOE-ek duten pisu erlatiboaren hazkundeak etxebizitza sozialekiko; hau da, BOE-ek etxebizitza sozialek baino alokairuzko errenta handiagoak dituztelako.

Alabaina, gorazko joera hori konfirmatzen da alde batetik etxebizitza sozialen batezbesteko errentaren hiruhileroko bilakaera eta, bestetik, BOEena bereiz aztertzen baldin badira, igoera txikiagoa dela egia bada ere. Etxebizitza sozialen kasuan, batezbesteko errenta % 4,9 igo da azken hiru hilabetetan; bestalde, BOEen kasuan batezbesteko errentak hazkunde adierazgarria jasan du, % 9,1 lortuz aurreko hiruhilekoarekiko.

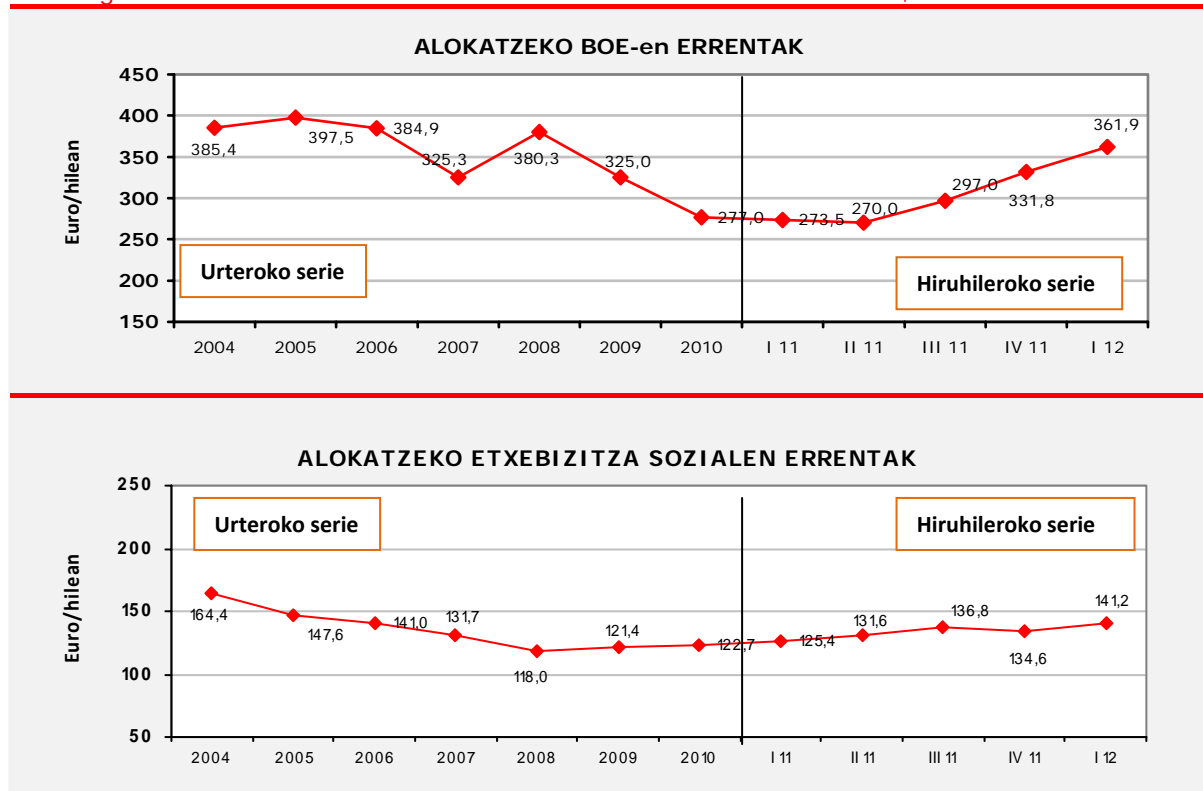
4.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004- I hiruhilekoa 2012

	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
Hiru hileko aldaketa-tasa (%)	9,1%	4,9%	10,1%
Urteko aldaketa-tasa (%)	32,4%	12,6%	42,2%

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.3. grafikoa Alokairuko etxebizitza babestuetako errenten bilakaera, 2004-2011



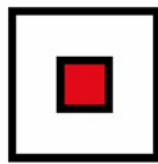
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.3. Alokairuan dauden etxebizitzaren karakterizazioa

4.3.1. Alokairuan eskainitako etxebizitza erabiliak

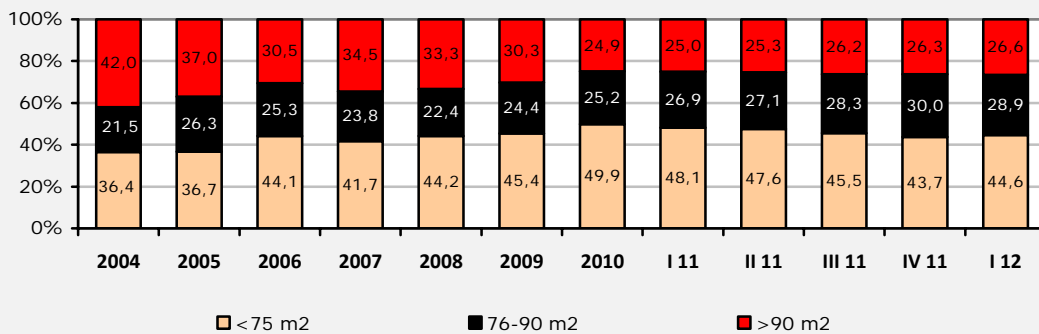
Alokairu-erregimenean eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko azalera 82,4 m²koa zen 2012ko lehenengo hiruhilekoan, salgai-erregimenean eskainitako tipologia bereko etxebizitzaren azalera baino apenas 7 metro koadro txikiagoa.

2012ko lehenengo hiruhilekoan alokairuan eskainitako etxebizitza erabilien % 45ek 75 m² baino azalera txikiagoa du, % 29k 76 eta 90 m² arteko tamaina dute eta gainerako % 27k azalera erabilgarriko 90 m² gainditzen dute.



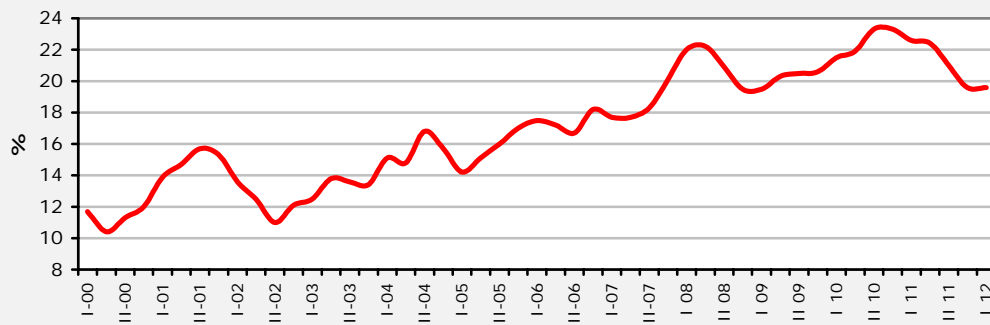
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.4. grafikoa Alokairuan dauden etxebizitza libreen azaleraren bilakaera, 2004-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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, 2000-2011



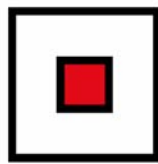
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.3.2. Alokairuan eskainitako etxebizitza babestuenak: salgai jarritako eskaintza babestuekin alderaketa

2012ko lehenengo hiruhilekoan, azken hiruhilekoetan alokatzeko erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren beheranzko joerak eten egiten du, salgai dauden etxebizitzekin alderatuz.

Horrela, 2012ko lehenengo hiruhilekoan EAEn eskainitako etxebizitza babestuen % 10,8 alokairuko erregimeneko etxebizitzak dira, aurreko hiruhilekoan baino ia bi portzentajezko hamarren gehiago (% 10,4).

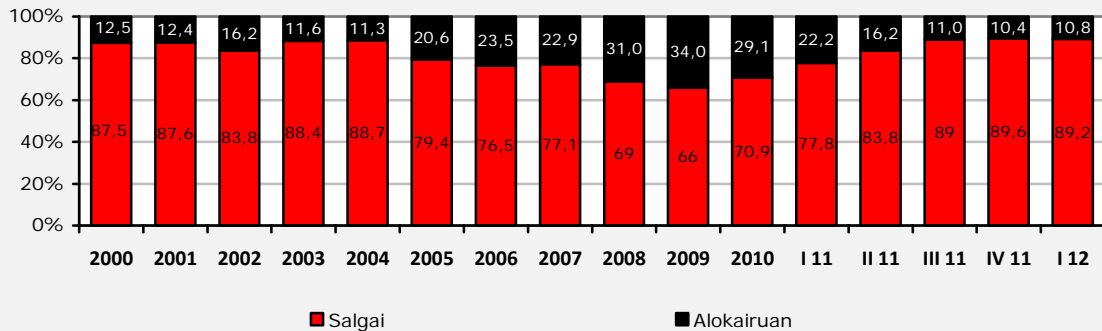
Hala ere, hiruhileko honetan hazkunde arina eman bada ere, merkatu babestuaren barnean, alokairuak, salgai dauden etxebizitzaren eskaintzak baino garrantzi erlatibo txikiagoa edukitzen jarraitzen du. Egoera hori, oraingo testuinguru ekonomiko eta finantzarioan alokairuko etxebizitzaren promozioak bereziki eragiten dituzten zailtasunen ondorioa da.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

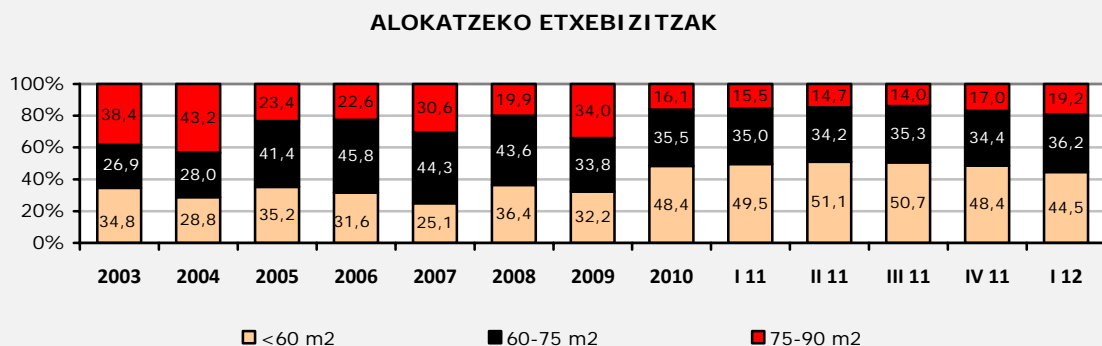
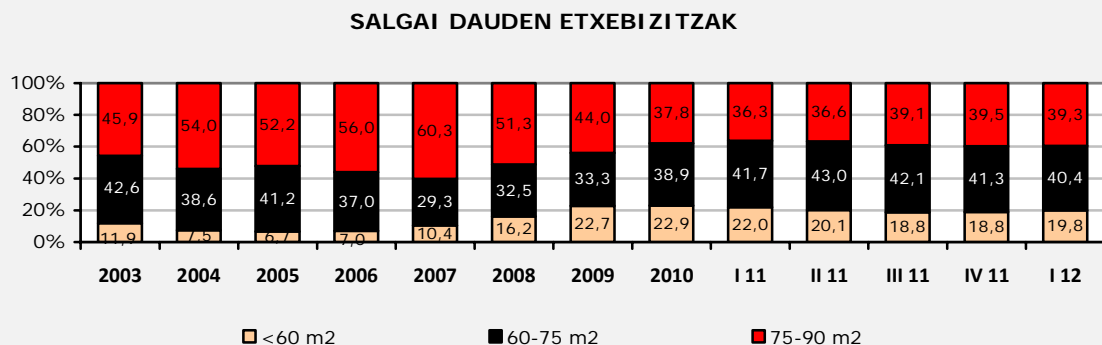
Epe luzean, etxebizitza babestuaren eskaintzaren barnean alokairuak gaur egun duen pisu erlatiboa 2008 eta 2010 urteren bitartean erregistratutakoa baino murriztagoa da, garai hartan alokatzeko etxebizitza babestuaren pisu erlatiboa EAEko etxebizitza babestuaren eskaintza osoaren % 30 baino handiagoa zela.

4.6. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera, 2000-2011

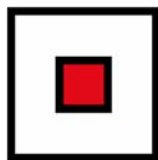


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.7. grafikoa Alokairuan eta salmentan eskaintako etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera, 2003-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 etxebizitzen eta azterketan barne hartzen diren esparru geografikoen arabera izan duten bilakaera barne hartzen dira: hain zuzen ere, hiriburuak, hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrriak eta EAEko gainerako udalerrriak bereizi dira.

2012ko lehenengo hiruhilekoan hiriburuetan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioa 4.207,5 €/m²-koa da, hau da, 2011ko laugarren hiruhilekoko batezbesteko prezioarekiko % 0,3 igo da. Dinamika honek nolabaiteko aldaketa ekarri du 2010eko bigarren hiruhilekotik 2011ko azken hiruhilekora arte erregistratu den hiriburuetakoko etxebizitza berrien batezbesteko prezioaren beheranzko joerarekiko.

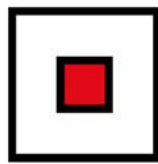
Hiriburuetakoko etxebizitza berrien batezbesteko prezioak gainerako eremu geografikoena baino nabarmenki altuagoa izaten jarraitzen du. Horrela, hiriburuen gainerako eremu funtzionaletan baino 236,8 € altuagoa eta EAEko gainerako udalerrietan baino 780,8 € baino altuagoa da.

2012ko lehenengo hiruhilekoan, hiriburuetakoko eta hiriburuen eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietako etxebizitza berriaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioen arteko aldea mantendu da, azken hori 3.970,6 €-tan kokatuz, hau da, hiriburuetakoa baino % 5,6 txikiagoa.

Bestalde, etxebizitza berriaren batezbesteko prezioak hiriburuetan aurreko hiruhilekoetan antzemandako alde adierazgarria mantendu du (% 22 baino altuagoa), EAEko gainerako udalerrietan ikusitako batezbesteko prezioarekiko (hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatzen ez direnak). Horrela, 2011ko laugarren hiruhileko honetan, batezbesteko prezioa udalerrri horietan 3.425,6 €/m² da, hau da, 800 euroz azpitik hiriburuetakoko etxebizitza berriaren batezbesteko prezioarekiko (4.196,1 €/m²).

EAEko gainerako udalerrietako batezbesteko prezioa 3.426,6 €koa da, hau da, hiriburuetakoko batezbesteko prezioa baino % 18,6 txikiagoa; aldiz, 2011ko azken hiruhilekoan erregistratutako portzentajea % 18,4 izan zen.

Horrela, hiriburuetakoko eta horien eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietako etxebizitza berrien, eta, halaber, hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden gainerako udalerrietako etxebizitza berrien batezbesteko prezioak modu neurritsuan jaisten dira 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko, % 1,1, % 1,4 eta % 0,9 hiruhileko uzkurdura tasak lortuz, hurrenez hurren.



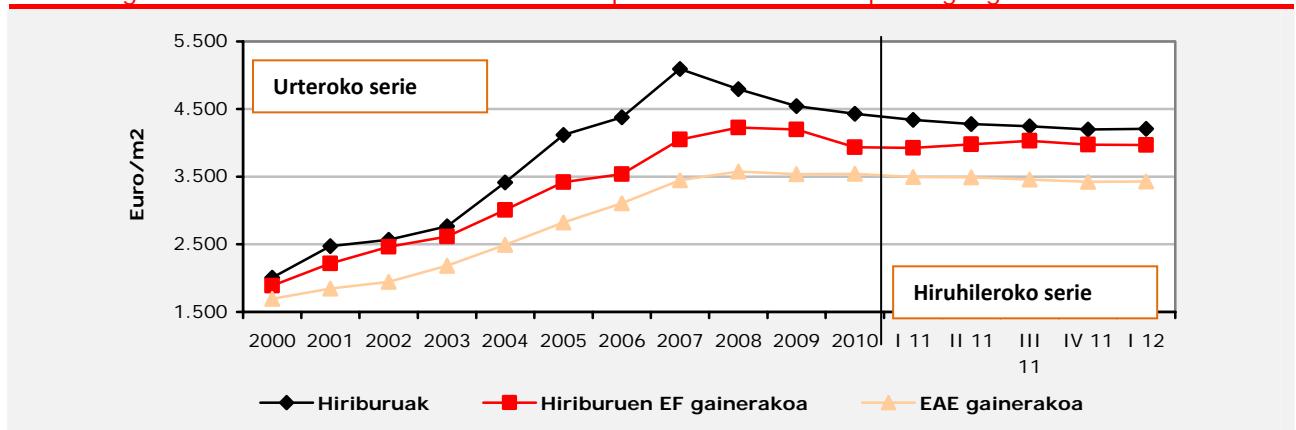
Bilakaerari erreparatuz, etxebizitza berriaren batezbesteko prezioa aurreko hiruhilekoan antzemandako maila berean mantendu da, eremu geografiko ezberdinetan ia ez dela aldaketarik eman. Hiriburuetako etxebizitza berriaren batezbesteko prezioa % 0,3 igo da hiruhileko honetan, aldiz, hiriburuetako eremu funtzionaletako udalerrietan prezioa % 0,1 jaitsi da. Hiriburuetako eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden gainerako udalerrietan prezioa 2011ko laugarren hiruhilekoan bezala mantendu da.

EAEko hiriburuaren arteko etxebizitza berrien batezbesteko prezioen azterketa konparatzaileak 2011ko azken hiruhilekoan antzemandako aldeak mantendu direla erakusten du; horrela, Donostiak Bilbok baino batezbesteko prezio altuenak adierazten ditu (4.821,3 €/m² Donostian eta 4.667,5 €/m² Bilbon).

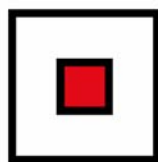
Hiruhilekoko bilakaerari begiratzuz, etxebizitza berriaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak arinki gora egin du Bilbon (+% 0,3); aldiz, Donostiak % 0,3 uzkurdura erregistratu du.

Vitoria-Gasteizek gainerako hiriburuak baino batezbesteko preziorik nabarmenki baxuena erregistratzen du (3.644,4 €/m²), hau da, % 0,2 uzkurdura izan du 2011ko azken hiruhilekoarekiko.

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

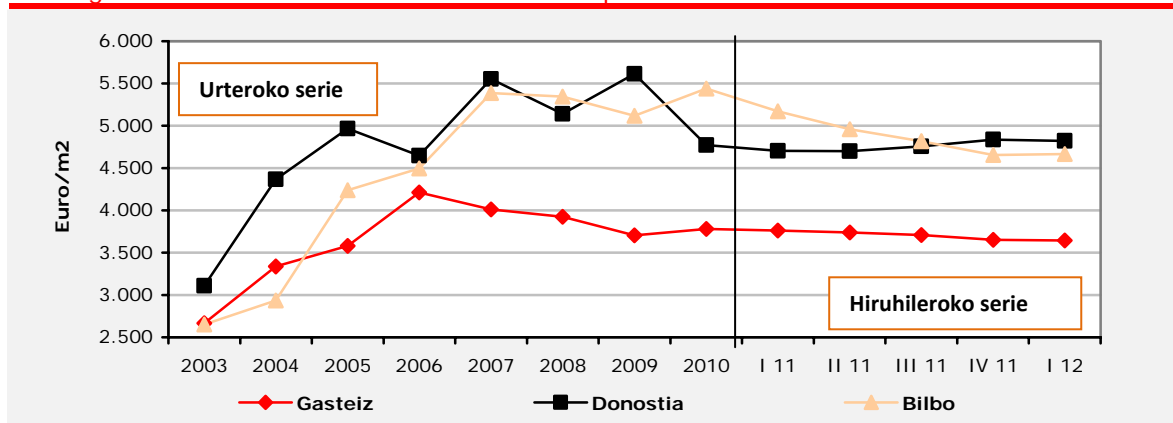


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

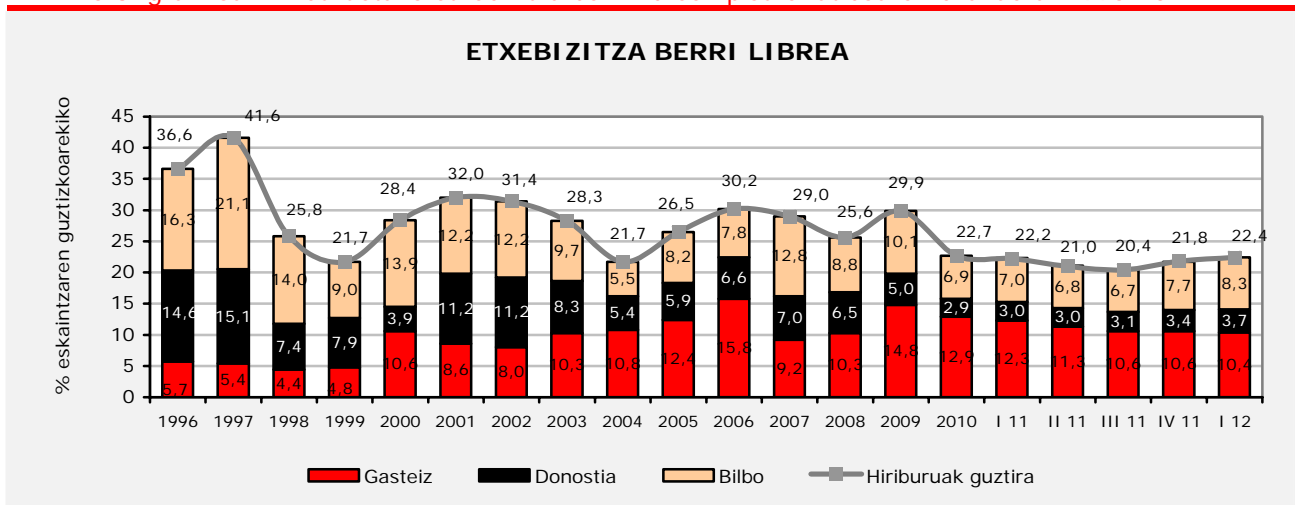
Aurreko hiruhilekoetan gertatu den bezala, eraikuntza berriko etxebizitza libreen eskaintzaren zati handiena (eskaintzan dauden etxebizitza guztien % 77,6) EAEko hiriburuetatik kanpoko udalerrietan kokatzen da. Beraz, eskaintzaren % 22,4 hiriburuari dagokie.

Hiriburu-eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerriek eraikitako etxebizitza berrien kopuru osoaren % 30,3 biltzen dute 2012ko lehenengo hiruhilekoan (aldiz, aurreko hiruhilekoan % 32,5 bildu zuten).

Edozelan ere, eskaintzan dauden etxebizitza berrien kopuru handiena (% 47,3) EAEko gainerako udalerrietan kokatzen da, 2011ko azken hiruhilekoarekiko pisu erlatibo handitu dela (orduan etxebizitza berrien % 45,7 kokatzen zen bertan).

Vitoria-Gasteizek hiriburu guztietako etxebizitza berri libreen kopuru handiena bereganatzen jarraitzen du (EAE-n eskaintzan dauden etxebizitza berrien kopuru osoaren % 10,4), Bilbori % 8,3 dagokio eta Donostiari % 3,7.

5.3. grafikoa Hiriburu-eremuko etxebizitza berri libreen pisu erlatiboaren bilakaera. 1996-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

Hiriburuetan eskainitako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren beheranzko joera mantendu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan, (4.216,9 €/m²), 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko % 0,2 jaitsiz.

2012ko lehenengo hiruhilekoan, hiriburuetan kokatutako etxebizitza erabilien batezbesteko prezioen eta EAEko gainerako eremu geografikoetan dauden etxebizitza erabilien batezbesteko prezioen artean aurreko hiruhilekoetan antzemandako aldeak mantendu dira. Horrela, hiriburuetakoko prezioak ondorengoak dira:

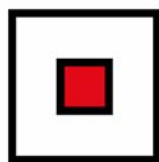
- Hiriburu hauetakoko eragin-eremuetan kokatutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa baino % 16,0 altuagoa (3.636,6 €/m²).
- EAEko gainerako udalerrietan erregistratutako batezbesteko prezioaren % 32,6 altuagoa (3.179,1 €/m²).

Bilakaerari erreparatuta, hiriburuetan salgai jarritako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa % 2,0 uzkurdu da azken hiruhilekoan; aldiz, hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta dauden etxebizitza erabilien batezbesteko prezioa % 0,5 igo da epe berdinean. Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden udalerrien kasuan, batezbesteko prezioa % 0,9 jaitsi da.

Etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioen bilakaera aztertuz 2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko, hiriburuetan eta baita horien eragin-eremuetan kokatutako udalerrietan ere, prezioak igo dira (% 0,3 eta % 0,8 hurrenez hurren). Ostera, hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden udalerrien kasuan, batezbesteko prezioak % 6,2 jaitsi dira.

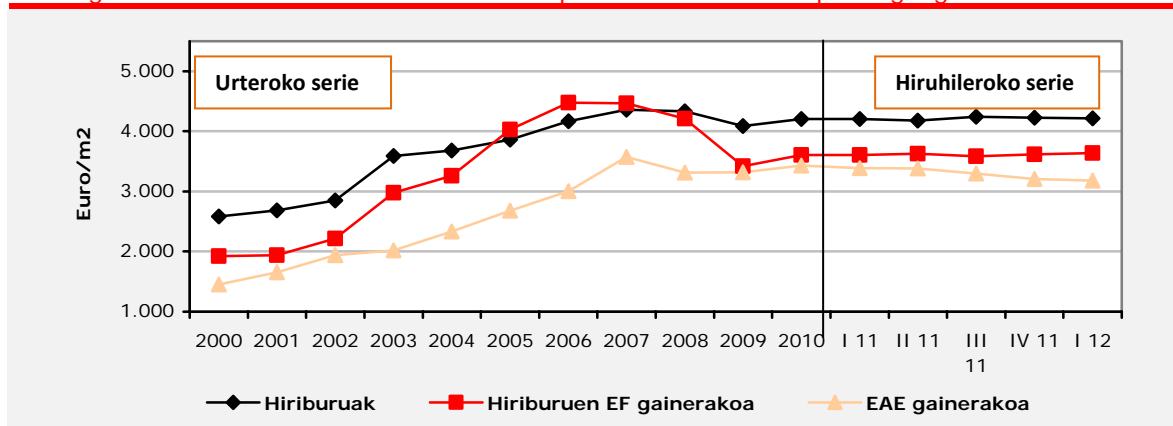
Hiriburuaren kasuan, Donostiak lortutako batezbesteko prezioak nabarmenki altuagoak dira gainerako hiriburuarekin alderatuz. Horrela, Donostian eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 5.670 €/m² da, hots, Bilbokoa (4.336 €/m²) baino % 30,8 altuagoa eta Vitoria-Gasteizkoa (3.212 €/m²) baino % 76,5 altuagoa.

2012ko lehenengo hiruhilekoan etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak behera egin du Vitoria-Gasteizen (-% 1,8) eta Donostian (-% 0,6); aldiz, Bilbon prezioa % 2,1 igo da. Azken urtean (2011ko lehenengo hiruhilekoarekiko), prezioak modu adierazgarrian jaitsi dira Vitoria-Gasteizen (-% 4,9); ostera, Bilbon % 2,3 igo eta Donostian egonkor mantendu dira (-% 0,1).



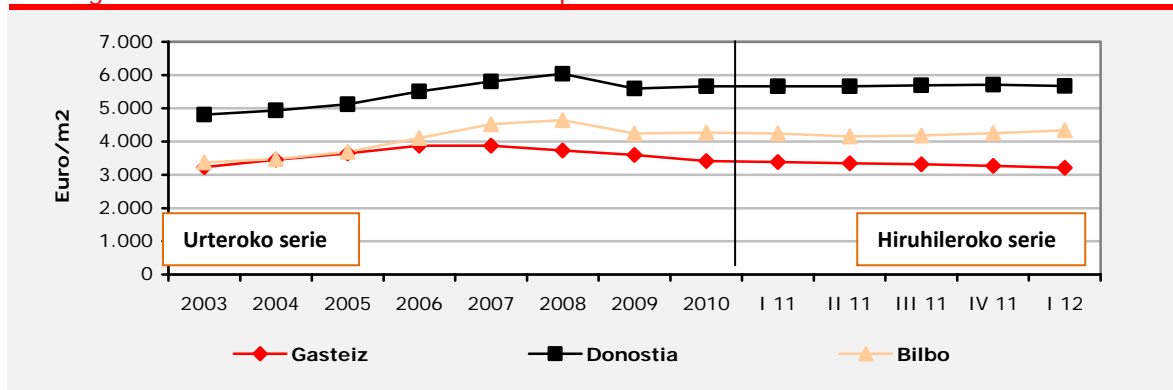
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.4. grafikoa Etxebizitza erabilien m^2 -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



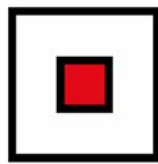
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

EAEko hiriburuetan kokatu da eskaintza babestuaren (salgai eta alokatzeko dagoena) % 47,4 2012ko lehenengo hiruhilekoan.

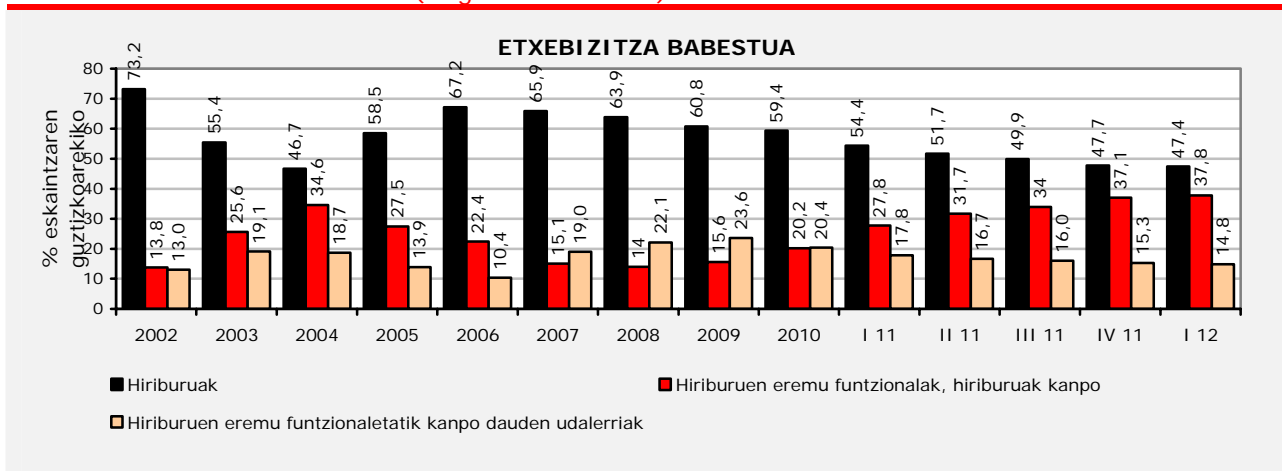
Etxebizitza babestuaren eskaintzak azken urteotan hiriburuetan izan duen garrantzi adierazgarria Vitoria-Gasteizeko etxebizitza babestuaren eskaintzaren tamainari lotuta dago neurri handi batean, hiriburu horrek EAEko etxebizitza babestuaren eskaintza osoaren % 31,8 biltzen baitu. Bilbok eskaintza babestu osoaren % 9,9 bereganatzen du eta Donostiak % 5,7 hartzen du. Halaber, 2006an erregistratutako balio goren historikotik geroztik hiriburuak pisua galtzen joan dira etxebizitza babestuaren eskaintzari dagokionez.

Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatutako udalerrietako etxebizitza babestuaren eskaintzaren pisu erlatiboa EAEko eskaintza osoaren % 37,8 da, hau da, EAEko gainerako udalerriek duten pisua baino % 14,8 altuagoa.



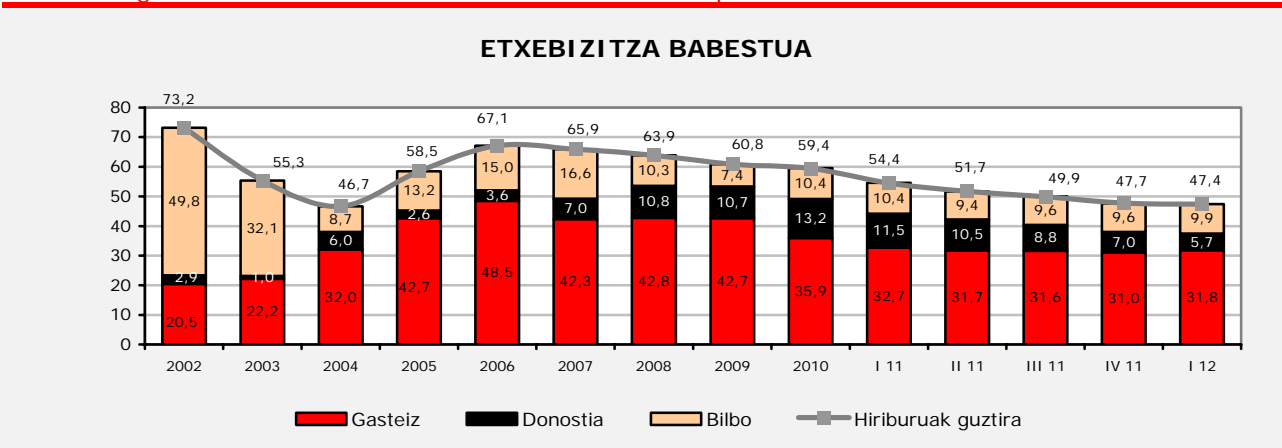
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.6. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera. 2002-2011 (salgai + alokairuan)

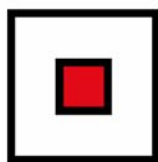


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.7. grafikoa Hiriburuetako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera, 2002-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 7,9 puntukoa da (0-100 eskalan) EAE osoan 2012ko lehenengo hiruhilekoan, beraz, indizeak behera egin du 2011ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 9,5arekiko.

Sektoreko eragileek merkatuaren joerari buruz duten pertzepzioa okerragoa da 2011ko azken hiruhilekoarekiko, 2012ko lehenengo hiruhilekoan 2008. urtearen bukaeratik geroztik erregistratutako balio baxuena adierazi dutela.

Lurralde Historikoen arabera, higiezin-merkatuko dinamismo-indizeak 2012ko lehenengo hiruhilekoan izan duen jaitsiera Araban emandako okerragotzearen ondorioa da, neurri handi batean (lurralde honetan adierazle hori 2011ko laugarren hiruhilekoan erregistratutako 6,8tik 2012ko lehenengo hiruhilekoko 0,7ra jaitsi baita).

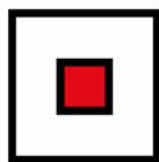
Bizkaian ere, dinamismo-indizea jaitsi da 2011ko laugarren hiruhilekoan antzemandako 12,6tik 2012ko hiruhileko honetan erregistratutako 10,1era. Ostera, Gipuzkoan hobetze arina hauteman da, 2011ko laugarren hiruhilekoko 6,6tik 2012ko lehenengo hiruhilekoko 7,6ra.

6.1. taula Higiezin merkatuko dinamismoaren indizeak* lurralde historikoka.

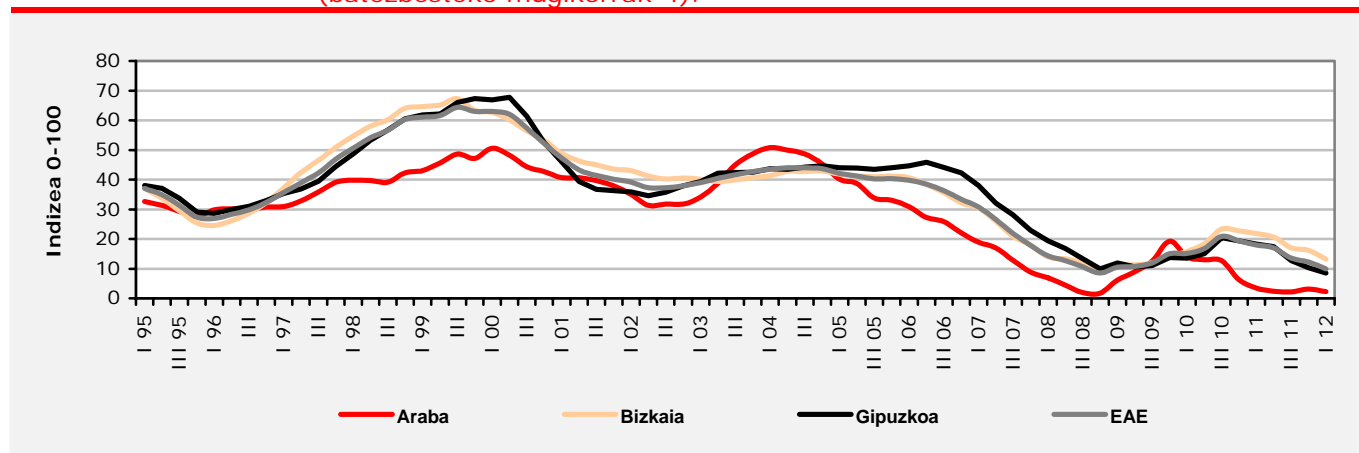
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
III hiruhilekoa 2009	15,9	15,5	14,9	15,6
IV hiruhilekoa 2009	28,7	18,6	20,6	20,6
I hiruhilekoa 2010	15,3	25,6	18,8	22,8
II hiruhilekoa 2010	4,8	21,9	16,3	17,5
III hiruhilekoa 2010	1,9	27,2	25,8	22,8
IV hiruhilekoa 2010	3,0	16,1	16,3	14,6
I hiruhilekoa 2011	4,2	21,8	14,8	17,1
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

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

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzua.



6.1. grafikoa Dinamismoaren indizeen bilakaera* lurralde historikoka, 1995-2011 (batezbesteko mugikorrak-4).



(*) 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

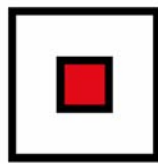
2012ko lehenengo hiruhilekoan salmentek izan duten jaitsiera aurreko atalean adierazitako eragileen pertzepzioaren okerragotzearen ondorioa da.

Higiezin-merkatuko salmenten bilakaeraren indizea 41,4 puntutara jaitsi da, aurreko hiruhilekoan 43,4 puntu zituela. Horrela, 2010eko lehenengo hiruhilekotik geroztik antzemandako epe luze eta ertaineko joera ezkorra itzuli da, 2011ko laugarren hiruhilekoan hobetze arina eman bada ere.

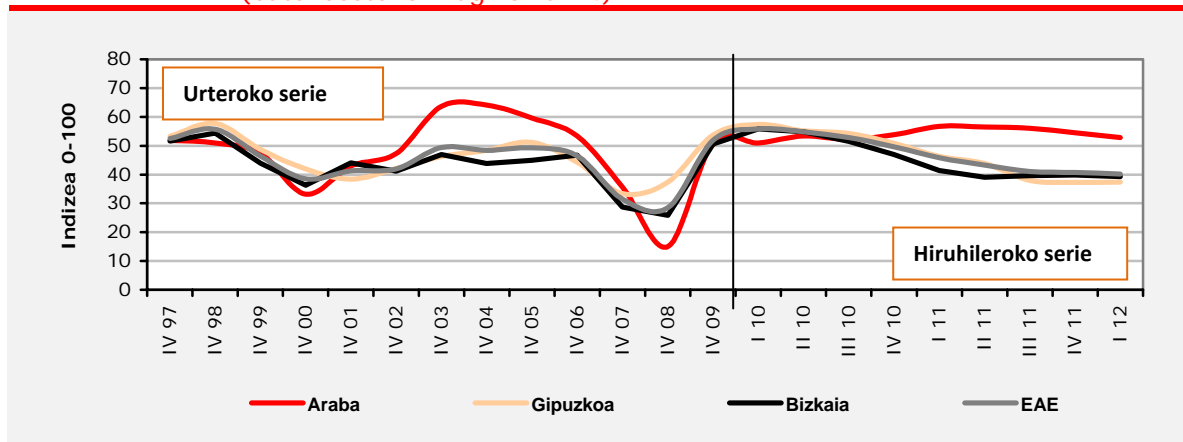
6.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

	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

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

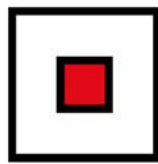
Etxebizitza bat saltzeko behar den batezbesteko epea 9,7 hilabetekoa da, beraz, indizeak hilabete bat gehitu du azken hiruhilekoan, 2011ko laugarren hiruhilekoan behar ziren 8,7 hilabeteekiko.

Behar den batezbesteko epe hori bigarren luzeagoa da adierazlearen serie historikoa egiten hasi zenetik, 2009ko bigarren hiruhilekoan etxebizitza saldu ahal izateko behar ziren 10 hilabeteko indizeak bakarrik gaindituta.

Etxebizitza berrien salmenta-erritmoa 1,3 indizean mantendu da 2012ko lehenengo hiruhilekoan aurreko hiruhilekoarekiko.

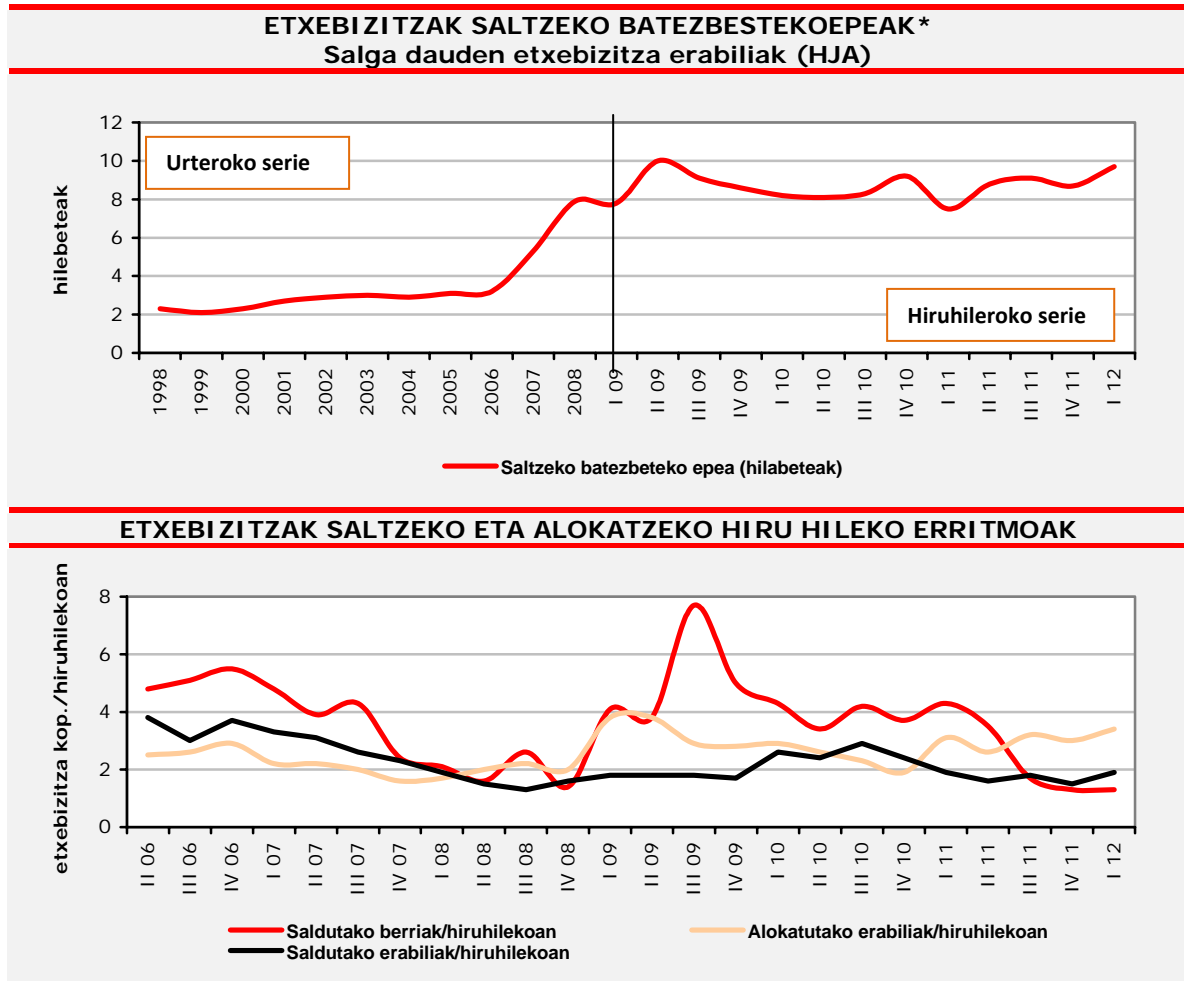
Etxebizitza erabiliaren kasuan, saldu diren erabilitako etxebizitza kopuruaren indizea handitu da: 2011ko laugarren hiruhilekoan 1,5 etxebizitza saltzen ari ziren hiruhilero eta, aldiz, 2012ko lehenengo hiruhilekoan 1,9 etxebizitza saldu ziren batezbestekoz.

Era berean, etxebizitzen alokairu-erritmoak epe ertainera adierazten duen hobekuntzarako joera mantendu da; hortaz, alokatzeko batezbesteko erritmoa 3,4 etxebizitzakoa da 2012ko lehenengo hiruhilekoan, aldiz, 2011ko laugarren hiruhilekoan 3 etxebizitzakoa zen.



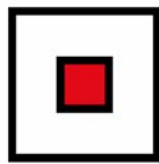
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



* Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

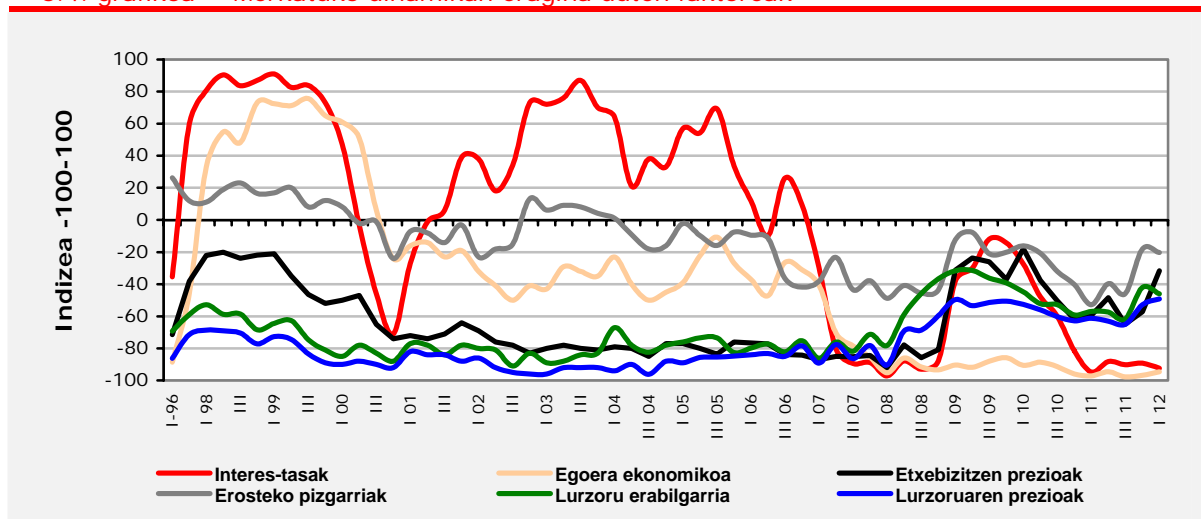
Eskaintza Inmobiliarioaren Inkesta honen bitartez merkatuan aldeko zein kontrako eragina eduki dezaketen faktoreei buruz duten iritzia galdetu zaie sektoreko eragileei.

6.4 grafikoan ikus daitekeen moduan, gaur egun ez dago merkatu etenduna suspertuko duen elementurik eta elementu guztiek eragin negatiboa izaten jarraitzen dute merkatuko jardueran.

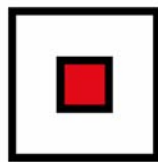
Hipoteken kostua eta, neurri handiagoan, egoera ekonomikoa merkatuaren geldialdia azaltzen duten faktoreak dira.

Hala ere, 2012ko lehenengo hiruhileko honetan, etxebizitzaren prezioari buruzko pertzepzioa nolabait hobetu da merkatuaren dinamikari kalte eragiten dion faktore gisa.

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 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.2. Perspektibak

6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

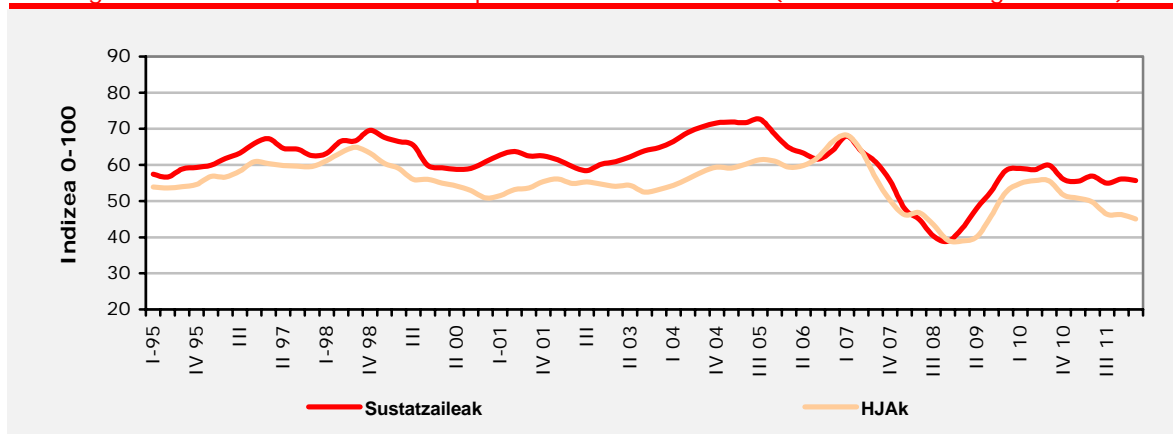
Salmenten aurreikuspen indizea HJA-en kasuan 47,9 puntutan kokatzen da 2012ko lehenengo hiruhilekoan, hau da, 2011ko azken hiruhilekoan baino 2,7 puntu gehiago.

Etxebizitza berrien sustatzaileei dagokienez, hobekuntza adierazgarria da: hiruhileko honetan 57,1 puntu lortu ditu eta 2011ko azken hiruhilekoan 52,9 lortu zituen.

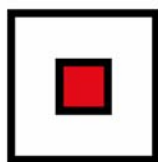
Salmenten aurreikuspenak nolabait hobetu badira ere, bereziki sustatzaileen kasuan, ertaineko epeak datozen hilabeteetan ahuleziak jarraituko duela adierazten du, bai etxebizitza erabiliaren kasuan baita etxebizitza berriaren kasuan ere.

Horrela, salmenten aurreikuspen indizea 2009. urtearen bukaeran eta 2010eko hasieran lortutako indizeen azpitik 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 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

2012ko lehenengo hiruhilekoan, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0,4 puntu igo da 2011ko laugarren hiruhilekoarekiko, 33,9 puntuko balioa lortuz 0-100 eskala batean.

Igoera horrek 2011ko lehenengo hiruhilekotik geroztik ematen ari zen prezioen murrizketarako joera apurtu du; baina, edozelan ere, 2012ko hasieran erregistratutako indizea 2009ko bigarren hiruhilekotik geroztik antzemandakoaren ondoren hautemandako bigarren indize txikiena da.

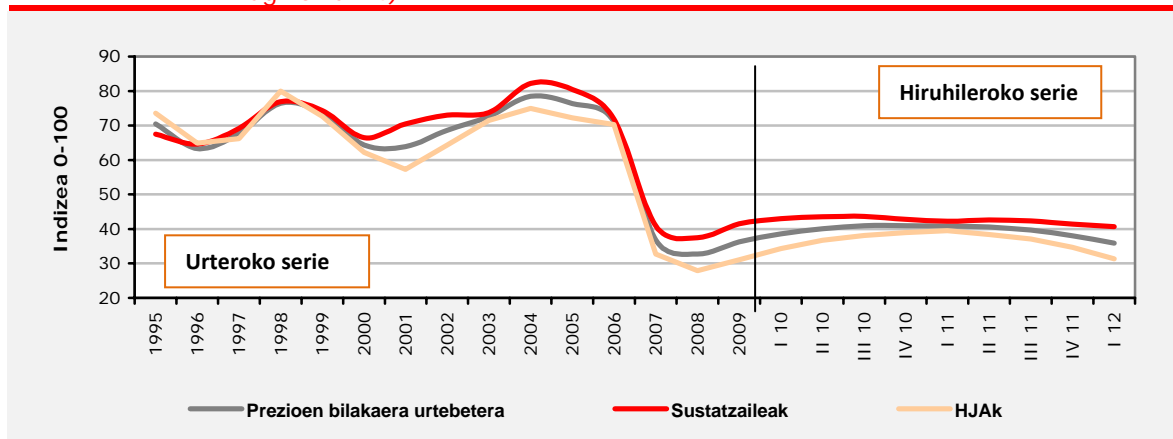
Hala ere, indize horren portaera ezberdina izan da Lurralde Historikoen arabera: horrela, Araba, azken hiruhilekoan prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizearen jaitsiera handiena jasan duen lurraldea da; Gipuzkoan murrizketa hori txikiagoa izan da (11-IV aldian baino 4 hamarren gutxiago) eta Bizkaia indizea hazi den lurralde bakarra da (2,4 puntu 11-IV aldiarekiko).

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

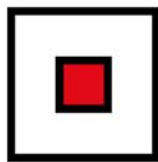
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
III hiruhilekoa 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV hiruhilekoa 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I hiruhilekoa 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II hiruhilekoa 2010	35,5	42,6	38,7	39,8
III hiruhilekoa 2010	39,1	41,2	41,7	41,0
IV hiruhilekoa 2010	45,3	40,0	39,2	40,3
I hiruhilekoa 2011	38,5	46,3	37,3	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

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 1. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

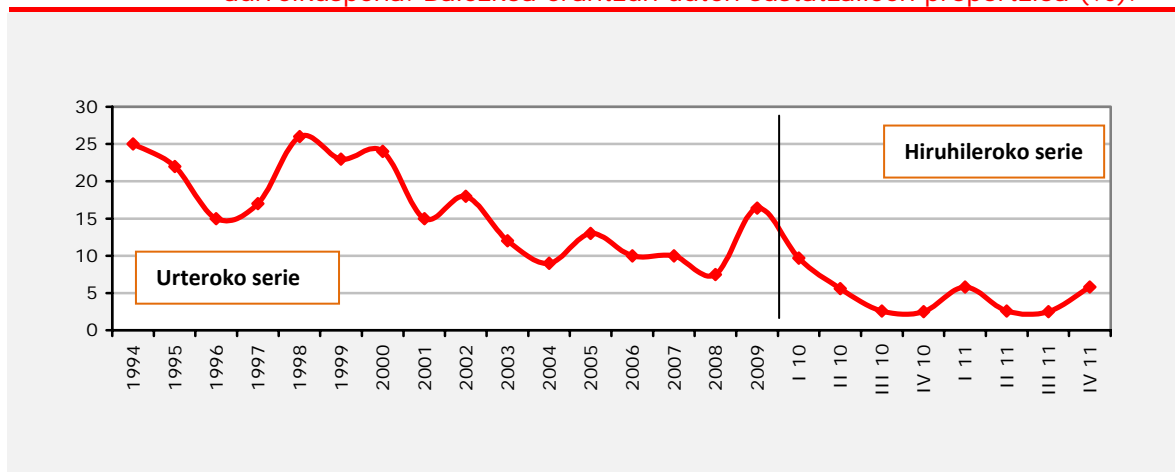


6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

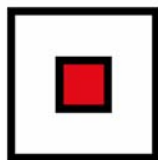
Datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko asmorik ote duten galdetu zaie higiezinaren sustatzaileei.

2012ko lehenengo hiruhilekoan, itxaropenak okerragotu dira, beraz, galdetutako sustatzaileen % 2,6k soilik aurreikusi dute 2012ko bigarren hiruhilekoan etxebizitza berriak merkaturatzeko dituztela. Portzentaje horrek 2011ko laugarren hiruhilekoan adierazitako % 5,8 baino txikiagoa da.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 1. 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 higiezinaren 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-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 higiezinaren merkatuaren etorkizuneko aukerak baloratu dituzte.

Txosten honetan aurkeztutako datuak 4. serieko batezbesteko mugikorrek dira (hau da, azken lau hiruhilekoetako batezbestekoak), 6. Kapituluaren 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 dagozkion uler liteke.

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