



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.2 koadroa Lurzoru-erosketaren banaketa geografikoa. 1996-2005

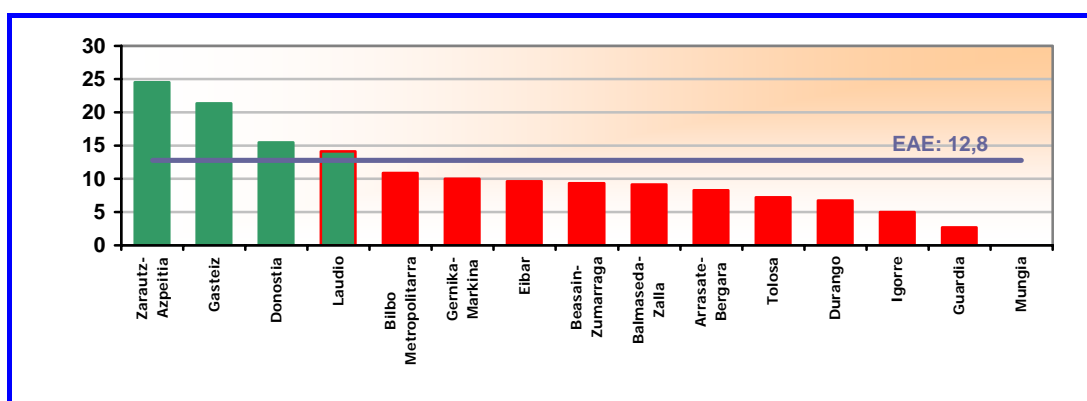
(etxebizitza kopurua)

	1996-2001, batez bestekoa		2002-2005, batez bestekoa		Bi aldien arteko hazkundea % Δ
	Guztira	%	Guztira	%	
<i>EAE, guztira</i>	2.508	100,0	2.917	100,0	16,3
Araba	483	19,3	727	24,9	50,4
Bizkaia	1.087	43,3	1.202	41,2	10,5
Gipuzkoa	938	37,4	988	33,9	5,3
Balmaseda-Zalla	45	1,8	0	0,0	-100,0
Beasain-Zumarraga	83	3,3	27	0,9	-67,0
Bilbo Metropolitarra	955	38,1	1.007	34,5	5,5
Donostia	683	27,2	459	15,7	-32,8
Durango	28	1,1	74	2,5	166,8
Eibar	60	2,4	83	2,8	36,7
Gernika-Markina	43	1,7	111	3,8	156,7
Igorre	4	0,2	9	0,3	128,3
Guardia	5	0,2	0	0,0	-100,0
Laudio	43	1,7	73	2,5	71,1
Arrasate-Bergara	45	1,8	65	2,2	45,0
Mungia	0	0,0	0	0,0	--
Tolosa	41	1,6	17	0,6	-59,4
Gasteiz	428	17,0	654	22,4	52,9
Zarautz-Azpeitia	47	1,9	337	11,6	625,3

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Lurzoru-erosketaren eta eskualde-egitura banaketaren araberako biztanleriaren arteko harremanari dagokionez, egiaza daiteke lurzoru-erosketa handiagoa izan dela Zarautz-Azpeitiko, Gasteizko eta Donostiako eremuetan.

3.1 grafikoa. Mila biztanle bakoitzeko lurzoru-erosketa (etxebizitza kopurua) eskualde-egituraren arabera. 1996-2005



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2. ETXEBIZITZA ESKAINTZA

2.1. ERAIKUNTZA ETA ETXEBIZITZA BERRIAREN ESKAINTZA

- Azken urteetan, etxebizitza babestuaren eraikuntzaren hazkundera eta hasitako etxebizitza libreen kopuruaren jaitsiera txikia izan ditu ezaugarritzat etxebizitza berriaren eskaintzak. Zehazki, 2002-2005 aldian 20.730 etxebizitza babestu hasi dira guztira, hots, aurreko lau urteetan baino 7.130 etxebizitza gehiago.
- Bestalde, hasitako 47.100 etxebizitza libreak murrizketa txiki baten erakusgarri dira 1998-2001 aldiko 52.160 etxebizitzekin alderatuz gero. Etxebizitza babestua eta etxebizitza librea batera hartuta, ikus daitekeenez, 90eko hamarkadako amaieratik etxebizitza berriaren eraikuntzaren hazkundera izan da, eta, ondorioz, horrelako etxebizitzaren eskaintzaren gorakada.
- Nabarmentzekoa da 2002tik 2005era bitartean etxebizitza babestuaren kopia eraikuntza berriaren % 30,6 izan dela, eta ehuneko horrek argi eta garbi gainditzen du aurreko aldietan izandakoa (% 20,7 1998-2001 aldian eta % 21 1994-1997 aldian), eta balio berezia du etxebizitza libreari buruzko produkzio handiko testuinguru batean.

2.1 koadroa EAEn hasitako etxebizitzak. 1990-2005

(etxebizitza kopurua)

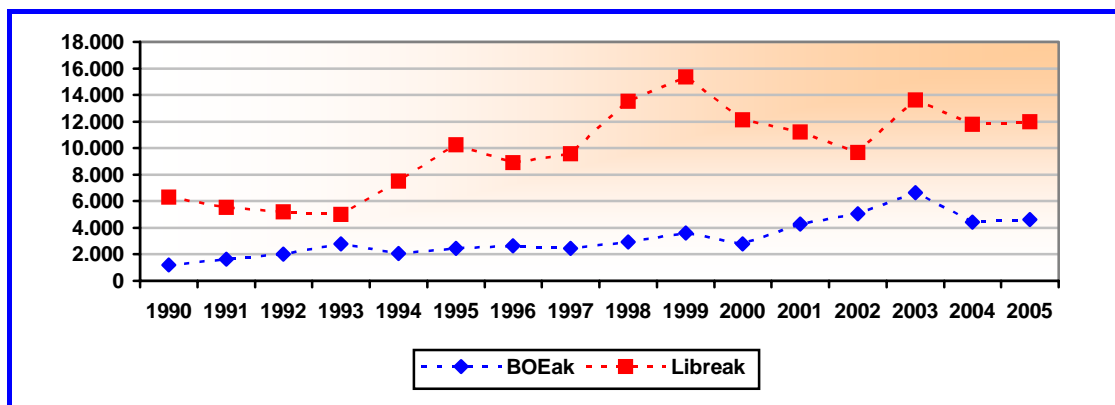
	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005
Libreak	22.060	36.259	52.162	47.099
Libreen urteko batez bestekoa	5.515	9.065	13.041	11.775
Etxebizitza babestua	7.635	9.663	13.599	20.731
Babestuen urteko batez bestekoa	1.909	2.416	3.400	5.183
Guztira	29.695	45.922	65.761	67.830
Urteko batez bestekoa, guztira	7.424	11.481	16.440	16.958
Babestuen % guztizkoarekiko	25,7	21,0	20,7	30,6

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa. Bertan egina.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.1 grafikoa. Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera. EAE. 1990-2005.



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa. Bertan egina.

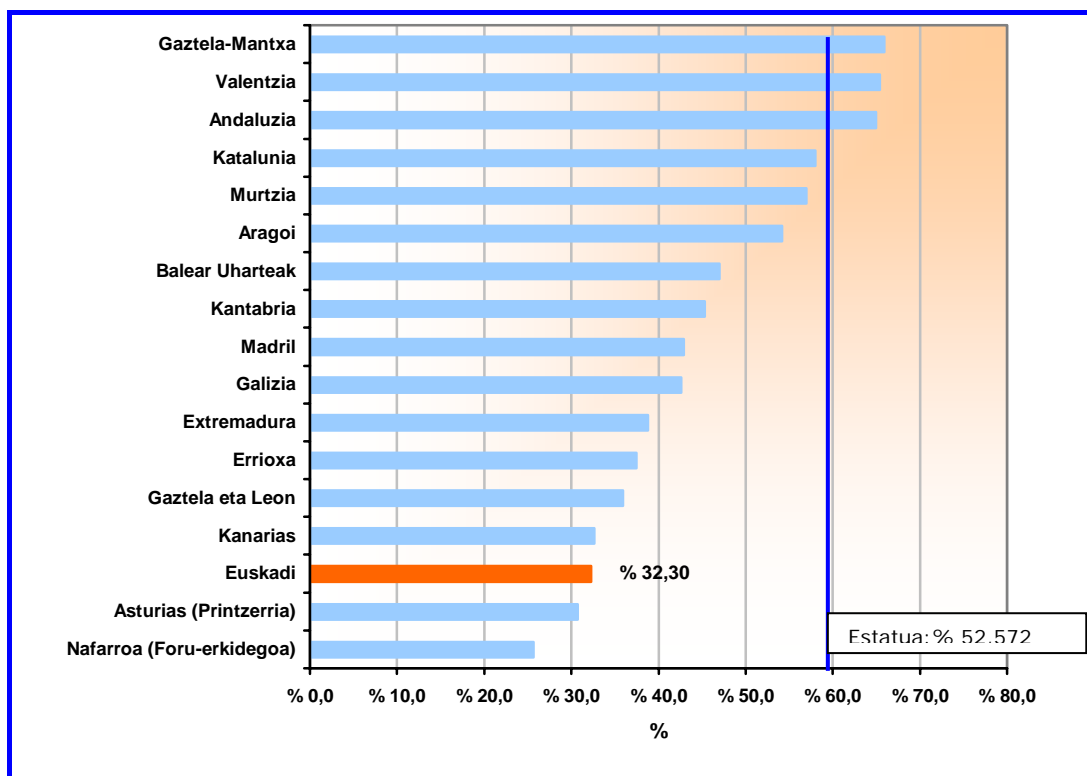
- Etxebizitza eraikien kopuruak izandako hazkundera lagungarria izango zen etxebizitza libreen prezioen hazkundera apaltzeko. Etxebizitza Ministerioaren datuen arabera, EAEko etxebizitza libreen prezioek 2002-2005 aldian hazkunde askoz ere txikiagoa izan dute Estatu osoan izandakoa baino (% 32,5 batetik eta % 52,5 bestetik). Azpimarratzekoa da EAEren abiapuntu-egoeran oso prezio altuak genituela, errenta erabilgarri handiagoko gainerako erkidegoekin batera.
- Ildo horretan, EAEn prezio murriztuko etxebizitza babestu ugari eraiki izanak prezio oso arrazoizkoak dituen merkatu-segmentu bat sortzea ahalbidetu du, eta aldi berean, beheranzko presioa eragin ahal izan du etxebizitza libreen prezioen gain.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.2 grafikoa

Etxebizitza librearen prezioaren igoera 2002-2005ean, Autonomia Erkidegoen arabera



Iturria: Etxebizitza Ministerioa.

- Azken datu erabilgarrien arabera, EAEn 2005ean etxebizitza librearen prezioa 3.369 €/m² zen, hots, 2,7 aldiz handiagoa salmentako etxebizitza babestuaren prezio altuena baino (1.237,2 €/m²). Bilakaera kontuan izanda, eraikuntza berriko etxebizitza librearen urteko aldakuntza-tasa % 16ra iritsi zen 2005ean. Tasen bilakaera kontuan hartuz gero, 2005ean ikusitako tasek arin ariko murrizketa izan dela egiaztatu dute, etxebizitza libreen prezioaren hazkunderan euspena sendotzeko bidean.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.2bis koadroa. Etxebizitza berriaren prezioaren bilakaera. 1994-2005.

(euro/m²)

Urtea	ETXEBIZITZA LIBREA	ETXEBIZITZA BABESTUA	
		BOEak	SOZIALA
1994	1.268,1	644,6	
1995	1.493,5	701,7	
1996	1.502,5	695,7	
1997	1.478,5	700,2	
1998	1.490,5	638,6	
1999	1.568,6	700,2	
2000	1.839,1	901,8	550,0
2001	2.219,7	922,8	520,5
2002	2.345,6	1.007,8	521,3
2003	2.510,0	1.047,4	597,1
2004	2.905,2	1.129,0	670,3
2005	3.369,0	1.245,8	756,5

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan egina.

- Bestalde, alokairuko etxebizitza berriaren eskaintza argi eta garbi baldintzatzen du alokairuko etxebizitza babestuaren kuota zabalak. Alokairuko etxebizitza babestuaren eraikuntzaren gorakadari esker (4.125 etxebizitza 2002tik 2005era bitartean eta 1.560 besterik ez, aldiz, 1998tik 2001era bitartean), alokairuan eskainitako etxebizitzaren % 50 baino gehiago alokairuko etxebizitza babestuak dira.
- Alokairuan eraikitako etxebizitza babestuen errenta-mailei dagokienez, eta betiere azken datu erabilgarrien arabera, batez besteko alokairua 397,5 €/hilabete zen Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta 147,6 €/hilabete Etxebizitza Sozialetarako, hots, maila argi eta garbi arrazoizkoak, alokairu horiek etxebizitza horien okupatzaileen erosteko ahalmenera egokitu nahi baititu egungo araudiak. Konparatuz gero, etxebizitza babestuen alokairuak argi eta garbi daude alokairuko etxebizitzaren alokairuen azpitik (807 €/hilabete)¹.
- Bestalde, etxebizitza eraikien ezaugarriei dagokienez, azpimarratzekoa da ez dela aldaketa esanguratsurik ikusten etxebizitza eraikien azaleran, EAEko familien batez besteko gutxitzearen ondorioz espero zitekeen bezala. Dena den, aurreikusi daiteke udal-planeamenduek hektareen arabera etxebizitzaren adierazlea alboratzea, hirigintzaren malgutasuna eta gizarte-premietara egokitzeko duten ahalmena areagotuz².
- Horretaz gain, aurreikuspen horrek etxebizitza babestuarentzat zein etxebizitza librearentzat balio du. Gauzak horrela, eta etxebizitza babestuen kasuari gagozkiola, 2005ean batez besteko azalera 77 m²-tan zegoen, hots, 90eko hamarkadako erdialdearen oso antzeko zifretan. Era berean, eta etxebizitza libreei dagokienez, azken urteko datuak (85 m²) murrizketa txikia

¹ Ikus 2.2 atala, horri buruzko informazio gehiago nahi izanez gero.

² Eraikitako sabaiaren m²-tik lurzoruaren m²-ra aldatzen du dentsitatearen neurria Lurzoruari buruzko Legeak.

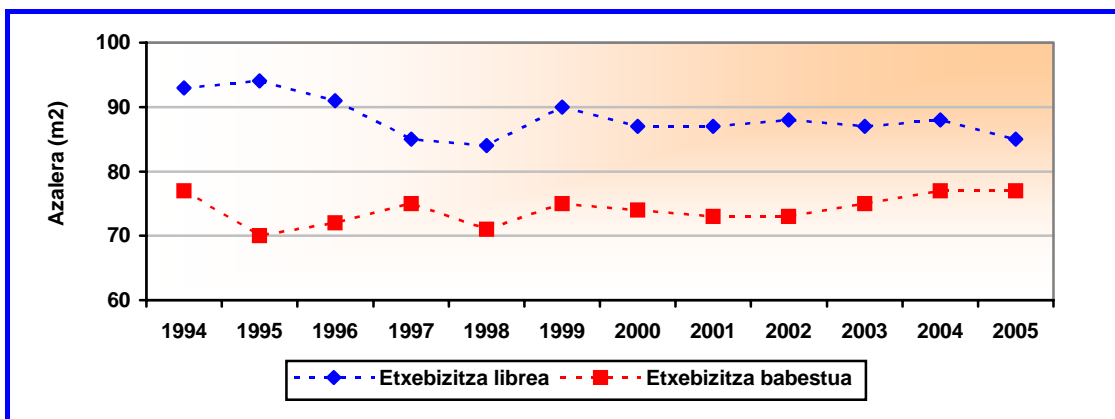


Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

erakusten digu 90eko hamarkadako erdialdeko datuei dagokienez (94 m² inguru), baina argi eta garbi gainditzen ditu 50eko eta 60ko hamarkadetan eraikitako etxebizitzaren tamainak (75 m² inguru).

- Azkenik, azpimarratzekoa da etxebizitza babestuek batez beste azalera txikiagoa dutela etxebizitza libreek baino (8 m² gutxiago, azken urtean), eta murrizketa txikia izan da azken urteetan diferentziari dagokionez.

2.2 grafikoa. Etxebizitza eraikien azalaren bilakaera. 1994-2005.



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan egina.

2.2. ETXEBIZITZA ERABILIA ETA HUTSIK DAGOEN ETXEBIZITZA

- Etxebizitza berriarekin gertatzen denari jarraiki, EAEko etxebizitza erabiliaren eskaintzak bi ezaugarri nagusi ditu: salmentako etxebizitza-eskaintzaren nagusitasuna batetik, eta alokairuan erabilitako etxebizitza-eskaintzaren urritasuna bestetik.
- Dena den, 2003an Bizigune Programa abiarazi izanak hutsik dauden etxebizitzaren kopuru handi bat alokairuko etxebizitza erabilien eskaintzara gaineratzea ahalbidetu du, arrazoizko errenta-mailekin diru-sarrera txikiagoak dituen biztanleriarentzat.
- Lehenik, adierazi beharra dago etxebizitza erabiliaren eskaintza EAEko etxebizitza-parkearen ezaugarriek berek baldintzatzen dutela, eta etxebizitza horien erabilerak, oso bereziki.
- 2001eko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Erroldaren arabera, EAEko etxebizitzaren parkea ia 890.000 etxebizitzak osatzen dute, eta horietatik % 84 inguru etxebizitza nagusi gisa erabiltzen dira, beste % 5 bigarren etxebizitza bezala, eta % 10 hutsik daude.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2005ean eginiko azterlan batek aurreko zifra hori murriztu egiten du eta EAEn guztira hutsik dauden



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

etxebizitzak 54.500 inguru direla adierazten du. Horietatik guztietatik, 26.700 etxebizitza inguru kudeatu ahalko dira alokairu babestuak merkatura gaineratzeko.

2.3 koadroa Hutsik dauden etxebizitzaren tipifikazioa, Lurralde Historikoen arabera (2005)

(etxebizitza kopurua)

	EAE	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia
Hutsik	54.445	8.006	24.827	21.612
Denboraldi batekoak	20.198	4.852	8.241	7.105
Jenderik gabe	34.247	3.154	16.586	14.507
Kudeatzeko modukoak	26.691	2.938	13.531	10.222
Merkatuan	7.556	216	3.055	4.285

Iturria: Hutsik dauden Etxebizitzari buruzko Inkesta, 2005. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Etxebizitza nagusien edukitze-erregimenari dagokionez, 2001eko Erroldak erakusten digunez, familia gehienek jabetzako etxebizitza dute (% 89), eta askoz ere txikiagoa da alokairuko etxebizitzaren proportzioa (% 7,3). Izan ere, alokairuko etxebizitzaren proportzioa oso nabarmen murriztu da 1981. urtearekin alderatuz gero, guztizkoaren % 15,6 baitzen orduan.
- Kontuan hartu beharreko beste ezaugarri bat zera da, EAEko etxebizitza-parkearen antzintasun erlatiboa; 2001eko Erroldak 40 urteko batez bestekoan neurtzen zuen antzintasun hori, 60ko eta 70eko hamarkadetan eraikitako etxebizitzaren proportzio handiaren ondorioz (guztizkoaren % 44,4). Horretaz gain, eta kontuan hartuta 1920. urtea baino lehenagoko 120.000 etxebizitza eraiki daudela, litekeena da datozen urteetan birgaitze-jardun berrien premia areagotzea.
- Edozein kasutan ere, etxebizitza libreen antzintasuna ez da oztopo merkatu librean duten salmenta-prezioak gora egiten jarrai dezan. Zehazki esanda, eta azken datu erabilgarrien arabera, etxebizitza erabiliaren prezioa 3.432 €/m²-tan dago, etxebizitza berrien prezioaren zertxobait gaineratik ere bai (3.369 €/m²). Dirudenez, etxebizitza horien artetik asko hirietako erdialdean egoteak "balio gehigarria" ematen die, beren antzintasun handiagoa konpentsatzen duena.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.4 koadroa Eskainitako etxebizitzaren salmenta-prezioaren eta alokairu-errentaren bilakaera. 1994-2005.

Urtea	SALMENTA PREZIOA (euro/m ²)	ALOKAIRUA (euro/hilabete)
1994	1.331,2	583,0
1995	1.350,8	534,9
1996	1.398,9	528,9
1997	1.404,9	528,9
1998	1.451,4	528,9
1999	1.879,7	565,0
2000	2.339,4	595,0
2001	2.408,4	634,0
2002	2.594,5	689,7
2003	2.702,9	693,1
2004	2.966,6	724,4
2005	3.431,7	807,4

Iturria: Higiyezin-eskaintza. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.
Eusko Jaurlaritza. Bertan egina.

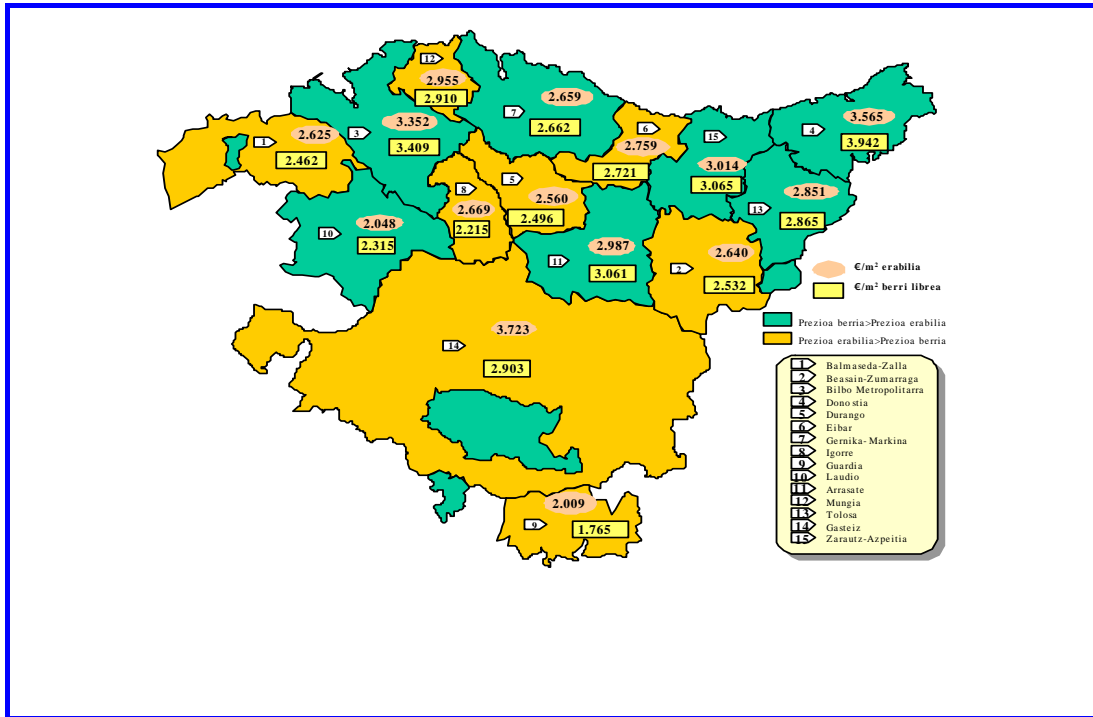
- Era berean, eta alokairuko etxebizitzari dagokienez, errentamendu-kontratuen egungo baldintzak eta eskaintzaren urritasuna direla-eta, alokairuak 807 €/hilabete inguruko mailetan daude, etxebizitza bat alokatzeko premia duen jende askoren posibilitateetatik kanpo. Ildo horri berari jarraiki, alokairuko etxebizitza libreen % 10ek baino ez du 600 €/hilabetetik beherako errenta.
- Hori dela-eta, azpimarratzekoa da EAEn alokairuan eskainitako etxebizitzaren % 50 baino gehiago alokairuko etxebizitza babestuak direla. Eta, arrazoi berarengatik, oso modu positiboan balioetsi behar da Bizigune Programaren ekarpena, 2003az geroztik lagungarri izan baita alokairuko etxebizitzaren eskaintzara guztira hutsik zeuden 1.900 etxebizitza gaineratzeko. Gainera, Bizigunek lankidetzaren hitzarmenak sinatu ditu hiru EAEko Lurralde Historikoetako 20 Udalekin, eta Bilboren kasua da horien artean nabarmentzekoa ³.
- Are gehiago, programa horri esker, diru-sarrera ertain-baxuak zituzten bizikidetzaren unitateek (gehienez 21.000 euro) etxebizitzan errentan hartu ahal izan dute gehienez familia diru-sarreraren % 30 ordainduta. Zehazkiago esanda, Bizigune Programako etxebizitzaren errentariak 250 euro/hilabeteko batez bestekoa jorratzen dute, eta alokairuko etxebizitza libreetarako adierazitako 807 euroko kopuruarekiko oso azpitik dago zifra hori.

³ Honako udal hauek osatzen dute zerrenda osoa: Bilbok, Durangok, Ortuellak eta Zornotzak Bizkaian; Arrasatek, Lezok, Eibarrek, Tolosak, Mutrikuk, Azkoitiak, Azpeitiak, Lasarte-Oriak, Eskoriatzak, Zarautzek, Bergarak, Aretxabaletak, Legazpik, Oñatik eta Antzuolak Gipuzkoan; eta Laudiok Araban.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.1 mapa Etxebizitza berri libre eta erabiliaren prezioa m²-ko, Eskualde Egitura. 2005.



Iturria: Higiezin Eskaintza. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.3. HIGIEZIN MERKATUAREN EGOERA

- Dinamismo-indizeak higiezin-sektorearen operadoreek etxebizitzaren merkatuari buruz duten pertzepzioa ebaluatzen du, hots, Otik (gehieneko geldotzea) eta 100era bitarte (gehieneko dinamismoa). Adierazlea nahiko egonkor atxiki da azken lau urteetan, 40 puntu inguruko balioarekin, baina aurreko hurreneko aldian izandako indizeekiko nahiko azpitik dago, orduan izan baitzen merkatuaren gehieneko zabalkundealdia (1998-2000 aldia).
- Era berean, eta salmentak kontuan izanda, salmenta-erritmoaren geldotzea egiazta liteke azken laurtekoan 1998-2000 aldian izandakoarekin alderatuz gero.
- Azkenik, merkatu-dinamikan eragin dezaketen faktoreen azterketak erakusten digu hipoteka-kostua dela alderdi bakarra —betiere higiezin-operadoreen ustetan— eragin positiboa izan dezakeena, eta lurzorua prezioa eta hura baliatzeko aukera izango da, aldiz, faktore argi eta garbi mugatzaileena.