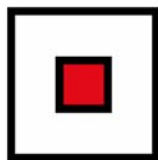


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESKAINTZA INMOBILIARIOAREN Estatistika 3. Hiruhilekoa. 2012



2012ko Abendua



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. Eskainitako 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. Eskainitako 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 eskainitako etxebizitzak erabiliak	29
4.3.2. Alokairuan eskainitako etxebizitzak babestuenak: salgai jarritako eskaintza babestuenekin konparazioa	30
5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA	32
5.1. Salgai dauden etxebizitzak berri libreak	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-epeak	39
6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	41
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

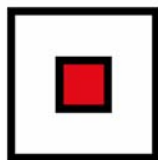
Orrialdea

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	40
6.3. taula	Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetera lurralde historikoka	44

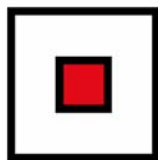
GRAFIKOEN AURKIBIDEA

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 libreen prezioa/m ² eta errenten indizeen bilakaera (100=1996 indizea). 2002-2012	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	25
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 edukitza-erregimenaren 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	32
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera hiriburuetan	33
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	35
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)	45
6.7. grafikoa	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa 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, eskaintako prezioan, honen maila azaldu dezaketen zenbait faktorek eragiten dute, hala nola, kokapena edo tipologia, zenbait aldagaiaren arabera.

Eraikuntza berriko etxebizitza libreen kasuan, 2012ko hirugarren hiruhilekoan, salgai jarritako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.730 €/m² da, azken hamabi hilabetetan zehar Estatistika honetan antzemandako beheranzko joera areagotuz (-% 2,1).

Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko prezioa 3.684 €/m² da 2012ko hirugarren hiruhileko honetan; hortaz, % 4,5 jaitsiera erregistratu da 2011ko hirugarren hiruhilekoarekiko, aurreko hiruhilekoan hautemandako % 2,3ko uzkurdua baino handiagoa.

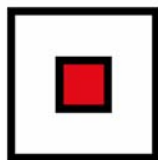
Estatistika honek Euskadin eskaintako etxebizitza libreen prezioek arinki behera egin dutela agerian uzten jarraitzen du, etxebizitza mota edonolako dela ere. Halaber, etxebizitzaren merkatuaren testuingurua ahula bada ere, EAEn salmentan dauden etxebizitzaren parkeak jaisten jarraitzen du 2012ko hirugarren hiruhileko honetan, urtearen hasieratik antzeman den joerari eutsiz.

2012ko hirugarren hiruhileko honetan antzemandako emaitzek azken hiruhilekoetan erregistratutako joerak mantenduz doazela adierazten dute, prezioen bilakaera epe luze eta laburraren ikuspegitik aztertzerakoan. Horrela, eskaintako etxebizitza aske berria zein erabiliaren prezioek 2007arekin alderatuz jasan dituzten uzkurdua tasak % 9,3 eta % 15,4 dira hurrenez hurren.

Etxebizitza babestuaren merkatuan, 2012ko hirugarren hiruhilekoan salmentan eskaintako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 1.562 €/m² da, hau da, duela urtebete erregistratutako batezbestekoa baino % 3,1 altuagoa.

Alokairu askearen merkatuak % 3,8 uzkurdua erregistratu du batezbesteko errentan azken hamabi hilabetetan zehar, hilabeteko 900 €-en azpitik kokatuz (870 €). Horrela, azken hiruhilekoetan ikusitako epe luzeko beheranzko joera mantendu da.

Alokatzeko etxebizitza babestuen batezbesteko errenta hilean 357 €-koa da. Batezbesteko errenta hau lortzen da BOEen (401 €) eta etxebizitza sozialen (149 €) batezbestekoak haztatuz.



Aurreko hiruhilekoarekin alderatuz suspertze zantzu arinak antzeman badira ere, higiezinaren merkatuaren bilakaeraren etorkizuneko itxaropenek jaisten jarraitzen dute 2012ko hirugarren hiruhileko honetan, azken urtean hautemandako joerari eutsiz. Horrela, adierazleen epe luzeko begiradak salmenten bilakaeran eta merkatuaren dinamismoan geldialdi eta ikuspegi txarrezko pertzepzioa indartzen du. Egoera ekonomikoak, langabezia tasa altuek eta kreditua eskuratzeko zailtasunek etxebizitzaren merkata berpizteko aukerak eragozten jarraitzen dute.

1.1. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena EAE

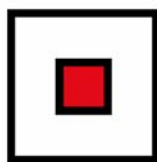
MERKATU LIBREA	3.	2.	3.	Urteko ald. %
	hiruhilekoa 2011	hiruhilekoa 2012	hiruhilekoa 2012	
	Balio absolutuak	Balio absolutuak	Balio absolutuak	
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	5.212	5.631	5.757	10,5%
Prezioa/m ² (€)	3.809	3.735	3.730	-2,1%
Prezioa/m ² – eredu-etxebizitza*(€)	3.457	3.379	3.376	-2,3%
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Salgai dagoen etxebizitza kop.	27.762	28.192	26.676	(***)
Prezioa/m ² (€)	3.858	3.771	3.684	-4,5%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA ERABILIAK				
Errenta/hilean (€).	904	883	870	-3,8%
3. MERKATUKO INDIZEAK**				
Dinamismoa	8,9	4,5	7,0	-1,9
Salmenten aurreikuspena	51,6	44,7	48,7	-2,9
Prezioen aurreikuspena (urte batera)	37,9	30,5	32,1	-5,8
MERKATU BABESTUA				
	3. 2011	2. 2011	3. 2012	% urteko
1. ETXEBIZITZEN BOLUMENA				
Etxebizitza kop. guztira	6.977	5.321	4.416	-36,7%
Salgai dagoen etxebizitza kop.	6.209	4.682	3.766	-39,3%
Alokatzeko etxebizitza kop.	768	639	650	-15,4%
Alokairuaren % eskaintzaren guztizkoaren gainean	11,0	12,0	14,7	3,7
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIOAK				
Prezioa/m ² BOE (€)	1.515	1.545	1.562	3,1%
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ERRENTAK				
Errenta/hilean etxebizitza soziala (€)	137	144	149	8,8%
Errenta/hilean BOE (€)	297	392	401	35,0%

(*) Etxebizitza: 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 arabera

(***) Eskaintako informazio estatistikoaren kalitatea hobetzeko asmoz, 2011tik aurrera, ikerketan erabilitako higiezinaren agentzien lagina handitu egin da; honek, gorapen-prozesurik ezean, eskaintako etxebizitzaren kopurua nabarmenki handitzea ekarri du. Horregatik, eskaintzan dauden etxebizitza erabilien kopuruaren 2011ko eta 2012ko hirugarren hiruhilekoen bitarteko aldakuntza estimatu nahi bada, beharrezkoa izango da urte bietako hiruhileko berdineko lagin berekoak diren higiezinaren agentziei lotutako informazioa eskusiboki aztertzea. 2012ko hirugarren hiruhilekoaren kasuan, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua % 0,7 handitu egin da.

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta. 2012ko 3. hiruhilekoa. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

2.1. Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

2012ko hirugarren hiruhilekoan eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.730 €/m² da; batezbesteko hori ia ez da aldatu 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko (-% 0,1), baina % 2,1 jaitsi da aurreko urteko aldi berearekiko. Epe luzeko azterketak adierazten duenez, saltzeko eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza askearen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa % 9,3 murriztu da 2007an lortutako preziorik altuenarekin alderatuz, orduan, batezbestekoa 4.113,2 €/m² zelarik.

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

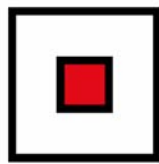
€/m ²	ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA	
	Librea guztira *	Bigarren eskukoa	Berri librea	Eredu-etxebizitza		
Urteko datuak						
2000	Batezb	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8
2001	Batezb	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002	Batezb	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Batezb	3.060,1	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
2012 III hiruhilekoa		3.692,1	3.684,0	3.729,7	3.376,2	1.562,4
Hiru hileko tasa		-1,9	-2,3	-0,1	-0,1	1,1
Urteko tasa		-4,1	-4,5	-2,1	-2,3	3,1

(*)Berria eta bigarren eskukoa

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

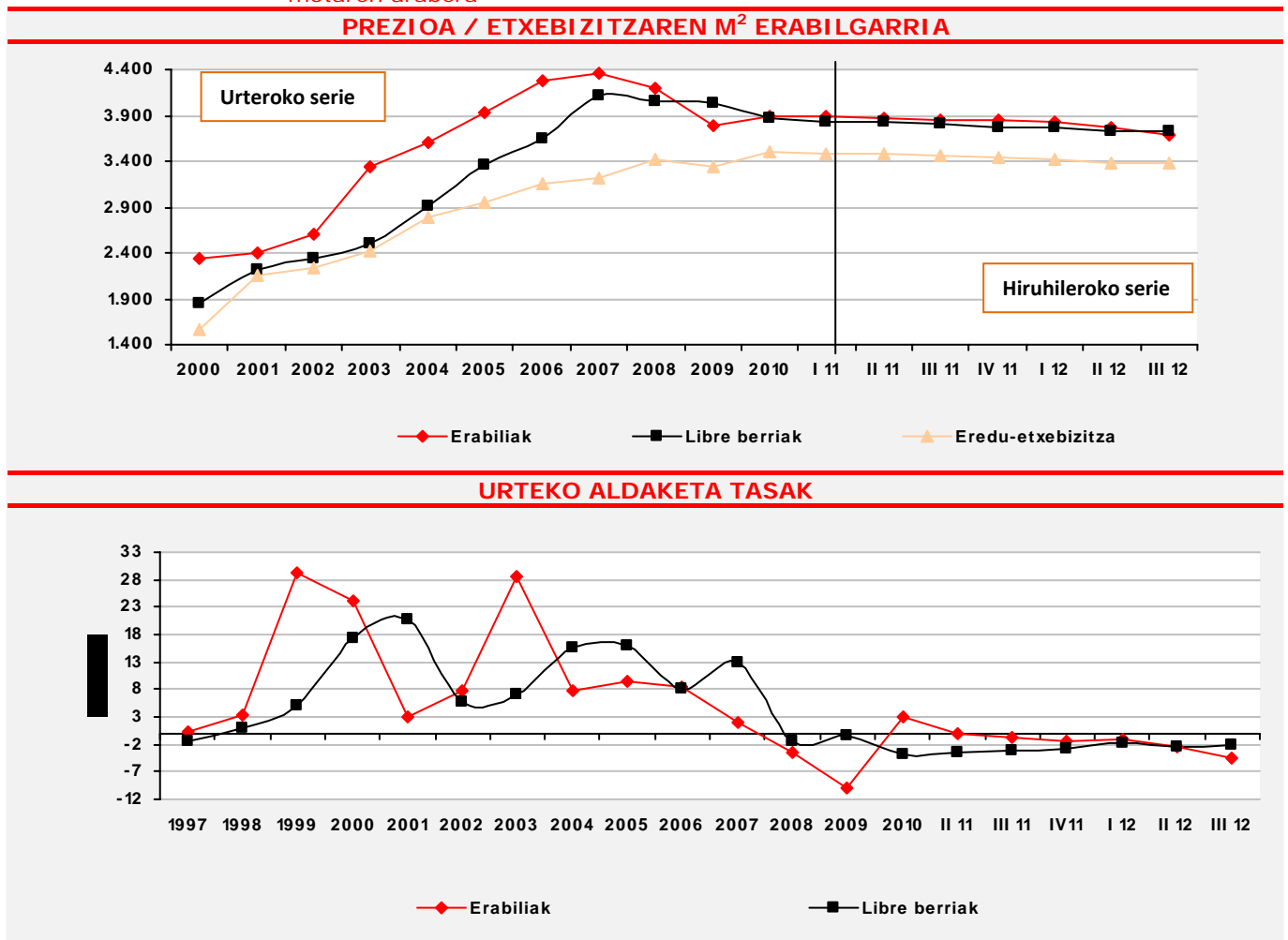
Bestalde, eskaintzan jarritako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioari dagokionez, 3.684 €/m², 2012ko hirugarren hiruhilekoan % 2,3 jaitsi da aurreko hiruhilekoarekiko, eta jaitsiera hori ia bikoiztu egin da aurreko urteko aldi berearekiko (-% 4,5). 2007 urtearekin alderatuz, % 15,4 beheratu dela ikus daiteke, urte horretan batezbesteko preziorik altuena erregistratu zela (4.356,4 €/m²) kontutan hartuta.

Etxebizitza babestuaren merkatuari dagokionez, eskaintako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioa 1.562 €/m²-tan kokatzen da 2012ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbestekoa baino % 1,1 altuagoa eta duela urtebete lortutakoa baino % 3,1 altuagoa. Horrela, esan daiteke prezio horrek 2010eko hasieran hautemandako gorazko joerarekin darraiola.



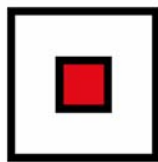
Jarraian ikus daitekeen grafikoak EAEn eskaini diren etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak 2000tik hona izan duen bilakaera agerian uzten du. Bertan ikus daitekeenez, eskaintzan dauden etxebizitzaren batezbesteko prezioaren ibilbidean egonkortasun adierazgarria nabaritzen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

2.1 grafikoa m^2 erabilgarriaren araberako prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitzaren araber



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2012ko hirugarren hiruhilekoan EAEn salgai eskainitako etxebizitzaren batezbesteko prezioari dagokionez, etxebizitza berri askeen kasuan 302.800 € da. Bilakaerari erreparatuz, aurreko hiruhilekoarekiko aldea 1.800 €-koa da, hau da, prezioak % 0,6 eta % 2,9 behera egin du azken hiru hilabeteetan eta azken hamabi hilabeteetan zehar, hurrenez hurren.

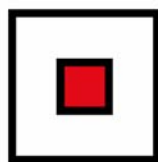


Prezioaren uzkurdua horren lurralde-bilakaera ondorengo izan da: Araban, etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (273.300 €) uzkurdu da azken hiruhilekoan (-% 0,1) eta neurri handiagoan azken urtean (-% 4,6), hiru Lurraldetako urteko jaitziera handiena erakutsiz. Gipuzkoan etxebizitzaren batezbesteko prezioa (316.100 €) EAEko altuena da, baina, aldi berean, azken hiruhilekoan jaitziera nabarmenena jasan duena (-% 0,8); aurreko urteko aldi berearekiko, prezioa % 3,6 uzkurdu da. Bestalde, Bizkaiaren kasuan, etxebizitza berri askearen batezbesteko prezioa (303.300 €) % 0,6 jaitzi da azken hiru hilabeteetan eta % 1,6 uzkurdua metatu du azken urtean.

Etxebizitza erabiliaren merkatuan, eskaintzan jarritako etxebizitzaren batezbesteko prezioa (321.600 €) ia 13.000 € jaitzi da azken hiruhilekoan, hau da, beherakada % 3,8 izan da; bestalde, azken hamabi hilabeteetan % 5,6 jaitzi da.

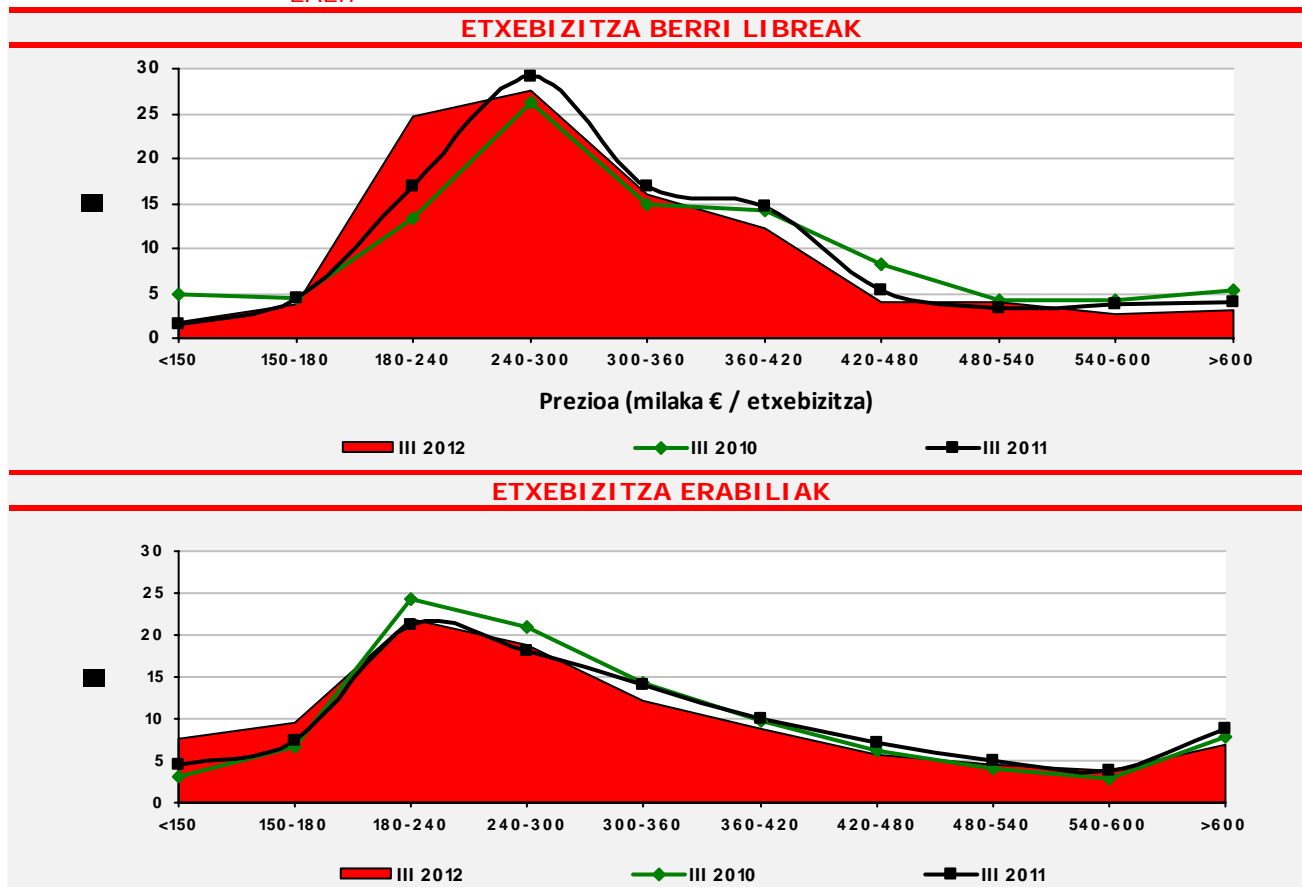
Bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko prezioaren lurralde-azterketak ondorengo emaitzak erakusten ditu 2012ko hirugarren hiruhileko honetan: Arabak hiru Lurraldetako uzkurdua txikiena adierazi du etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioan (249.900 €), hau da, % 1,9 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko; aldiz, EAEko azken urteko jaitziera handiena erregistratu du (-% 7,5). Gipuzkoan, batezbesteko prezioak (360.400 €) Araban baino murrizketa handiagoa jasan du azken hiru hilabeteetan (-% 2,9), eta % 6,6ko jaitziera metatu du aurreko urtearekiko. Bizkaiaren kasuan, etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioak (330.200 €) arinki atzera egin du, aurreko hiruhilekoarekiko % 4ko eta azken hamabi hilabeteetan % 3,5eko jaitziera erregistratuz.

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



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

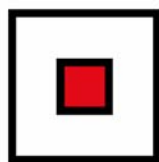


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

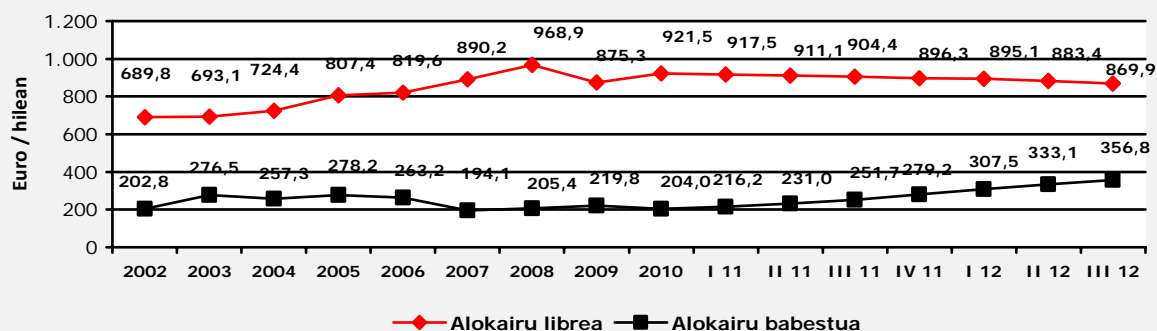
2.2. Alokatzeko etxebizitzaren errentak

Alokatzeko merkatuaren azterketari esker lortutako emaitzen arabera, etxebizitza erabilien kasuan, 870 €-ko batezbesteko errenta erregistratu da 2012ko hirugarren hiruhilekoan. Batezbesteko honek % 3,8ko beherakada erakusten du aurreko urtearekiko eta % 1,5ekoa aurreko hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko errentarekiko. Beraz, errentaren bilakaera behera doa, azken hiruhilekoetan ikus daitekeenez.

Epe luzeagoko ikuspuntuak erakusten du batezbesteko errentak % 10,2ko uzkurdura jasan duela EAEn, hau da, 2008an hilean eskaintzen ziren 968,9 eurotik (zikloko une gorena) 2012ko hirugarren hiruhilekoan eskaintako 870 €-ra pasatu da.



2.3. grafikoa Alokairuan eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera

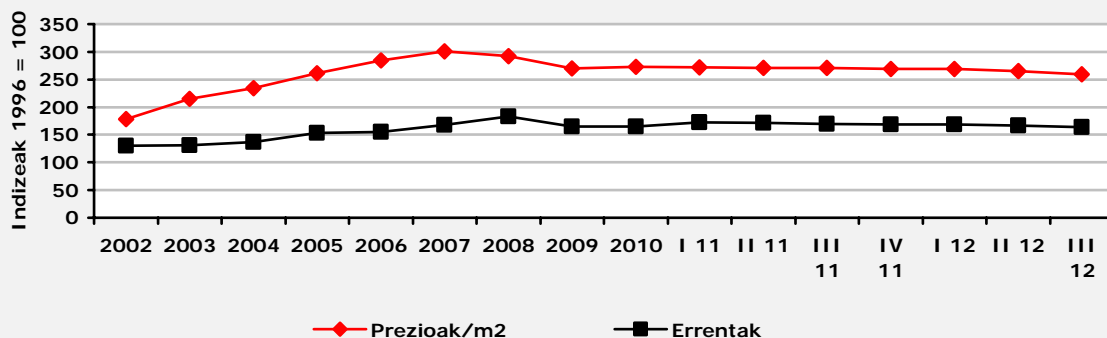


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

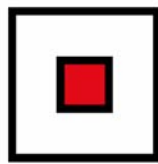
Aldiz, alokairuko merkatu librearen errentetan ikusitakoa ez bezala, etxebizitza babestuaren kasuan batezbesteko errenta % 7,1 igo da azken hiruhilekoan eta % 41,7 azken urtean, hilean 357 €-etan kokatuz. Batezbesteko errenta hau BOE-etako hilean 401 € eta etxebizitza sozialetako hilean 149 € errentak 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 hirugarren 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.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

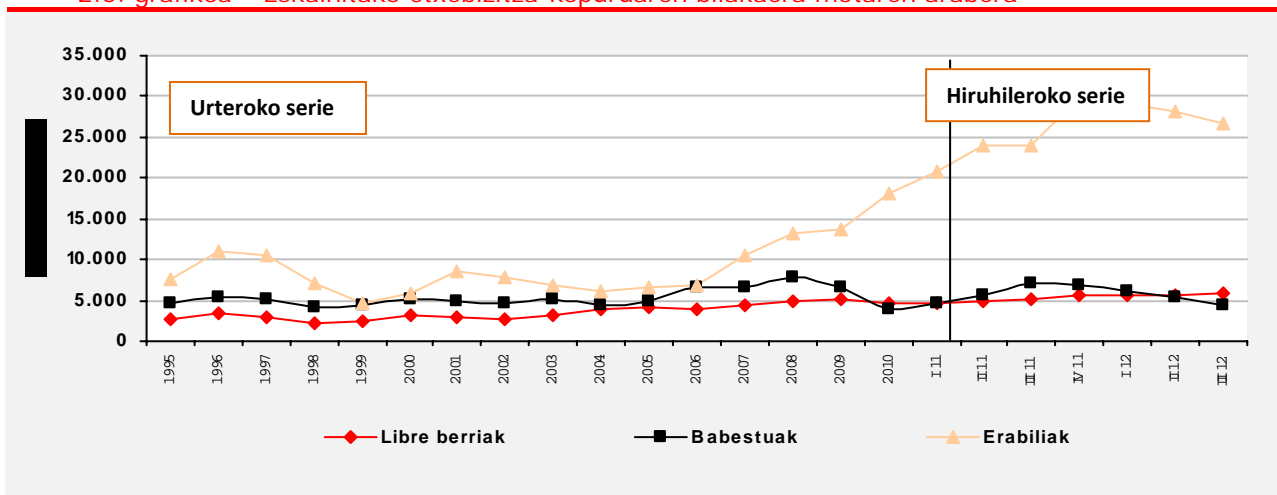


2.3. Eskaintako etxebizitzaren kopurua¹

Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikak higiezinaren jabetzako agenteen laginaren eta etxebizitza-erabilien salmentari kaltea eragiten duten krisi ekonomiko eta kreditua lortzeko zailtasunen ondorioz. Halaber, 2012ko hirugarren hiruhilekoari dagozkion datuek, aurreko hiruhilekoan salgai dauden etxebizitza erabilien eskaintza hautemandako murrizketari eusten diote (-% 5,4).

2011 urtera arte salgai jarritako etxebizitza erabilien parkea etengabe gora doa, etxebizitzaren salmentari kaltea eragiten duten krisi ekonomiko eta kreditua lortzeko zailtasunen ondorioz. Halaber, 2012ko hirugarren hiruhilekoari dagozkion datuek, aurreko hiruhilekoan salgai dauden etxebizitza erabilien eskaintza hautemandako murrizketari eusten diote (-% 5,4).

2.5. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera



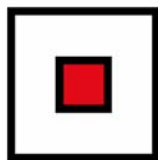
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zehazki, etxebizitza berri askeen kasuan 2012ko hirugarren hiruhileko honetan 5.757 etxebizitza daude salgai, hau da, 2012ko bigarren hiruhilekoan baino % 2,2 gehiago.

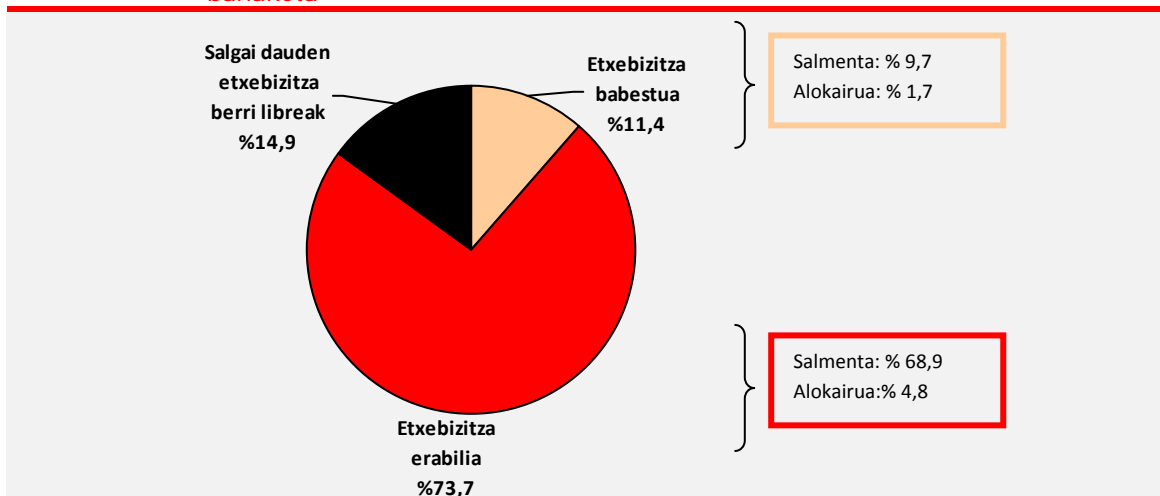
Salgai dauden etxebizitza erabilien kasuan, eskaintza jarritako etxebizitza kopurua 26.676 da. Honek agerian uzten du, lehen aipatu bezala, jaitsiera arina eman dela 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko (-% 5,4).

2012ko hirugarren hiruhilekoko prezioen Estatistikak oinarrian duen etxebizitzaren laginaren osaera ondorengoa da: % 73,7 etxebizitza erabiliei dagokie (% 68,9 salgai jarri dira eta % 4,8 alokatzeko), % 14,9 eraikuntza berriko etxebizitza askei dagokie eta merkatu babestuari % 11,4 dagokie (% 9,7 salgai jarri dira eta % 1,7 alokatzeko).

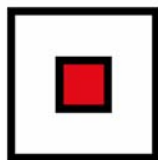
¹ Eskaintako informazio estatistikoaren kalitatea hobetzeko asmoz, 2011tik aurrera, ikerketan erabilitako higiezinaren agentzien lagina handitu egin da; honek, gorapen-prozesurik ezean, eskaintako etxebizitza erabilien kopurua 2010, 2011 eta baita 2012ko urtearen hasieraren artean nabarmenki handitzea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



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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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 hirugarren hiruhilekoan, Bizkaian salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.809,9 €/m² da; hortaz, gainerako lurraldeetan ikusitako prezioen aurretik kokatuta jarraitzen du (3.726,4 €/m² Gipuzkoan eta 3.405,9 m² Araban).

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

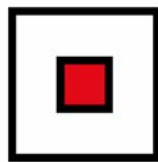
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I. hiruhilekoa	3.503,4	3.843,1	3.984,7	3.832,1
2011 II hiruhilekoa	3.492,9	3.849,9	3.955,5	3.828,0
2011 III hiruhilekoa	3.473,5	3.843,8	3.906,5	3.808,5
2011 IV hiruhilekoa	3.438,4	3.802,1	3.876,2	3.769,5
2012 I. hiruhilekoa	3.436,9	3.820,8	3.826,9	3.764,5
2012 II hiruhilekoa	3.421,1	3.807,0	3.753,9	3.734,6
2012 III hiruhilekoa	3.405,9	3.809,9	3.726,4	3.729,7
Hiru hileko tasa	-0,4	0,1	-0,7	-0,1
Urteko tasa	-1,9	-0,9	-4,6	-2,1

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bizkaian EAEko gainerako lurraldeetan baino etxebizitza berri askearen prezioaren garestitze hori mantendu da, azken hiruhilekoan etxebizitza mota horren batezbesteko prezioa % 0,1 igo delako Bizkaian, eta baita gainerako Lurraldeetan eman den jaitsierari esker. Bestalde, Gipuzkoak erregistratu du aurreko hiruhilekoarekiko jaitsiera handiena (-% 0,7).

Halaber, etxebizitza berri askearen metro koadroaren batezbesteko prezioaren jaitsiera handiena urteko bilakaera aztertzean azalerazten da. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitzaren prezioaren murrizketa Gipuzkoan % 4,6 da; aldiz, Bizkaian % 0,9 da.

Arabaren kasuan, aurreko hiruhilekoetan nabarmendu den bezala, 2012ko hirugarren hiruhilekoan Lurralde honetan eraikuntza berriko etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa askoz ere txikiagoa da gainerako bi lurraldeekin alderatuz. Horrela, batezbesteko balioa 3.405,9 €-koa da, hau da, azken hiruhilekoan % 0,4 eta azken urtean % 1,9 murriztu da, hurrenez hurren.



Etxebizitza askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak epe luzeago batean izandako bilakaeraren lurralde-azterketak jarrera ezberdinak agerian uzten ditu.

Horrela, Gipuzkoan, etxebizitza berri askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak etengabe egin zuen gora 2009ra arte. 2010etik geroztik jaitsiera-tasa arinak nabaritzen hasi ziren, % 14,8ko jaitsiera metatuz 2009an lortutako balio gorenetik geroztik.

Bizkaiaren kasuan, 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.

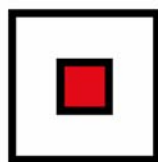
Arabako etxebizitza berri askeen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren portaera askoz ere ezberdina da EAerekiko. Horrela, batezbesteko prezio horren uzkurdura adierazten hasi zen lehen lurraldea izan zen; joera hori 2006ko hirugarren hiruhilekoan hasi eta 2008ko bigarren hiruhilekora arte luzatu zela.

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

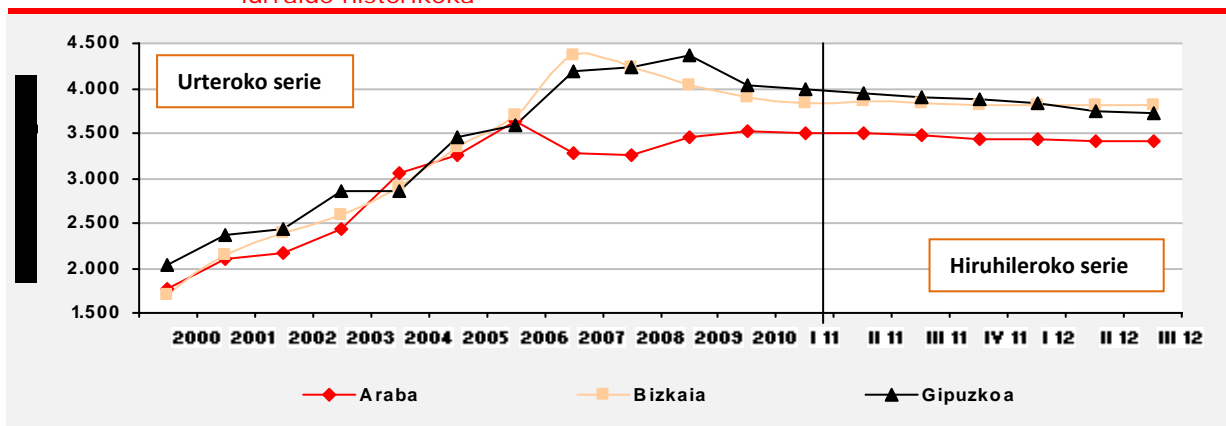


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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 % 6,9 da, hau da, Gipuzkoan eta Bizkaian sumatzen denaren erdia baino gutxiago.

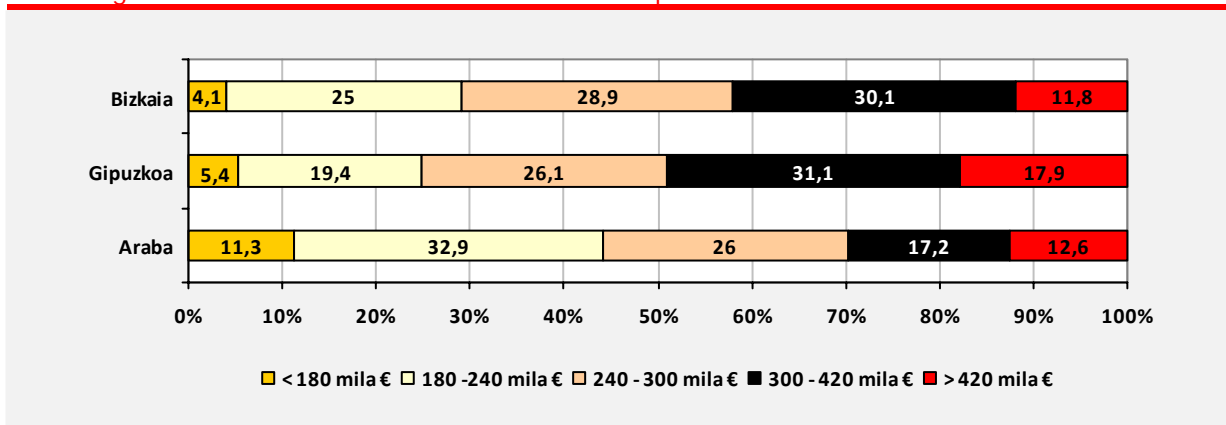


3.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen metro koadro erabilgarriko prezioaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



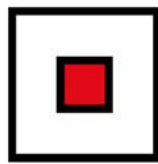
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

b) Prezioen azterketa etxebizitzaren ezaugarrien arabera

Etxebizitzaren batezbesteko prezioa eragiten duten faktore anitzak daude. Eragin handiena adierazi ohi duten elementuen artean kokapen geografikoa, akabera-maila, azalera erabilgarria eta etxebizitzaren tipologia (famiabakarra/kolektiboa) nagusitzen dira.

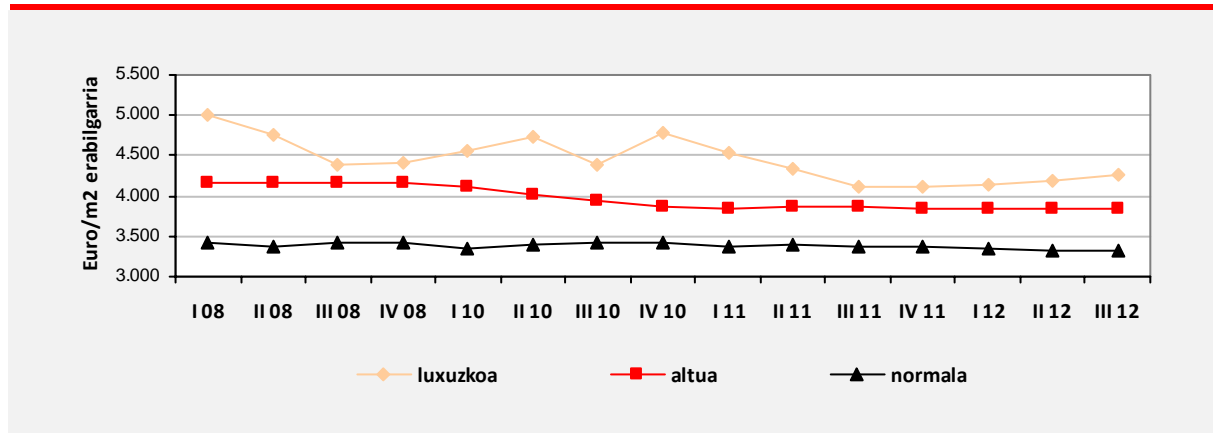
Nolanahi ere, azpimarratu behar da ez dela posible adierazitako elementuek prezioaren osieran duten eraginaren ondorioak banaka aztertzea, prozesu honetan objektiboki kontutan hartzeko zailak diren bestelako alderdiek parte hartzen baitute.

Jarraian, faktore hauetariko batzuk 2012ko hirugarren hiruhilekoan izandako bilakaera adierazten da. Horrela, EAEn eskainitako etxebizitza berri askeen akabera-mailari erreparatuz, "luxuzkotzat" izendatutako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren



batezbesteko prezioa 4.263 € da, hau da, prezioa % 1,8 igo da aurreko hiruhilekoarekiko. Etxebizitza mota horren pisu erlatiboa EAEn eskaintako etxebizitzaren kopuru osoarekiko % 8,6ra jaitsi da 2012ko hirugarren hiruhilekoan; aldiz, aurreko hiruhilekoan %9,2 zen.

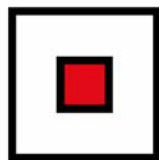
3.4. grafikoa Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitzaren akaberaren arabera



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gama altuko etxebizitzek 2012ko hirugarren hiruhilekoan eskaintako eraikuntza berriko stock-aren % 48,6 biltzen dute; beraz, portzentajea arinki jaitsi da 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko (% 49 12-II). Etxebizitza mota horren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 3.845,9 € da, aurreko hiruhilekoarekiko apenas aldatu delarik (-% 0,02).

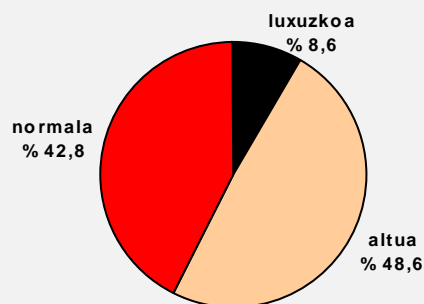
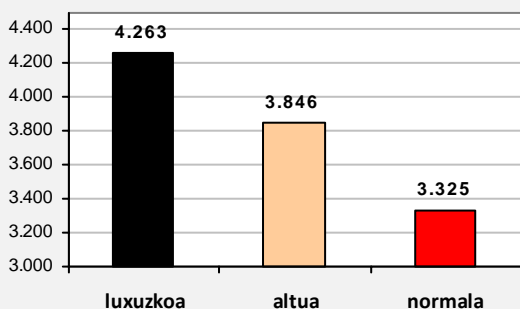
Bestalde, akabera normaleko etxebizitzari dagokienez, merkatu inmobiliarioan duten presentzia erlatiboaren igoera mantendu da, aurreko hiruhilekoan hauteman zen bezala. Horrela, EAEko eraikuntza berriko etxebizitza askeen eskaintza osoaren % 42,8 biltzen dute 2012ko hirugarren hiruhilekoan. Etxebizitza horien batezbesteko prezioa 3.325,3 €/m² da, batezbesteko hori % 0,2 jaitsi delarik azken hiru hilabeteetan.



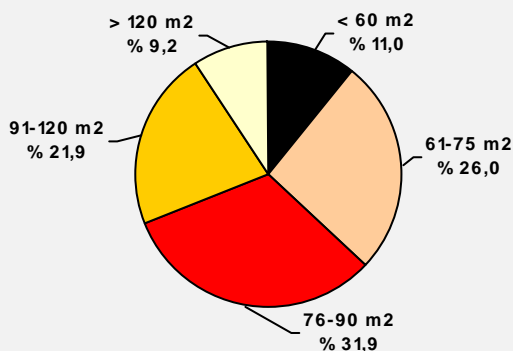
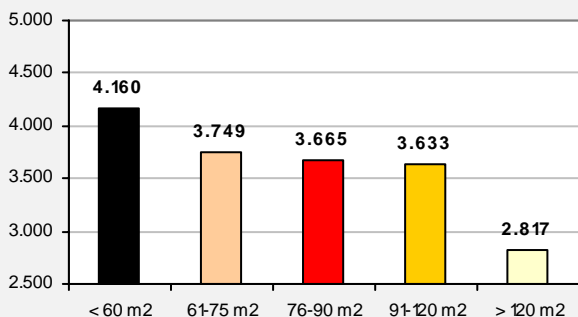
3.5 Grafikoa Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren batezbesteko prezioa etxebizitzaren ezaugarrien arabera eta etxebizitza mota bakoitzaren pisu erlatiboa salgai dauden etxebizitza berri libreen gutzitzaokarekiko

EAEko BATEZBESTEKOA: 3.729,7 €

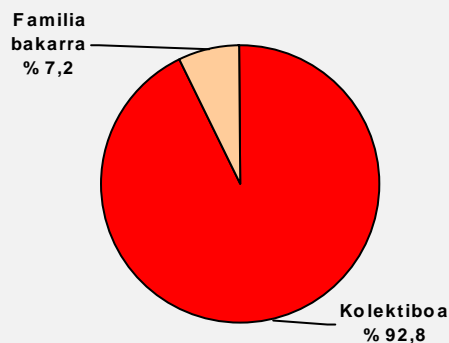
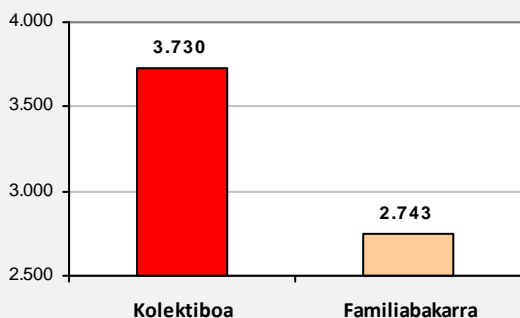
Akabera



Azalera



Eraikuntza



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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

Horrela, 60 m² erabilgarri baino gutxiago duten etxebizitzek 4.169,8 €/m²-ko balioa erregistratu dute 2012ko hirugarren hiruhilekoan, 120 m²-tik gorako etxebizitzek erregistratutako batezbesteko prezioaren % 48,1 gaineratik (2.816,5 €/m²) eta 2,3 portzentajezko puntu galduz 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko.

Alde horrek azaltzen du etxebizitza familiabakarrek, normalean kolektiboak baino handiagoak izatearren, azken hauek baino metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezio dezente baxuagoa erregistratu ohi dutela (etxebizitza familiabakarrei 2.742,8 €/m² dagokie eta eraikin kolektiboetan kokatutako etxebizitzei, ostera, 3.729,7 €/m² dagokie).

3.1.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

a) Prezioaren azterketa Lurralde Historikoen arabera

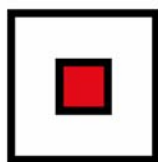
Gipuzkoan, 2012ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioa gainerako Lurraldetako prezioen gaineratik kokatu da. Hala ere, azken hiruhilekoan murrizketa adierazgarria nabari da (-% 3,3), batezbesteko prezioa 4.072,3 €/m²-etan kokatuz. Urteko bilakaerari erreparaturik, batezbesteko prezioaren jaitsiera % 9,4koa izan da Gipuzkoan.

Bizkaian, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioak arinki behera egin du azken hiruhilekoan (-% 1,2) eta 3.748,7 €/m²-etan kokatu da. Urteko bilakaerari erreparaturik, Bizkaia, etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa arinki igo den lurralde bakarra da (+% 0,8).

Araban, etxebizitza erabiliaren metro koadroko batezbesteko prezioa asko jaitsi da azken hiruhilekoan (-% 2,3), 3.034,3 €/m²-etan kokatuz. Azken hamabi hilabeteetan prezioaren jaitsiera %7,4koa izan da.

Lurraldeen arteko batezbesteko prezioaren aldea aztertzen bada, agerian uzten da Arabako batezbesteko prezioa askoz ere baxuagoa dela Gipuzkoakoa baino (% 25,5 baxuagoa, hain zuzen); alde hori aurreko hiruhilekoan hautemandakoarekiko pixka bat jaitsi da (% 26,2 2012-II).

Bestalde, Bizkaian eskainitako etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioa jaitsi da azken hiruhilekoan, eta, ondorioz, Gipuzkoarekiko aldea murriztu da ere (% 7,9 2012ko hirugarren hiruhilekoan eta % 9,2 aurreko hiruhilekoan).



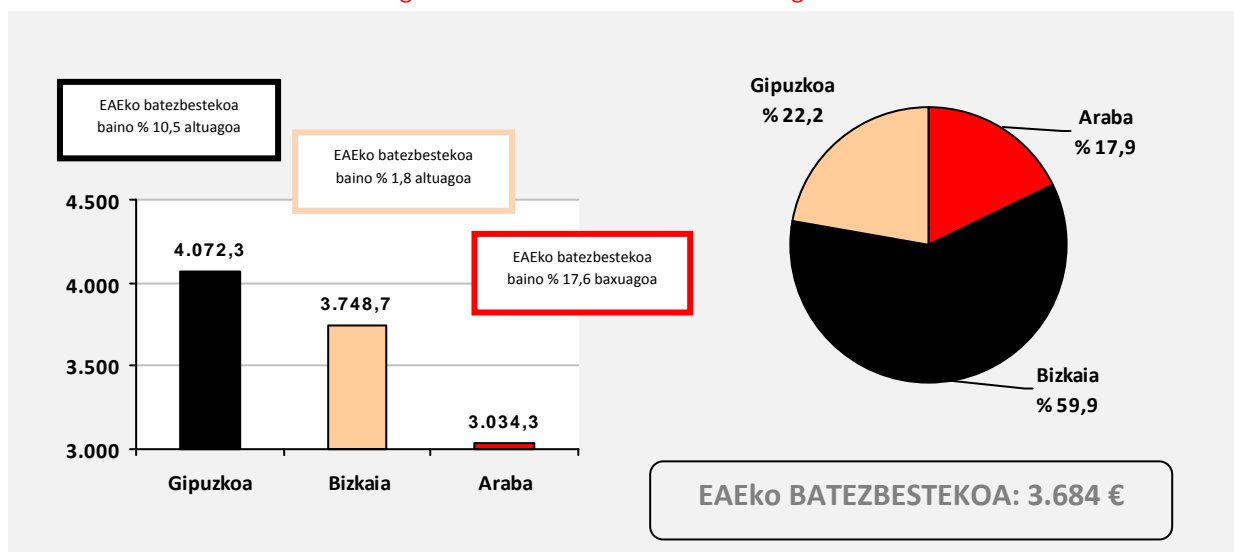
3.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren prezioa lurralde historikoka

	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
2012 III Hiruhilekoa	3.034,3	3.748,7	4.072,3	3.684,0
Hiru hilekoa tasa	-2,3	-1,2	-3,3	-2,3
Urteko tasa	-7,4	0,8	-9,4	-4,5

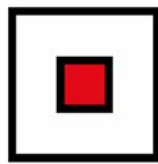
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEen salgai dauden etxebizitza erabilien kopuru osoaren lurralde-banaketari dagokionez, 2012ko hirugarren hiruhilekoan Bizkaiak eskaintzaren zati handiena biltzen du (EAEko guztizkoaren % 59,9); aldiz, Gipuzkoak eta Arabak EAEko eskaintza osoaren % 22,2 eta % 17,9 biltzen dute, hurrenez hurren.

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

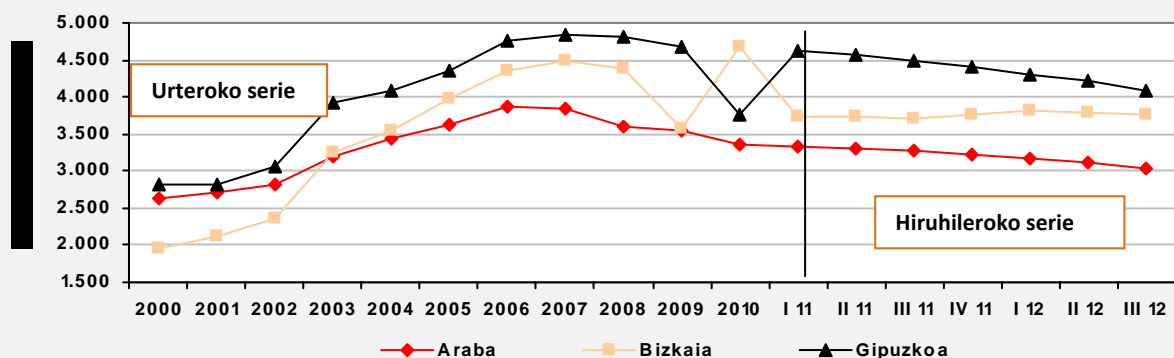


Etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioaren azken urteotako bilakaeraren azterketak agerian uzten du Gipuzkoan azken urtean hauteman den jaitsierak (-% 9,4) batezbesteko prezio horren beheranzko joera mantentzera lagundu duela, 2005. urtean erregistratutako prezioen antzekoak direlarik.

Bestalde, Bizkaian, 2008tik 2010era eskaintako etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioen jaitsiera nabarmena erregistratu zen. 2010. 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 hiruhilekotik aurrera hirugarren hiruhilekora luzatzen den beheranzko joera hasten da, batezbesteko prezioa jaitsiz (-% 1,2 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko).

Arabian, etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioak jaitsiera txikiak erregistratzen jarraitzen du 2010eko bigarren hiruhilekotik geroztik, 2012ko hirugarren hiruhilekoan seriea hasi zenetik (2004ko lehenengo hiruhilekoa) erregistratutako balore txikiena erregistratu delarik.

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

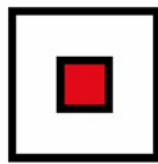


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEko bigarren eskuko etxebizitzarik garestienak Gipuzkoan kokatuta daude, lurralde ezberdinetako etxebizitzaren batezbesteko prezioen azterketak erakusten duenez. Are gehiago, metro koadroaren batezbesteko prezioa aztertzen bada, garestitze maila hori handiagoa da.

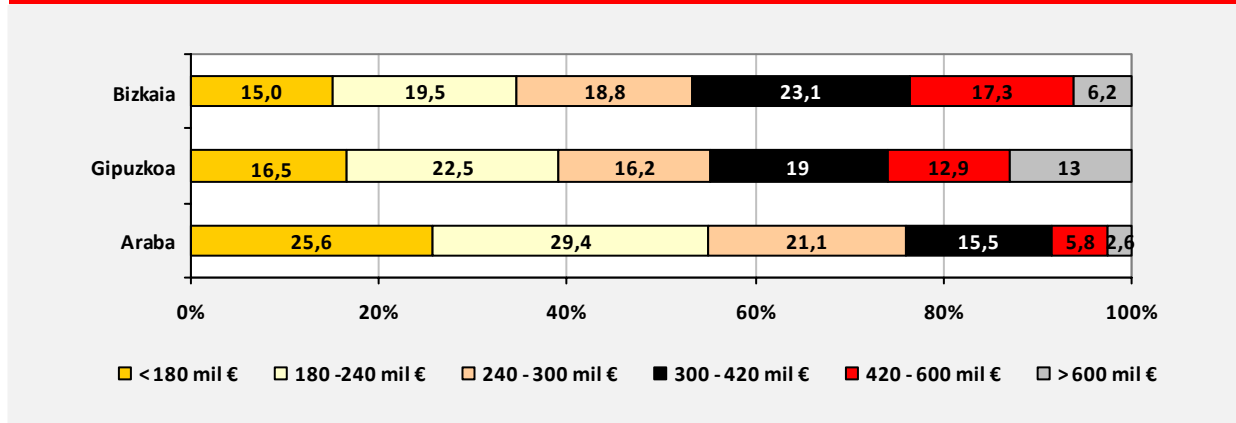
Horrela, 2012ko hirugarren hiruhilekoan, etxebizitzaren batezbesteko prezioa Gipuzkoan 360.400 euro da, hau da, prezioa % 2,9 jaitsi da urtearen bigarren hiruhilekoarekiko.

Bizkaian, eskaintzan jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa 330.200 euro da; prezio horrek nabarmenki atzera egin du azken hiruhilekoan (-% 4,0) eta Gipuzkoako etxebizitzetzi dagokien prezioa baino % 8,4 txikiagoa da.



Arabian, eskaintzan jarritako etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa Gipuzkoakoa baino % 30,7 eta Bizkaikoa baino % 24,3 txikiagoa da. Alde biek behera egin dute azken hiruhilekoan, batezbesteko prezioa % 1,9 soilik jaitsi baita Araban hiru hilez behingoz.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.2. Merkatu babestuaren prezioak

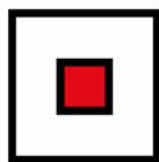
2012ko hirugarren hiruhilekoan salmenta-erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen metro koadroaren batezbesteko prezioa 1.562,4 €/m² da; honek, 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko % 1,1 eta azken hamabi hilabeteekiko % 3,1 hazi dela esan nahi du.

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

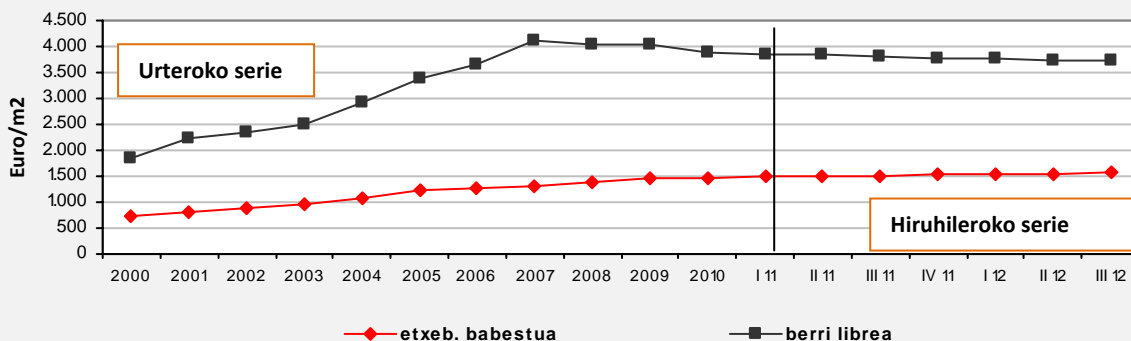
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011 I. hiruhilekoa	1.505,4	1.493,5	1.485,6	1.493,4
2011 II hiruhilekoa	1.503,2	1.511,5	1.487,8	1.499,8
2011 III hiruhilekoa	1.489,0	1.554,4	1.489,2	1.514,9
2011 IV hiruhilekoa	1.513,0	1.564,3	1.505,6	1.532,3
2012 I. hiruhilekoa	1.515,9	1.564,1	1.510,8	1.535,4
2012 II hiruhilekoa	1.524,5	1.570,2	1.518,9	1.544,9
2012 III hiruhilekoa	1.529,4	1.584,1	1.549,2	1.562,4
Hiru hileko tasa	0,3	0,9	2,0	1,1
Urteko tasa	2,7	1,9	4,0	3,1

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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 librearen prezioa/m² konparazioa

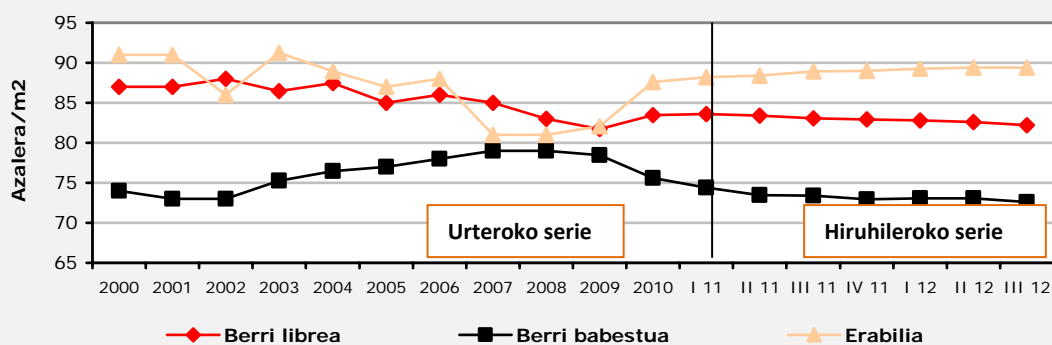


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.3. Salgai dauden etxebizitzaren karakterizazioa

82,2 m² da 2012ko hirugarren hiruhilekoan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko azalera. Batezbesteko tamaina 2012ko bigarren hiruhilekoan bezala mantendu da gutxi gorabehera, orduan batezbestekoa 82,6 m² baitzen.

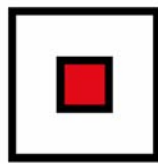
3.10. grafikoa Salgai jarritako etxebizitzaren azalera erabilgarriaren (m²) bilakaera motaren eta erregimenaren arabera. 2000-2012



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko tamaina (89,4 m²) etxebizitza berri askeen tamaina baino 7,2 aldiz handiagoa da eta ez du aldaketarik jasan 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko.

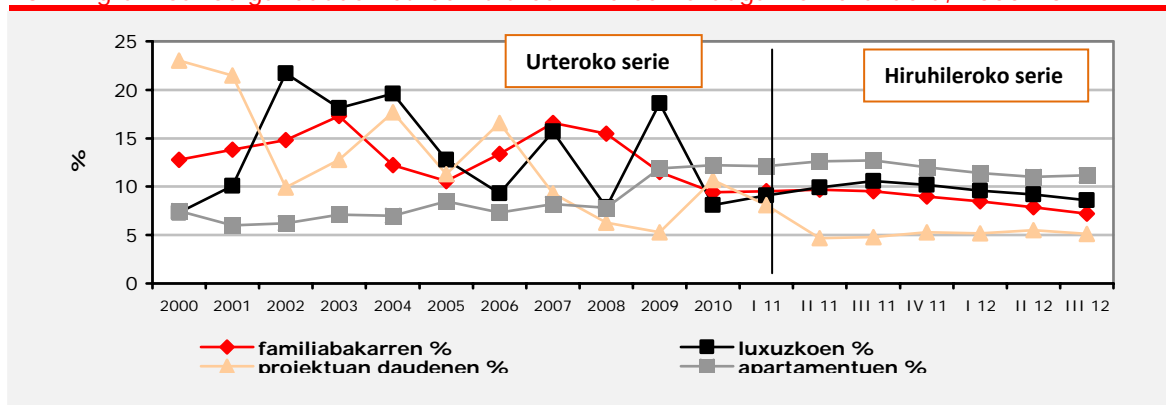
Aldiz, etxebizitza babestuak askeak baino askoz ere txikiagoak dira (72,6 m²) eta aurreko hiruhilekoan hautemandakoa baino tamaina pixka bat txikiagoa azaltzen dute 2012ko hirugarren hiruhileko horretan.



Etxebizitza berri askeen bestelako ezaugarrietan sakondu ahal izateko interesgarria izan daiteke bestelako alderdiak aztertzea. Horrela, etxebizitzaren akabera-mailari dagokionez, ikus daiteke luxuzko etxebizitzek % 8,6ko pisua erlatiboa dutela eskaintza osoarekiko 2012ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, 2012ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako pisua baino 6 hamarreko gutxiago.

Bestalde, etxebizitza familiabakarrek EAEko eskaintza osoaren % 7,2 biltzen dute 2012ko hirugarren hiruhilekoan, hau da, aurreko hiruhilekoan lortutako balioa baino portzentajezko 0,7 puntu gutxiago.

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

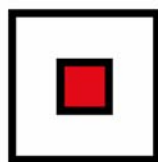


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.4. Eskaintako etxebizitzaren kopurua Lurralde Historikoen arabera

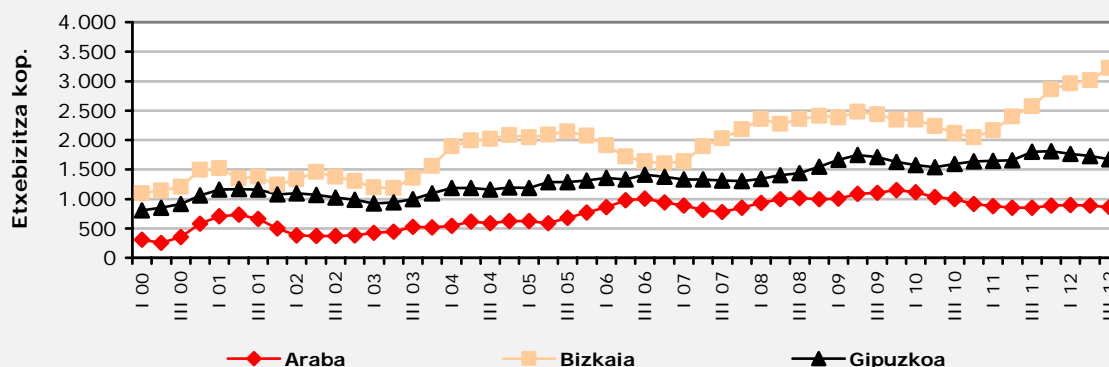
Bizkaiak biltzen du EAEn eskaintzan jarritako eraikuntza berriko etxebizitza berrien kopuru osoaren % 55,9; aldiz, Gipuzkoan eta Araban kopuru osoaren % 29,1 eta % 15 kokatzen da, hurrenez hurren.

EAEko eraikuntza berriko etxebizitza libreen lurralde-banaketa 2012ko hirugarren hiruhilekoan, aurreko hiruhilekoan ikusitakoaren antzekoa da: horrela, Bizkaiaren pisua erlatiboak portzentajezko 2,3 puntu irabazten ditu aurreko hiruhilekoan erregistratutako % 53,6arekin alderatuz, Gipuzkoaren (% 30,7 12-II aldian) eta Arabaren (% 15,7 12-II aldian) kalterako.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

3.12. grafikoa Eskaintako etxebizitza berri libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka



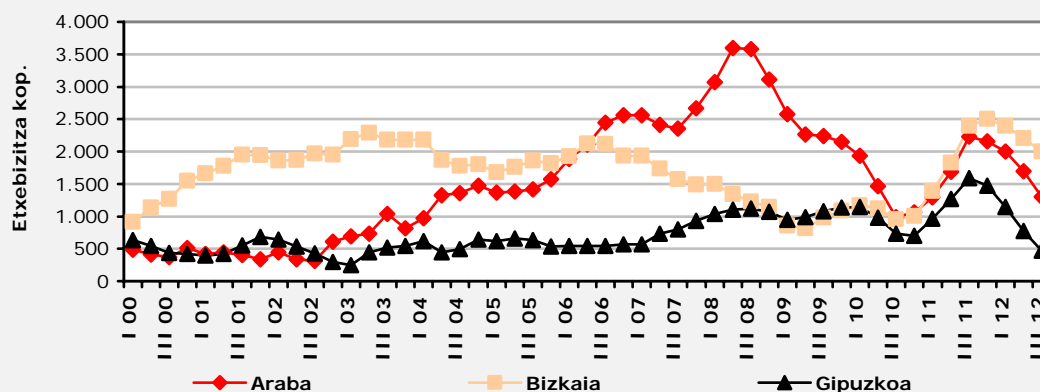
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Merkatu babestuaren etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, EAEn eskaintzan jarritako mota honetako etxebizitzak honela banatzen dira lurraldeka 2012ko hirugarren hiruhilekoan: Bizkaiak biltzen du eskaintza osoaren % 53, Arabak % 34,5 eta Gipuzkoak gainerako % 12,5.

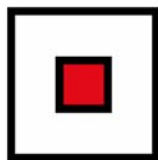
Bilakaerari erreparatuz, Bizkaiak eskaintza babestuan duen agerpena gora doa azken hiruhilekoan (% 47,1 12-II aldian); aldiz, Arabak (% 36,3 12-II) eta Gipuzkoak (% 16,6 12-II) pisu erlatiboa galtzen dute mota honetako etxebizitzaren eskaintzari dagokionez.

Azken urtebetean, Bizkaiak etxebizitza babestuaren eskaintzan duen pisu erlatiboa gehitu da (% 38,5 11-III); aldiz, Arabak (% 35,9 11-III) eta Gipuzkoak (% 25,6 11-III) pisua galdu dute.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

4.1. Merkatu libreko errentak

EAEen higiezinaren jabetzako agenteek alokairuko merkatuan eskaini dituzten partikularren etxebizitza erabilien batezbesteko errenta hilean 869,9 € da 2012ko hirugarren hiruhilekoan; hortaz, % 1,5 eta % 3,8 uzkurdua erregistratu da azken hiruhilekoan eta hamabi hilabetetan, hurrenez hurren.

Beraz, murrizketa horrek batezbesteko errentaren hiru hilez behingo zazpigarren jarraieko jaitsiera ekarri du, 2010eko laugarren hiruhilekoan beheranzko joera hori hasi zenetik.

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
2012 III hiruhilekoa	807,5	874,9	909,0	869,9
Hiru hileko tasa	-1,9%	-0,6%	-3,3%	-1,5%
Urteko tasa	-1,7%	-2,3%	-9,0%	-3,8%

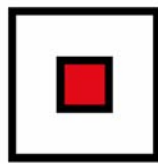
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurralde-azterketari begira, 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.

Gipuzkoan, batezbesteko errenta 909 euro da 2012ko hirugarren hiruhilekoan; beraz, hiru lurraldetako hiruhileko (-% 3,3) eta urteko (-% 9,0) jaitsiera handiena erregistratu da lurralde honetan.

Bizkaiaren kasuan, Gipuzkoan erregistratutakoa baino hiruhileko jaitsiera neurritsuagoa da (-% 0,7); hortaz, batezbesteko errenta behera doa 874,9 euroko hileko batezbestekoan kokatuz. Halaber, urteko bilakaerari erreparatuz, batezbesteko errentaren jaitsiera nabaria da lurralde honetan (-% 2,3).

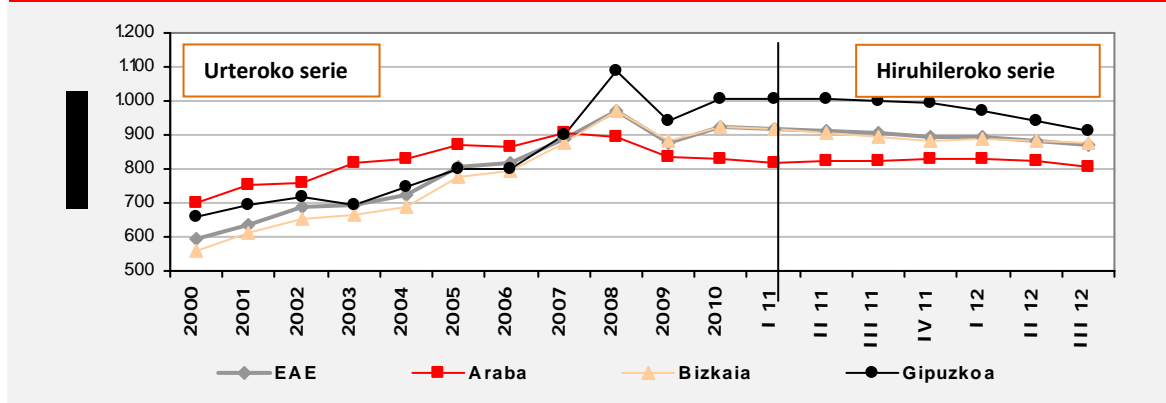
Arabak hiru lurraldetako batezbesteko errenta baxuena erakusten du (807,5 euro hilean); hortaz, pixka bat murriztu da hiruhileko (-% 1,9) eta urteari (-% 1,7) begira.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gipuzkoar etxebizitza erabilien batezbesteko errentak jaitsiera handiena jasan badu ere, modu absolutuan, oraindik alde adierazgarria ikus daiteke Bizkaiarekin (34,1 euro) eta Arabarekin (101,5 euro) alderatuz; hala ere, alde horiek murriztu egin dira aurreko hiruhilekoekin alderatuz.

4.1. grafikoa Alokairuan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera

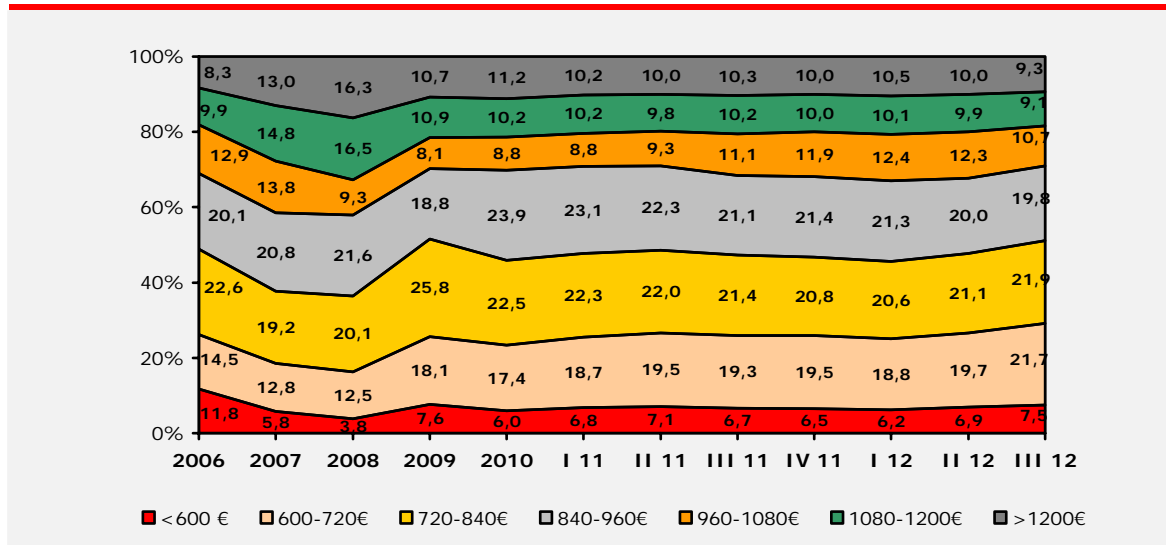


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

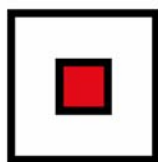
EAEn dauden etxebizitza erabilien batezbesteko errenta murriztu bada ere, kopuru handiena (% 70,8) 720 €-ko errentaren gainetik kokatzen da 2012ko hirugarren hiruhilekoan. Adierazleen bilakaerari erreparatuz, hilean 720 € baino gehiagoko prezioa duten etxebizitzaren portzentajea arinki murriztu da aurreko hiruhilekoarekiko (orduan portzentajea % 73,4 baitzen).

Horrela, koherentea da batezbesteko errenta txikiagoko eskaintzan jarritako etxebizitza erabilien pisu erlatiboa gehitu dela; hortaz, gaur egun eskaintako etxebizitzaren kopuru osoaren % 29,2 dira, 2012ko bigarren hiruhilekoan % 26,6 zirelarik.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



4.2. Merkatu babestuko errentak

Etxebizitza babestuen batez besteko errenta hilean 356,8 € da 2012ko hirugarren hiruhilekoan. Batezbesteko errenta hori BOEren hileko 400,8 euroko eta etxebizitza sozialen hileko 149,3 euroko batezbesteko errentak haztatuz lortzen da.

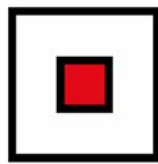
4.2. taula Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2004- II hiruhilekoa 2012

	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
III hiruhilekoa 2012	400,8	149,3	356,8
Hiru hileko aldaketa-tasa (%)	2,2%	3,5%	7,1%
Urteko aldaketa-tasa (%)	34,9%	9,1%	41,8%

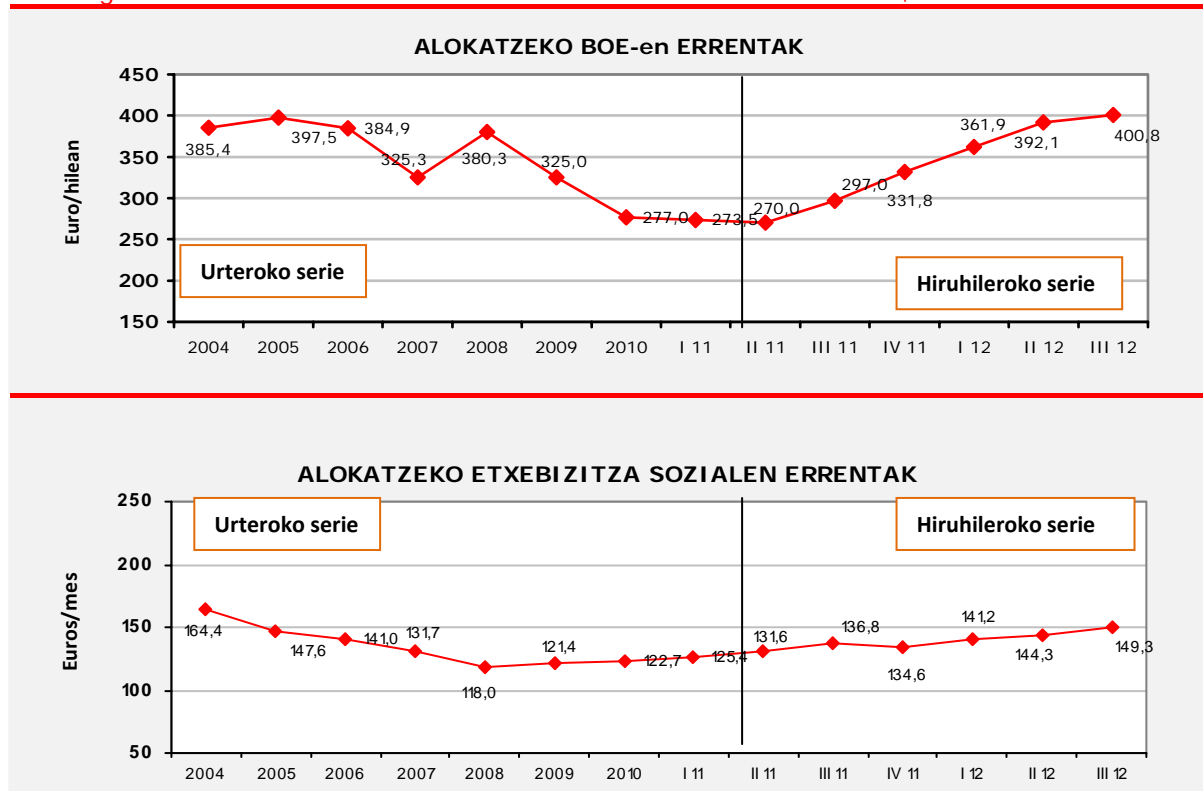
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza babestuen batezbesteko errentaren igoera, bigarren hiruhilekoan gertatutako BOE-n hiruhilekoko batezbesteko errentaren gehitze adierazgarriari lotuta dago (+% 8,3); gehitze hori bat dator aurreko hiruhilekoetan ikusitako joerarekin. 2012ko hirugarren hiruhilekoan gehitze hori txikiagoa izan da (% 2,2), eta mota honetako etxebizitzaren batezbesteko errenta % 34,9 handitu da azken urtean.

Etxebizitza sozialei dagokienez, batezbesteko errenta etxebizitza babestuen bano neurri handiagoan hazi da, 2012ko hirugarren hiruhilekoan zeharko bilakaerarekiko (+% 2,2); bestalde, azken hamabi hilabeteetan ikusitako aldaketa-tasari dagokionez, aurreko hiruhilekoan erregistratutakoaren antzekoa da (+% 9,1).



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



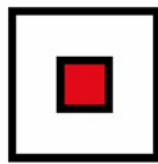
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.3. Alokairuan dauden etxebizitzaren karakterizazioa

4.3.1. Alokairuan eskainitako etxebizitza erabiliak

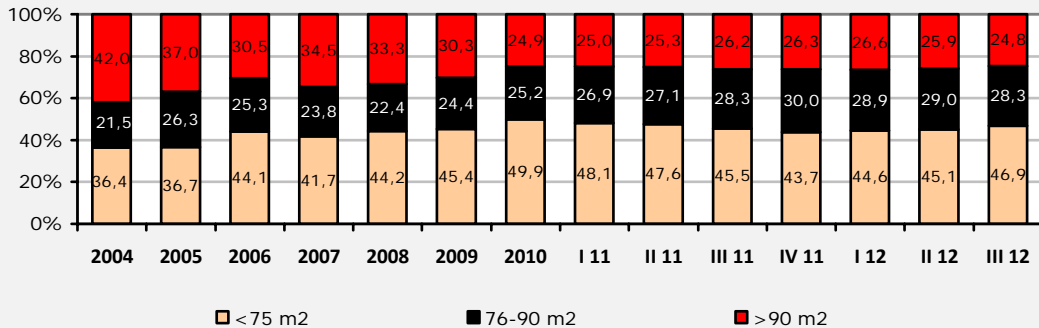
Alokairu-erregimenean eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batezbesteko azalera 82,3 m²koa zen 2012ko hirugarren hiruhilekoan, salgai-erregimenean eskainitako tipologia bereko etxebizitzaren azalera baino 7,1 metro koadro txikiagoa.

2012ko hirugarren hiruhilekoan alokairuan eskainitako etxebizitza erabilien % 46,9k 75 m² baino azalera txikiagoa dute, % 28,3k 76 eta 90 m² arteko tamaina dute eta gainerako % 24,8k azalera erabilgarriko 90 m² gainditzen dute.



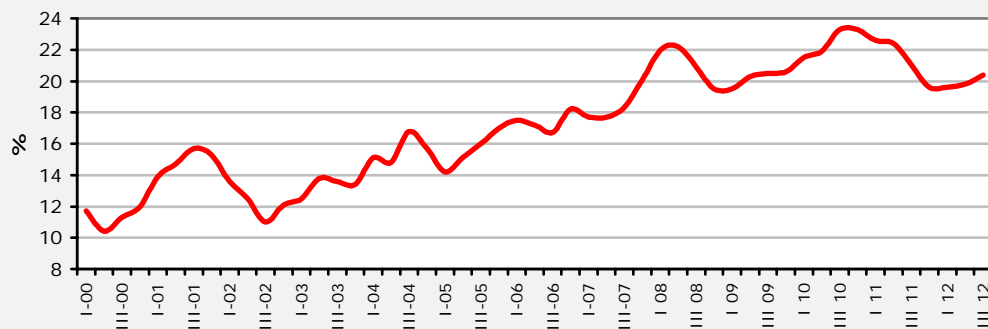
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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

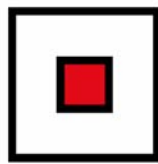


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

2012ko hirugarren hiruhilekoan, alokatzeko erregimenean eskainitako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren handitzeak jarraitzen du, urtearen lehenengo hiruhilekoan hauteman den igoerari eutsiz.

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

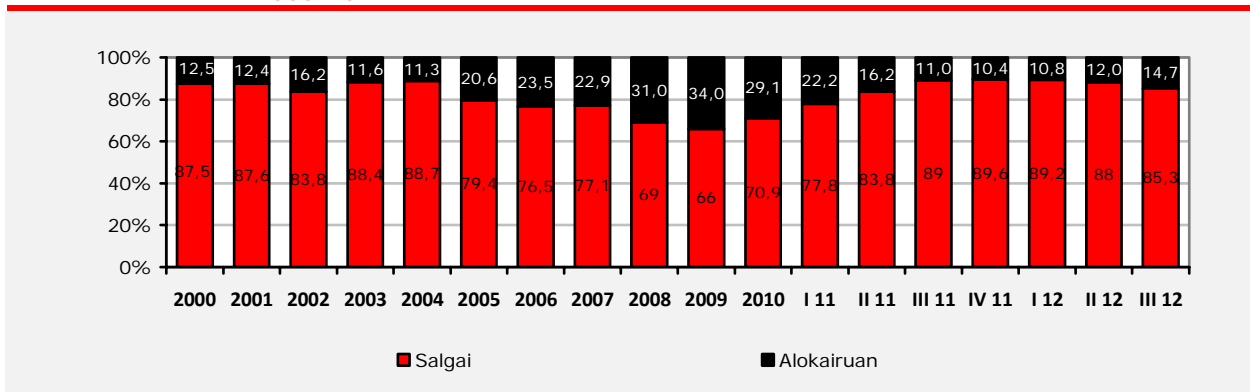


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Alokairuak 2012ko hirugarren hiruhilekoan EAEn eskaintako etxebizitza babestuen % 14,7 biltzen du, aurreko hiruhilekoan baino portzentajezko 2,7 puntu gehiago (% 12,0).

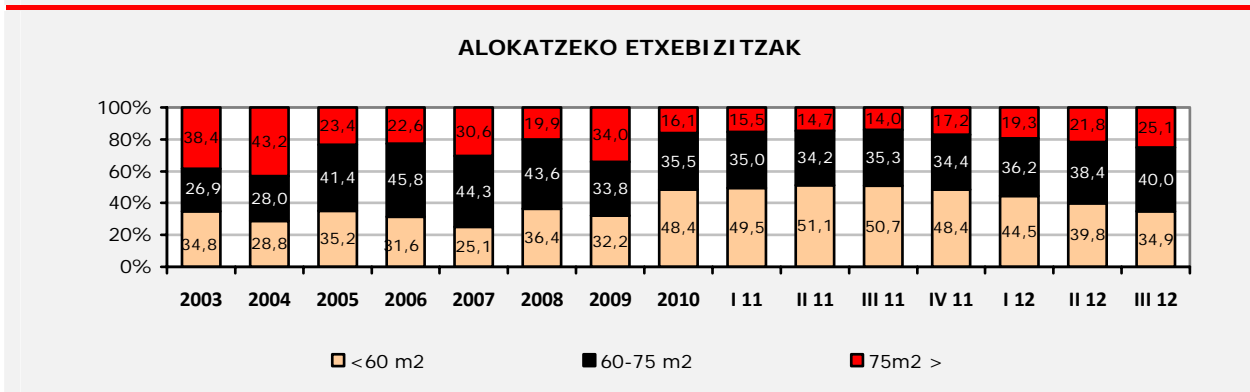
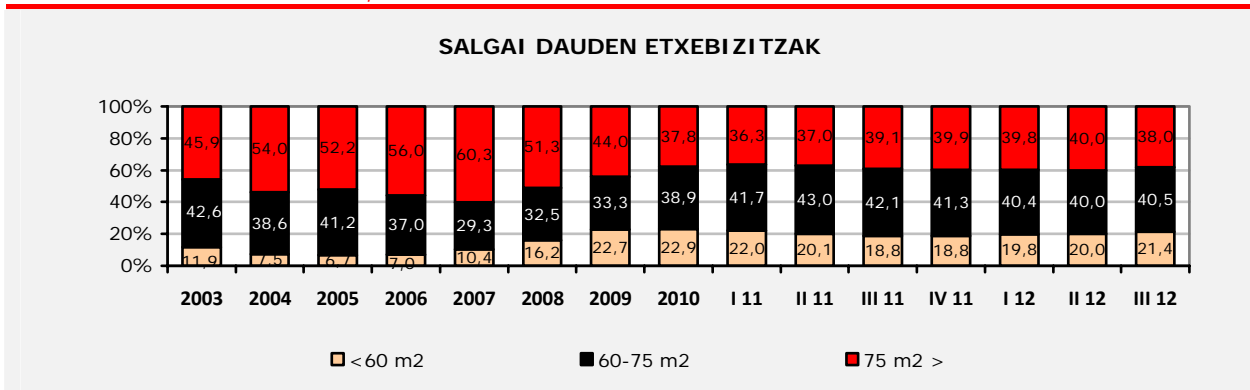
Nolanahi ere, merkatu babestuaren barnean, alokairuak, salgai dauden etxebizitzaren eskaintzak baino garrantzi erlatibo askoz ere txikiagoa edukitzen jarraitzen du. Egoera hori, oraingo testuinguru ekonomiko eta finantzarioan alokairuko etxebizitzaren promozioak bereziki eragiten dituzten zailtasunen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

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

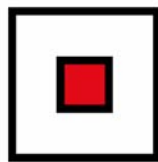


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



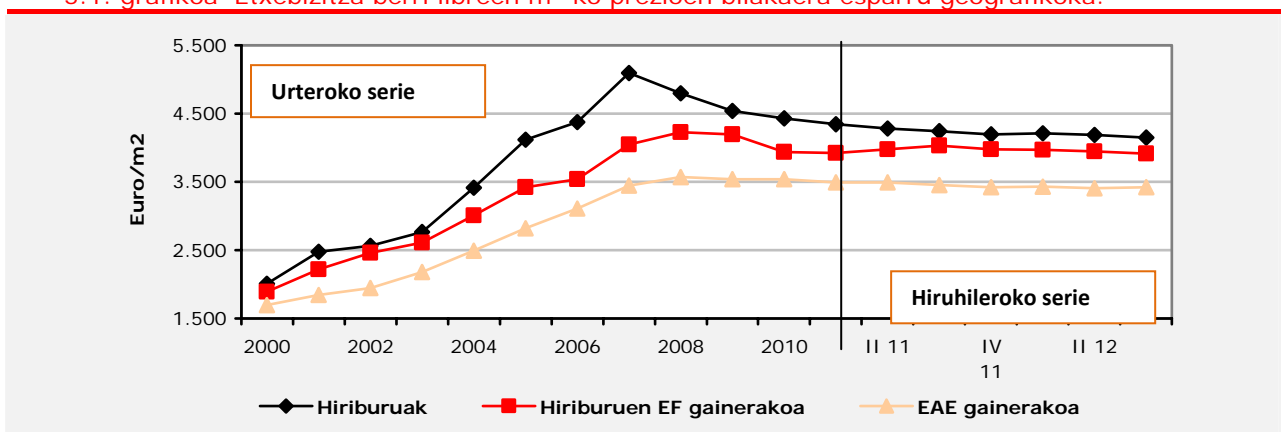
5. ESPARRU GEOGRAFIKOEN ARABERAKO AZTERKETA

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 hirugarren hiruhilekoan hiriburuetan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioa 4.148 €/m²-koa da, hau da, 2012ko bigarren hiruhilekoko batezbesteko prezioarekiko % 0,8 jaitsi da.

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

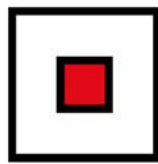


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Horrela, eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioaren bilakaeran beheranzko joera mantendu da, 2010eko bigarren hiruhilekotik gerostik antzeman bezala eta 2012ko lehenengo hiruhilekoan erregistratutako igoera neurritsuak (+% 0,3) eten zuena.

Hiriburu eta hiriburuetako etxebizitza berrien batezbesteko prezioak gainerako eremu geografikoena baino altuagoa izaten jarraitzen du. Zehazki, 2012ko hirugarren hiruhilekoan, hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrietan baino 236 € altuagoa eta EAEko gainerako udalerrietan baino 739 € altuagoa da.

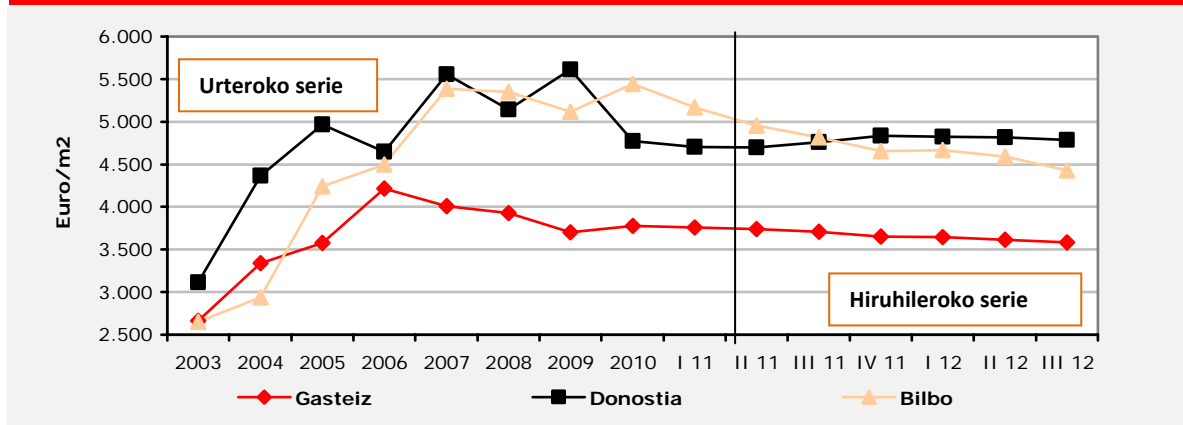
Hiriburuen eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietan salgai dauden eraikuntza berriko etxebizitza askeen batezbesteko prezioa 3.911 €/m² da 2012ko hirugarren hiruhilekoan, beraz, % 0,8 uzkurdu da 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko.



Hiriburuen eta hiriburuetakoko eremu funtzionaletan ikusitakoa ez bezala, EAEko gainerako udalerrien kasuan etxebizitza askeen metro koadroaren batezbesteko prezioa % 0,5 uzkuritu da 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko, 3.419 €/m² erdietsiz; horrela, 2012ko lehenengo sei hilekoan zehar eremu geografiko horietan antzemandako beherazko joera apurtu da.

EAEko hiriburuetakoko etxebizitza berrien metro koadroaren batezbesteko prezioaren bilakaera sakonki aztertuz, zera ikus daiteke: aurreko edizioetan bezala, Donostiak mota honetako etxebizitza garestienak barne hartzen dituen hiriburua izaten jarraitzen duela (4.783 €/m²), Bilbok (4.430 €/m²) eta, are gehiago, Gasteizek (3.586 €/m²) erakusten dituzten prezioen gaineratik.

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



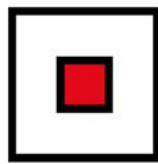
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2012ko hirugarren hiruhilekoan, hiru hiriburuetan, metro koadroaren batezbesteko prezioa jaitsi da, 2012ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuz. Jaitsiera hori nabarmenagoa da Bilboren kasuan (-% 3,5); aldiz, Gasteizen (-% 0,9) eta Donostian (-% 0,6) ahulagoa izan da.

Hiruhilekoko dinamika horrek erakusten du azken hamabi hilabeteetan Bilbon antzemandako etxebizitza berri librearen metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioaren jaitsiera gogorragoa izan dela (-% 8,1), Gasteizen baino (-% 3,2). Aldiz, Donostian, etxebizitza berri librearen metro koadroaren batezbesteko prezioa arinki igo da azken urtean (+% 5).

Etxebizitzaren eskaintzaren banaketari dagokionez, etxebizitza berri librearen eskaintzaren % 24,2 EAEko hiriburuetan kokatzen da; aldiz, gainerako % 75,8 EAEko gainerako udalerriei dagokie.

Bilakaerari erreparatuz, hiriburuetakoko eskaintzaren pisu erlatiboa gehitu da: 2012ko bigarren hiruhilekoan % 23,2 biltzen bazuen ere, gainerako udalerriek % 76,8 biltzen zuten.



Hiriburuetako eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerriek 2012ko hirugarren hiruhilekoan eskaintzan dauden etxebizitza libreen kopuru osoaren % 27,9 biltzen dute, hau da, aurreko hiruhilekoarekiko % 28,4 jaitsi da.

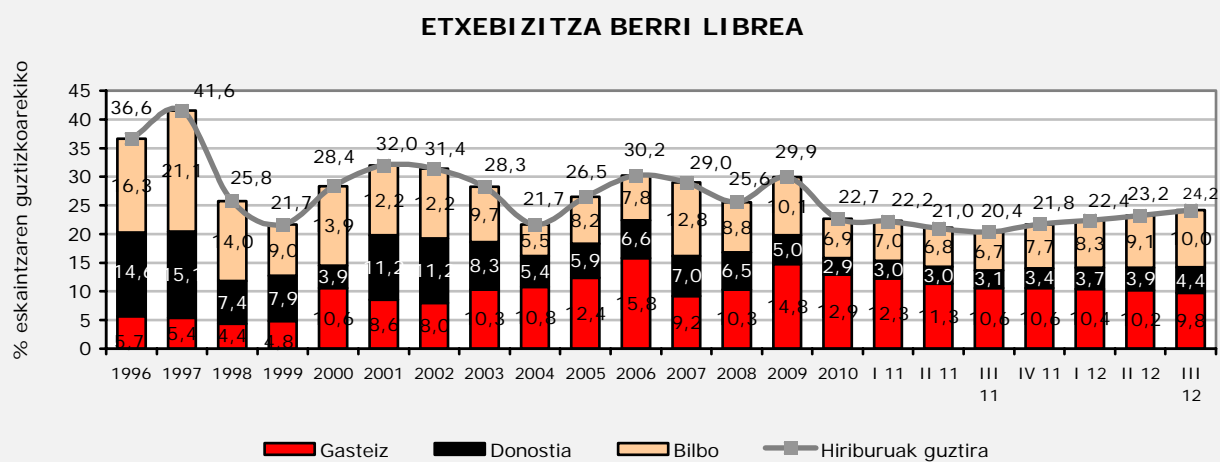
Eskaintzan dauden etxebizitza libreen zati handiena (% 47,9) EAEko gainerako udalerrietan kokatzen da; hortaz, horien pisu erlatiboa 4 hamarreko murriztu da 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko.

EAEen eskaintzan dauden etxebizitza libreen kopuru osoaren % 9,8 Gasteizen kokatzen da; hortaz, 2012ko bigarren hiruhilekoarekiko 4 portzentajezko hamarreko murrizketa eman da.

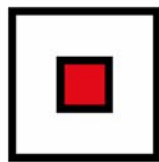
Ostera, Bilbon, eskaintzaren garrantzi erlatiboa hazi da, aurreko hiruhilekoetan ikusitako joerari eutsiz; hortaz, gaur egun Bilbo da EAEen etxebizitza berri gehiago eskaintzen duen udalerria, 2007tik geroztik horrelakorik gertatu ez dela.

Bestalde, Donostian eskaintzako etxebizitzaren pisu erlatiboa hiriburu guztietako txikiena da (EAEen eskaintzan dauden etxebizitza berrien kopuru osoaren % 4,4).

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

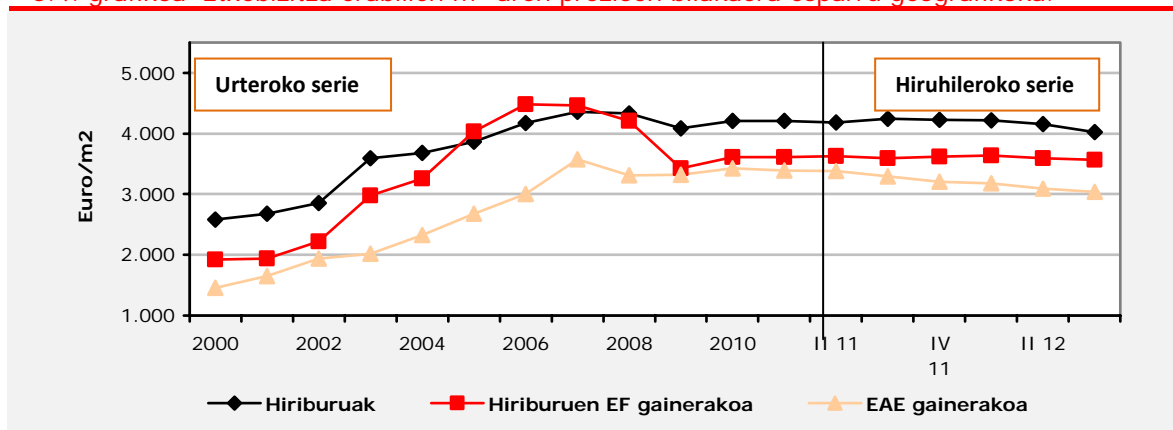


5.2. Salgai dauden etxebizitza erabiliak

Hiriburuetan eskaintako etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioak behera egin du modu adierazgarrian 2012ko hirugarren hiruhilekoan (-% 3,2), 4.020 €/m² erdietsiz.

Jaitsiera horrek 2011ko azken hiruhilekotik geroztik erregistratutako joerari eutsi dio, metro koadroaren batezbesteko prezioak % 5,2 uzurdura metatu duelarik azken hamabi hilabeteetan.

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



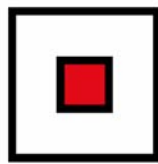
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEko hiru hiriburuetan etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioa jaitsi da 2012ko hirugarren hiruhilekoan: Gasteizen jaitsiera % 2,3 izan da, Bilbon % 1,7 eta Donostian % 1,5.

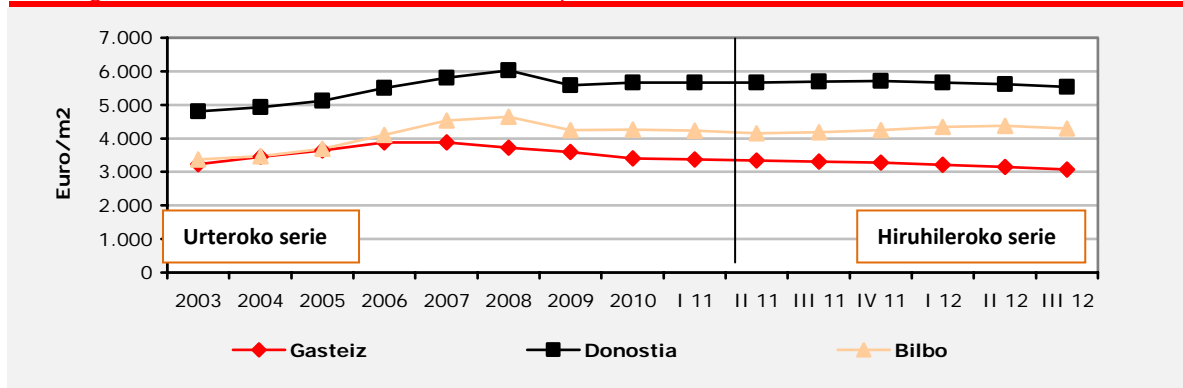
Edozelan ere, Donostian antzemandako batezbesteko prezioak gainerako hiriburuetan baino askoz ere garestiagoa izaten jarraitzen du. Horrela, Donostian bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batezbesteko prezioa 5.530 €/m² da; aldiz, Bilbon 4.292 €/m² da (Donostiak adierazitako batezbestekoa baino % 22,4 txikiagoa) eta Gasteizen 3.071 €/m² da (Donostiak adierazitako batezbestekoa baino % 44,5 txikiagoa).

Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietako etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batezbesteko prezioak behera egin du ere 2012ko hirugarren hiruhilekoan (-% 0,6), 3.569 €/m²-etan kokatuz; dena den, hiriburuetan antzemandakoa baino txikiagoa izan da murrizketa hori.

Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden udalerrietan etxebizitza erabiliaren batezbesteko prezioa % 1,6 murriztu da, 3.042 €/m²-etan kokatuz.



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



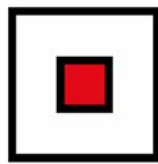
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.3. Eraikuntza berriko etxebizitza babestua

EAEko hiriburuetan kokatu da eskaintza babestuaren (salgai eta alokatzeko dagoena) % 45,8 2012ko hirugarren hiruhilekoan. Beraz, hiriburuetakoko eskaintzaren pisu erlatiboaren beheranzko joerak darraio, aurreko hiruhilekoetan antzeman bezala.

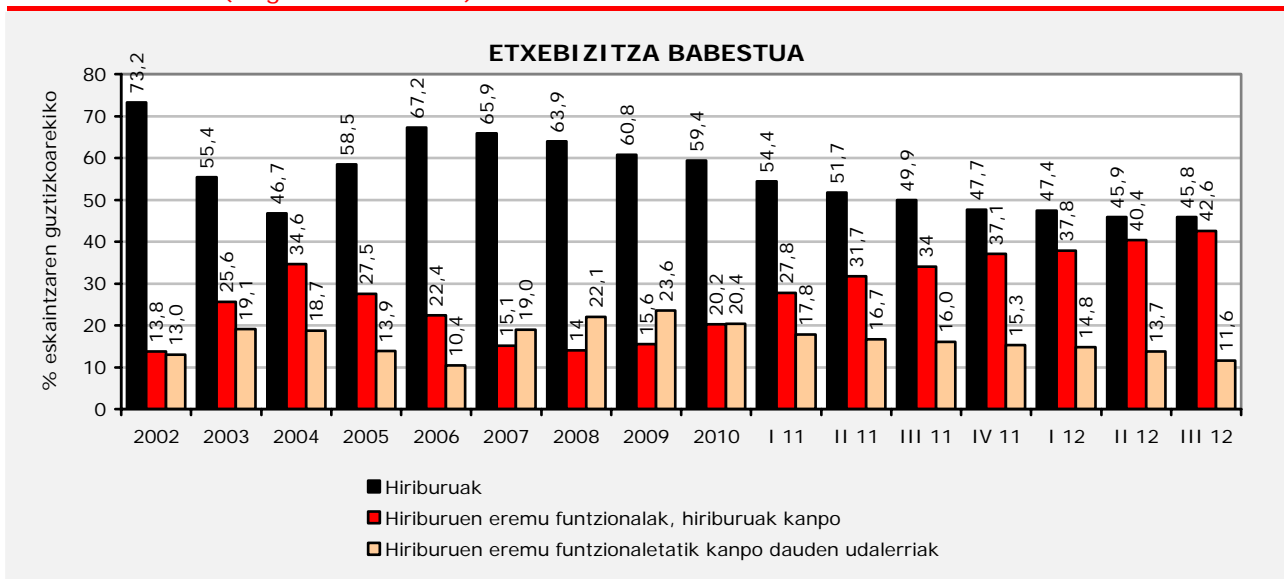
EAEen salgai dauden hiru etxebizitza babestuetatik bat Gasteizen kokatzen da; portzentaje hori askoz ere handiagoa da Bilbori eta Donostiari dagozkienak baino (% 9,6 eta % 1,6 hurrenez hurren).

Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta dauden udalerrietan EAEen salgai dauden etxebizitza babestuaren eskaintzaren % 43,9 kokatzen da (aldiz, 2012ko bigarren hiruhilekoan % 40,3 zen), berriz, gainerako eremu funtzionaletako udalerriei % 12 dagokie (aldiz, aurreko hiruhilekoan % 13,7 zen).



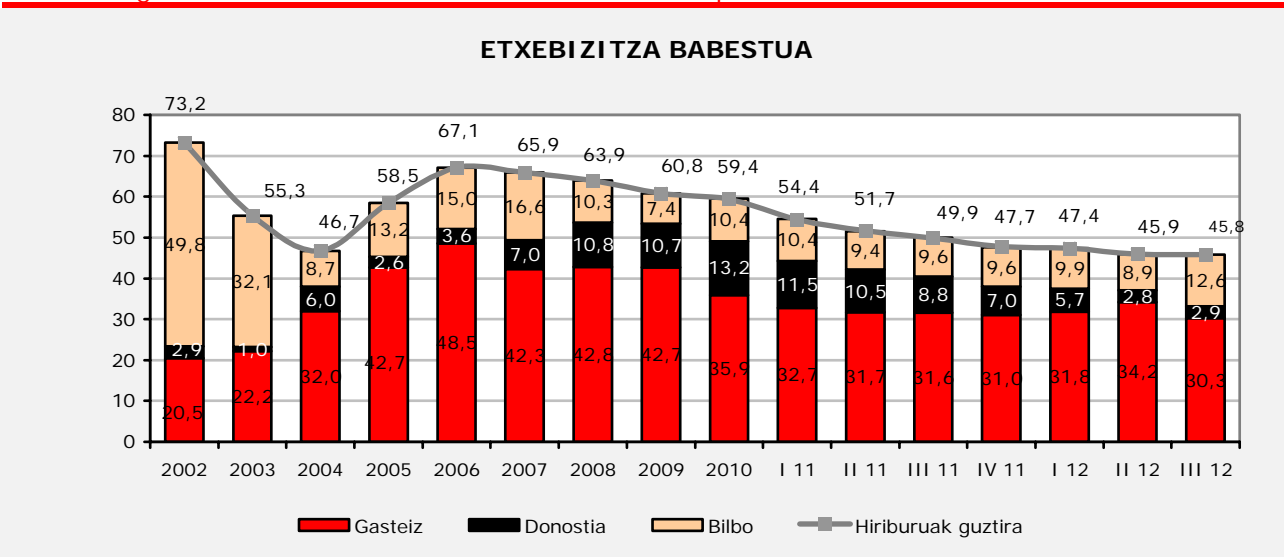
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

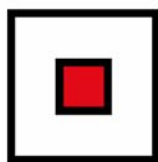


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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 merkatuaren dinamismo-indize orokorra da merkatu horren egoera ezagutzeko tresna bat. 2012ko hirugarren hiruhilekoan indize hori 4,5 puntutik 7 puntutara igo da 0-100 eskalan, hainbat hiruhilekoren zehar zenbait murrizketa jasanez gero.

Igoera horrek joera-aldaketa ekarri du, adierazle horrek minimo historikoa erdietsi baitu 2012ko bigarren hiruhilekoan.

Agerian utzi behar da eragileek higiezin merkatuaren egoerari buruz duten iritziaren hobetzea EAEko hiru lurralde historikoetan gertatu dela, are gehiago Bizkaiaren kasuan, non puntuazioa aurreko hiruhilekoko 4,5 puntutik 2012ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako 7 puntutara hazi baita.

Gipuzkoan merkatuaren dinamismoaren balorazioaren hobetzea antzeman da ere, adierazle hori 2012ko bigarren hiruhilekoko 5,7 puntutik hirugarren hiruhilekoko 8,0 puntutara pasatu baita.

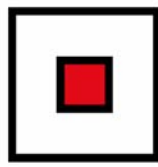
Arabaren kasuan eragileen balorazioa arinki hobetu da, baina maila minimoetan jarraitzen du (0,4 puntu 2012ko hirugarren hiruhilekoan).

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
III hiruhilekoa 2012	0,4	8,0	8,0	7,0

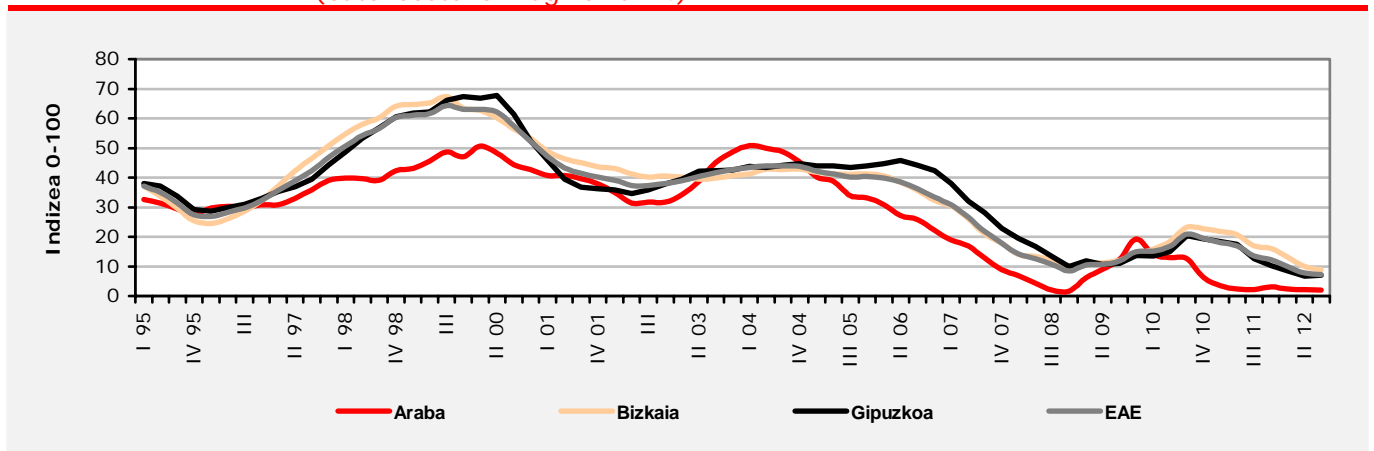
(*) 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batezbestekoak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

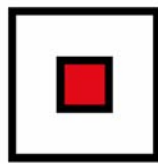
2012ko hirugarren hiruhileko honetan eragileen pertzepzioan emandako hobekuntzarekin koherente izanda, EAEko higiezinaren merkatuaren salmenten bilakaeraren indizeak dinamika positiboa izan du ere azken hiruhilekoan.

Aurreko hiruhilekoetan ez bezala, non salmenten bilakaera gero eta okerragoa izan baita, 2012ko hirugarren hiruhilekoan adierazle horrek gora egin du 38,7 puntu erdietsiz 0-100 eskalan, 2012ko bigarren hiruhilekoan erdietsitako 38,2 puntuekin alderatuz.

Salmenten hobetze hori Gipuzkoari soilik dagokio. Horrela, hiruhileko honen zehar salmenten bilakaeraren indizearen haziera adierazgarria eman da Gipuzkoan, 2012ko bigarren hiruhilekoko 39,8 puntutatik 2012ko hirugarren hiruhilekoko 44,8 puntutara pasatuz.

Aldiz, Bizkaian jaitsiera neurritsuagoa erregistratu da salmenten aurreikuspenean; hortaz, adierazlea 2012ko bigarren hiruhilekoko 33,7 puntutatik 2012ko hirugarren hiruhilekoko 31,3 puntutara jaitsi da.

Dinamika antzekoa antzeman da Araban, non adierazle hori murriztu baita 2012ko bigarren hiruhilekoko 50 puntutatik hirugarren hiruhilekoko 46,4 puntutara.

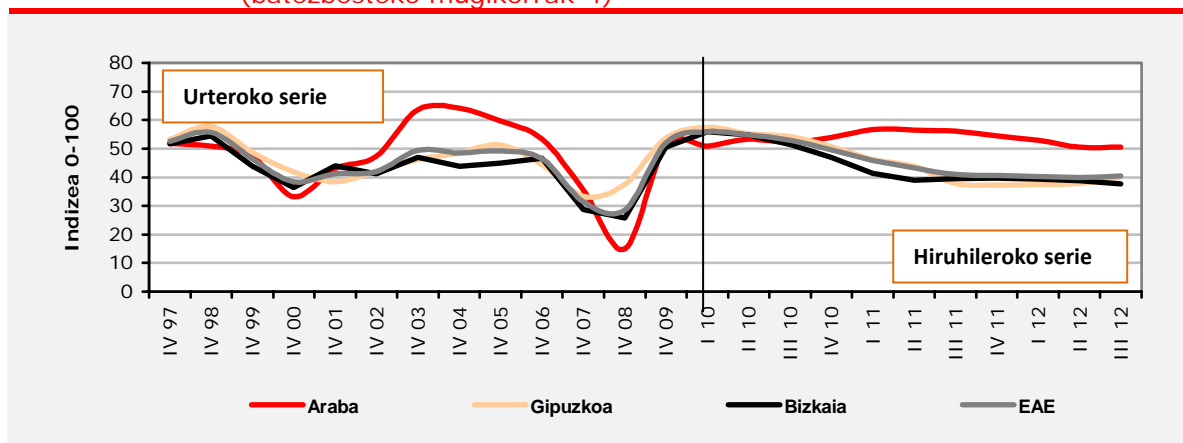


6.2. taula Salmenten bilakaera* aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka.

	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
III hiruhilekoa 2012	46,4	31,3	44,8	38,7

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

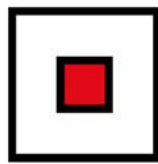


Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza erabilia saltzeko behar den batezbesteko epea 10 hilabetetakoa da, aurreko hiruhilekoan antzemandakoa bezala. Batezbesteko epe hori serie historikoan erregistratutako balio gorenean (hau da, 2009ko bigarren hiruhilekoan erregistratutakoa) kokatu da.

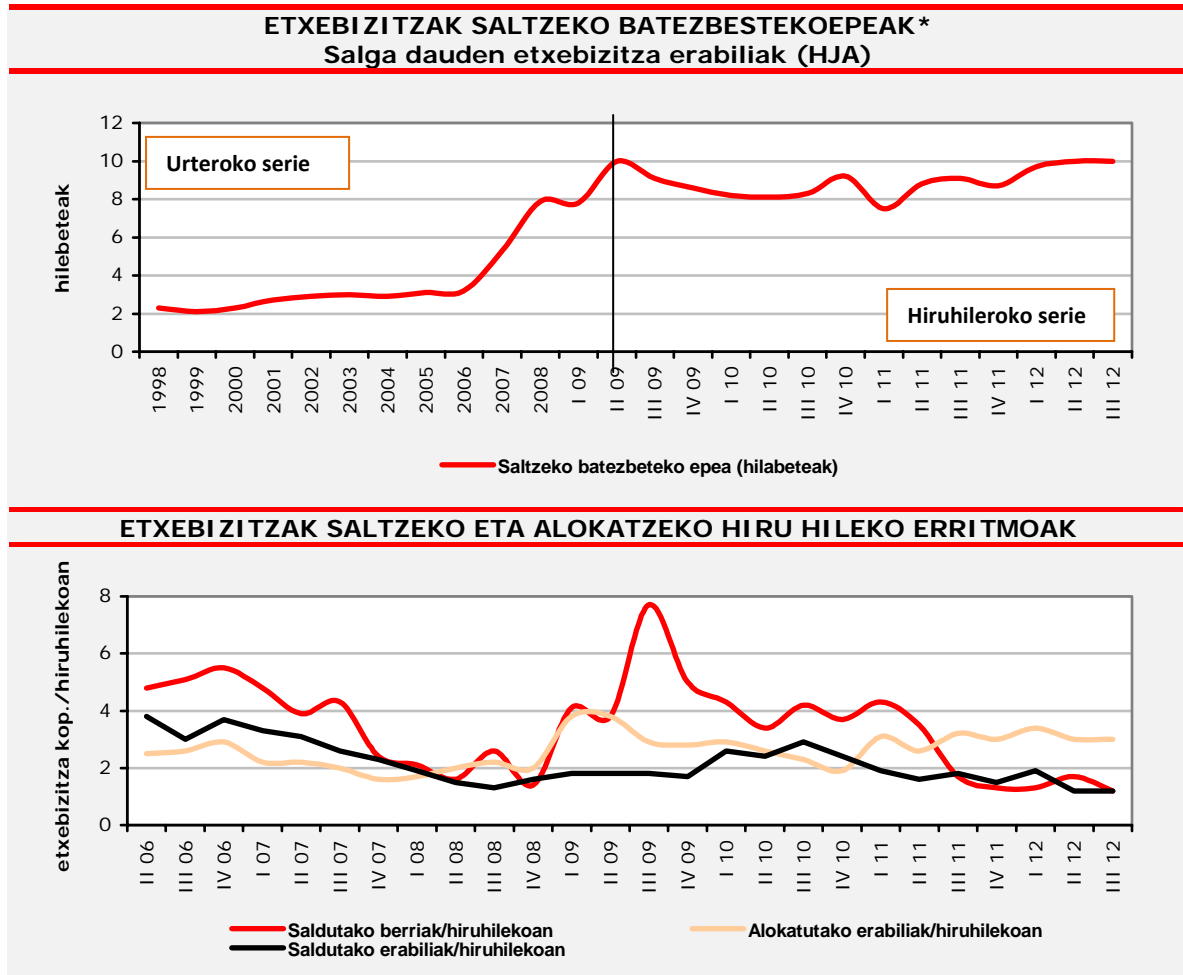
Etxebizitza berrien salmenta-erritmoa murriztu da 0,5 etxebizitza/hiruhileko, 2012ko bigarren hiruhilekoan erritmoa 1,7 etxebizitza/hiruhileko baitzen eta 2012ko hirugarren hiruhilekoan erritmo hori 1,2 etxebizitza/hiruhileko baita.

Etxebizitza erabiliaren kasuan, hiruhilekoan saldutako etxebizitza kopurua ez da murriztu; hortaz, aurreko hiruhilekoan antzemandako balorean mantendu da (1,2 etxebizitza/hiruhileko).



Azkenik, alokatutako etxebizitzaren kopurua berdin mantendu da ere 2012ko hirugarren hiruhilekoan aurreko hiruhilekoarekiko; aldiz, aurreko hiruhilekoan adierazlea 0,4 etxebizitza/hiruhileko murriztu zen.

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



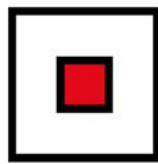
* Etxebizitza bat saltzeko behar diren hilabeteak

Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

EAEko Eskaintza Inmobiliarioaren Inkestak barne hartzen du sektoreko eragileek merkatuan aldeko zein kontrako eragina eduki dezaketen faktoreei buruz duten iritzia.

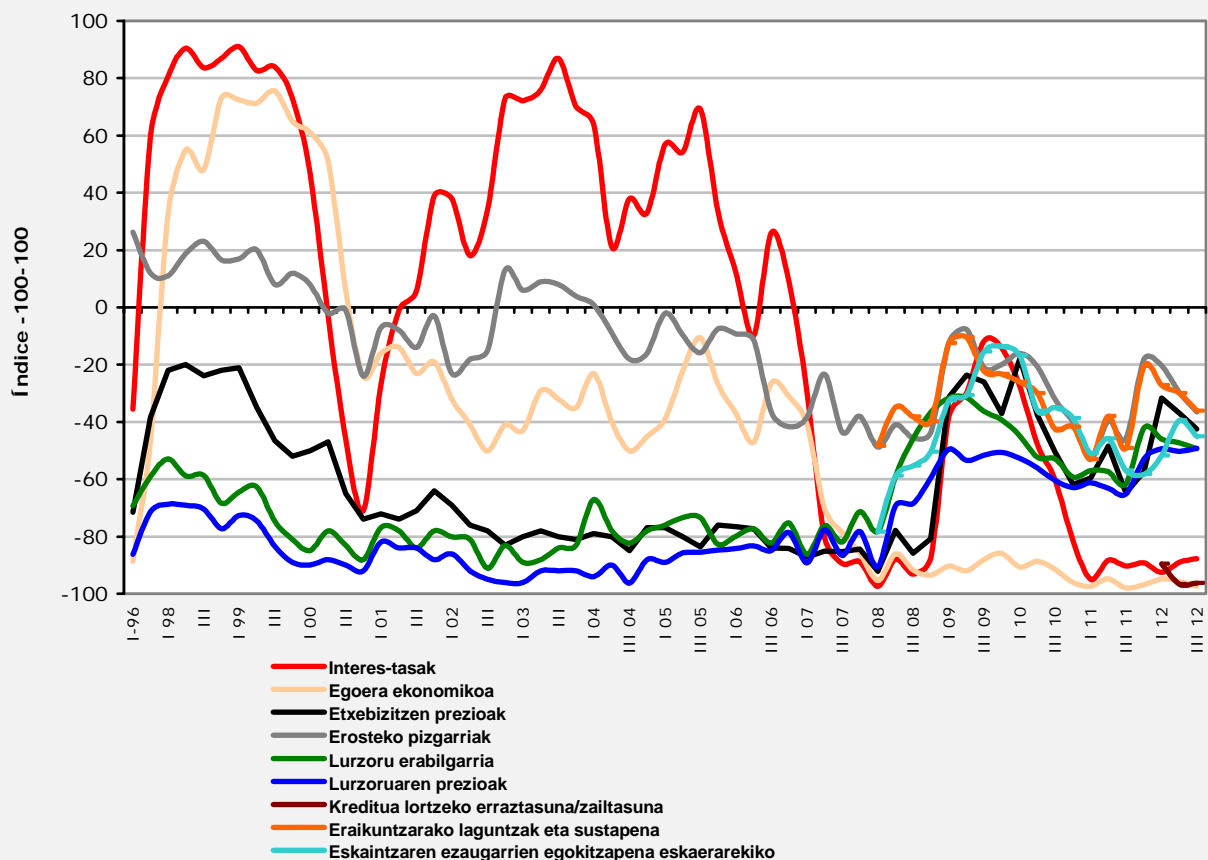
Aztertutako faktore guztiek merkatuan duten eraginaren balorazioa erabat ezkorra da. Edozelan ere, merkatuaren geldialdi egoera neurri handian azaltzen duten faktoreak hiru dira berriro.



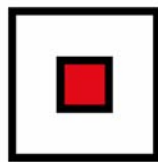
Faktore horietako lehenengoa egungo egoera ekonomikoaren eragin ezkorra da; baita, kreditua eskuratzeko zailtasunek eta hipoteken kostuak merkatuaren bilakaeran eragin ezkorra dute ere.

Datuak aurreko hiruhilekoan lortutakoekin alderatuz gero, egoera ekonomikoari buruzko pertzepzioa okerragoa da orduan baino; aldiz, hipoteken kostuak EAEko higiezin merkatuaren egoeran duen eraginari buruzko balorazioa arinki hobetu da aurreko hiruhilekoarekiko.

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



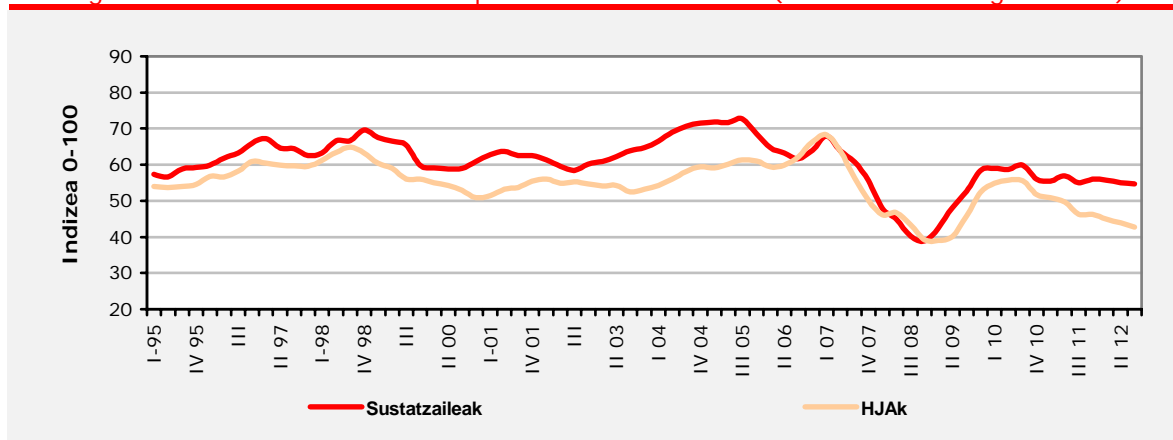
6.2. Perspektibak

6.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

Datorren hiruhilekorako salmenten bilakaeraren aurreikuspenek merkatuaren hobetzea erakusten dute, bai etxebizitza berriaren kasuan baita etxebizitza erabiliaren kasuan ere.

Dinamika horrek joera-aldaketa dakar aurreko hiruhilekoan antzemandako aurreikuspenen bilakaera negatiboarekiko.

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



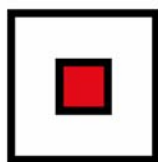
(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Datorren hiruhilekorako salmenten aurreikuspenen indizeak HJA-en kasuan hobetze adierazgarria jasan du, 2012ko bigarren hiruhilekoko 36,0 puntutatik urte bereko hirugarren hiruhilekoko 42,2 puntutara pasatuz.

Etxebizitza berrien sustatzaileei dagokienez, aurreikuspenak hobetu dira ere aurreko hiruhilekoarekiko: 2012ko bigarren hiruhilekoko 53,5 puntutatik 2012ko hirugarren hiruhilekoko 55,2 puntutara pasatuz.

Orokorrean, EAEko higiezin merkatuaren salmenten aurreikuspenaren indizea hobetu da azken hiruhilekoan, 2012ko hirugarren hiruhilekoan 48,7 puntu erdietsiz, aurreko hiruhilekoko 44,7 puntuekiko.

Edozelan ere, datozen hiruhilekoetan salmentek sektorean izango duten bilakaerari buruzko perspektibak 2009aren bukaeran eta 2012aren hasieran erdietsitako baloreen azpitik kokatzen dira oraindik; orduan, erregistroek 60 puntu gainditu baitzituzten 0-100 eskalan.



6.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

Aurreko atalean aztertutako salmenten aurreikuspenean antzemandako hobetzearekin batera, 2012ko hirugarren hiruhilekoan datorren urterako aurreikusitako prezioak pixka bat haziko dira lehenbizikoz 2012an.

Zehazki, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 2012ko bigarren hiruhilekoko 30,5 puntutatik 2012ko hirugarren hiruhilekoko 32,1 puntutara igo da. Edozelan ere, erdietsitako balorea urte bereko bigarren hiruhilekoa baino aurretik erregistratutako baloreen askoz ere azpitik kokatzen da.

Indize horren portaera ezberdina izan da Lurralde Historikoen arabera: horrela, Araban eta Bizkaian eragileek datorren urtean prezioak arinki igoko direla aurreikusten dute; aldiz, Gipuzkoan aurreko hiruhilekoetan antzemandako prezioen beherazko joera mantendu da.

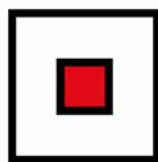
Horrela, Bizkaian 33,6 puntutako batezbesteko balorea erdietsi da 2012ko hirugarren hiruhilekoan, aurreko hiruhilekoko 30,6 puntuekiko. Araban indize horrek gora egin du ere, 2012ko bigarren hiruhilekoan 36,2 puntu lortzetik 2012ko hirugarren hiruhilekoan 37,4 puntu lortzera pasatuz.

Ostera, Gipuzkoan etxebizitzaren prezioek datorren urtean behera egingo dutela aurreikusi da, hortaz, 2012ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako batezbesteko balorea 28,9 puntutara murriztu da, aurreko hiruhilekoko 29,7 puntuekiko.

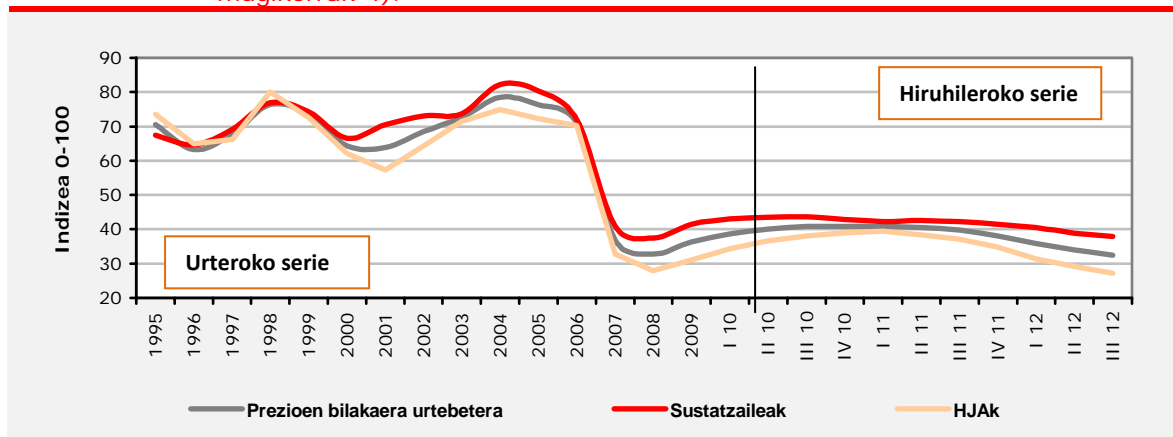
6.3. taula Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea urtebetara lurralde historikoka.

	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
III hiruhilekoa 2012	37,4	33,6	28,9	32,1

(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



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



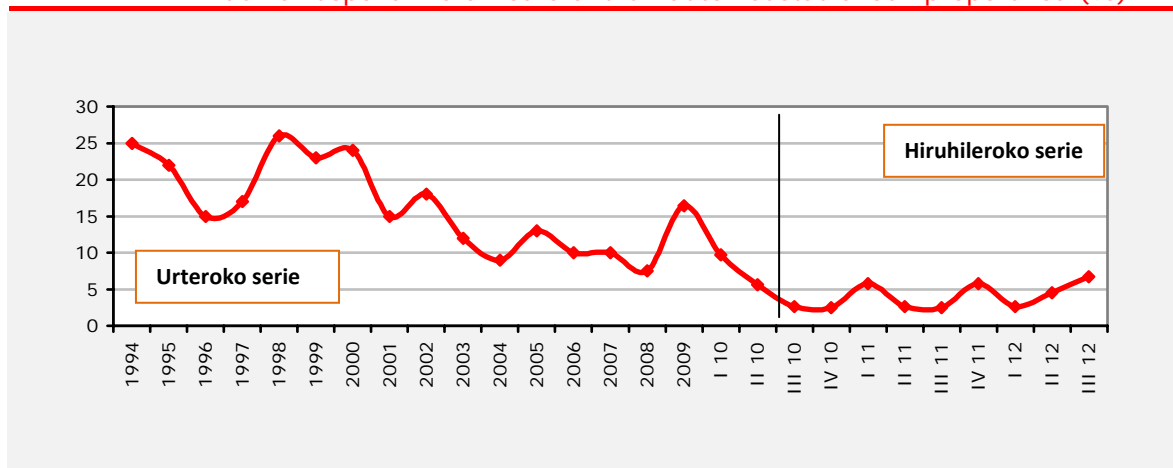
(*) 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batezbestekoak
Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. hiruhilekoa. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

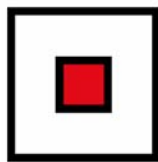
Azkenik, higiezinaren sustatzaileek datorren hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko duten asmoari dagokionez, datorren hiruhilekoan etxebizitza berriak merkaturatuko dituztela aurreikusi duten sustatzaileen portzentajea hobetu dela azpimarratu behar da.

Horrela, adierazle hori hazi da, 2012ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako % 4,5etik urte bereko hirugarren hiruhilekoko % 6,7ra. Erregistro hori azken zazpi hilabeteetan antzemandako altuena da.

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



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 3. 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 dagozkion uler liteke.

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