



ESTADÍSTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza  
Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
*Dirección de Servicios  
Órgano Estadístico Específico*

# Salerosketa- eta alokairu-kontratuen prezioak Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza- eskaintzaren prezioekin alderatzeari buruzko txostena

2  
0  
2  
3



# AURKIBIDEA

AURKEZPENA	3
1.- EROSKETA PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA	5
1.1.- EAE eta Lurralde historikoak	5
1.2.- Hiriburuak	13
1.3.- Salerosketako eta eskaintzako prezioen aldaraketa	19
2.- ALOKAIRU PREZIOAK ESPAZIO EREMUEN ARABERA	23
2.1.- EAE eta Lurralde historikoak	23
2.2.- Hiriburuak	31
2.3.- Salerosketako eta eskaintzako prezioen aldaraketa	37
3.- METODOLOGIA	41
3.1.- Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE)	41
3.2.- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)	43
3.3.- Higiezin atariak argitaratutako txostenak	45



## AURKEZPENA

Etxebizitzaren prezioari buruzko informazioa (salmentan edo alokairuan) funtsezko tresna da administrazio publikoentzat, higiezinaren merkatuaren egoera aztertzeko eta neurriak hartzeko, bai eta pertsonentzat ere, haien bizi-ibilbideari buruzko erabakia hartzerakoan (etxebizitza bat emantzipatzea, erostea edo alokatzea).

Txosten honetan, EAEko eremu geografiko nagusietako jabetzako eta alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desoreken azterketa egiten da. Eskaintza- eta eskari-prezioen arteko alde handiagoak (salerosketa- edo alokairu-kontratuak) higiezinaren merkatuan desoreka handiagoa eragin dezake.

Txostenak etxebizitzaren prezioei lotutako datu estatistiko hauek aztertzen ditu:

- Higiezinaren salerosketaren estatistika (HSEE).
- Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME).
- Higiezinaren atari nagusien salmentari eta alokairuari buruzko txostenak: Idealista, Fotocasa eta Pisos.com.

Saldu edo alokatu gisa erregistratzen diren etxebizitzaren **metro karratu eraikiko prezioaren alderaketak** egiten dira, higiezinaren atariak beren web-orrietan eskaintzen duten metro karratuko prezioarekin.

Konparazio hori Euskal Autonomia Erkidego (EAE) osorako egiten da, lurralde eta hiriburu bakoitzerako.

Ikerketa honetan erabilitako **denbora-erreferentzia** hiruhilekoa da azken bi urteetan, eta urtekoa aurrekoetan. Erreferentziako hiruhilekotzat hartzen da atariak hiruhilekoaren azken hilabeteetan argitaratutako datua, eta urteko datua urteko azken hilabeteetan erregistratutako da, Fotocasako datuetan izan ezik, horietan txostenen datu historikoek urteko eskaintza osoa hartzen baitute kontuan. Adierazi behar da konparazioa egiteko, parekagarriak izan daitezkeen zifrak eskaintzen dituzten datuen analisiaren bidez egiten dela, batez besteko balioen edo balio ertainen bidez..

Hala, HSEEk txosten honetan adierazitako datuei dagokienez, hiruhilekoko zifrei buruzkoak dira, eta prezioekin lotutako bi alderdi zehaztu behar dira:

- **HSEE Guztira (mediana)** mota guztietako etxebizitzaren salerosketa-transakzioen metro karratu eraikiaren batez besteko prezioaren estimazioa da<sup>1</sup> (etxebizitza osoaren kategoriak etxebizitza erabiliaren eta etxebizitza berriaren transakzioak barne hartzen ditu) aztertutako eremu geografiko bakoitzerako. Adierazle hori batez ere Idealista higiezinaren atariak emandako datuekin alderatzeko erabiltzen da, bi etxebizitza-tipologiak biltzen baitituzte.

<sup>1</sup> Euskal Autonomia Erkidegoko Jabetza Erregistratzaileen eta Erregistroen Elkargoaren MVI (Balorazio masiborako metodologia) tresnatik lortutako estatistika-informazioetik abiatuta egindako medianaren zenbatespena



- **HSEE Erabiliak:** aztertutako eremu geografiko bakoitzerako erabilitako etxebizitzaren salerosketen batez besteko prezioa eskaintzen du eraikitako metro koadroko. Etxebizitza mota horri buruzko txostenetan agertzen diren Fotocasa eta Pisos.com atariekin prezioak alderatzeko erabiltzen da.

Bestalde, AMEk txosten honetan adierazitako datuei dagokienez, hileko alokairu-errentekin lotutako bi alderdi zehaztu behar ditu:

- **AME Mediana** aztertutako eremu geografiko bakoitzerako mota guztietako etxebizitzaren (familia bakarreko etxebizitzak zein etxebizitza kolektiboak barne) fidantza jarri duten alokairu libreko kontratuetan eraikitako metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa da. Adierazle hori batez ere idealista higiezinaren atariak emandako datuekin alderatzeko erabiltzen da.
- **AME Batz bestekoak.** Alokairu libreko kontratuen batez besteko prezioa eskaintzen du eraikitako metro koadro bakoitzeko, aztertutako eremu geografiko bakoitzerako fidantza jarri baitute. Fotocasa eta Pisos.com atariekin prezioak alderatzeko erabiltzen da.

Informazio konparatua bi kapitulu handitan egituratzen da: salmenta eta alokairua. Kapitulu horietan, aztertutako eremu geografiko bakoitzerako, honako informazio hau aurkezten da:

- Aztertutako iturrien metro karratu eraikiaren prezioaren bilakaera
- 2022ko azken hiruhilekoko datua: iturri bakoitzaren balio absolutua, aldakuntza erlatiboa (hiruhilekoa eta urtekoa) eta higiezinaren atari bakoitzeko prezioen eta erregistratutakoaren arteko aldearen aldakuntza erlatiboa
- Denboran dauden alde erlatibo horien bilakaera.

Aztertutako kapitulu bakoitza prezioen konparazio batekin amaitzen da, higiezinaren atari bakoitzerako, eta modu grafikoan aurkezten ditu higiezinaren atariko prezioen zerrenda (Y ardatza) alderatzen den estatistikan erregistratutakoekin (X ardatza, *higiezinaren salerosketaren estatistika eta alokairuaren merkatuaren estatistika*). Grafiko horietan, salerosketa-/alokairu-kontratuen transakzioen bolumenak lurralde-eremu bakoitzaren tamaina irudikatzeko balio du, eta posizioak adierazten du eskaintza-prezioen eta eskari-prezioen (salerosketa- edo alokairu-kontratuak) arteko desoreka handiagoa edo txikiagoa,  $X$  prezioa =  $Y$  prezioa diagonaletik gertu edo urrun egotearen arabera.



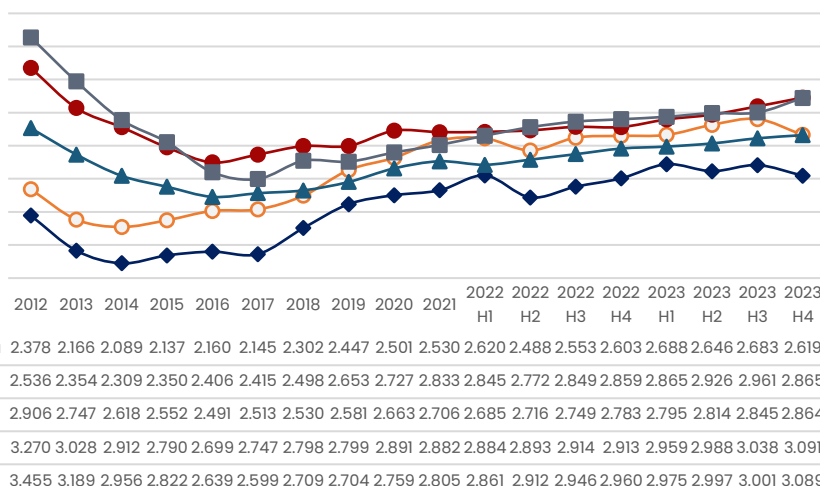
# 1.- EROSKETA PREZIOAK EREMU ESPAZIALEN ARABERA

## 1.1.- EAE eta Lurralde historikoak

### EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

2012. eta 2015. urteetan, murrizteko joerarekin, Euskadiko eskaintza-prezioen eta salerosketa-prezioen arteko aldea esanguratsuak ziren. Hala ere, azken hiruhilekoetan, aztertutako higiezin atarietan **eskaintzen** diren etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioek bat egin ohi dute erregistratutako **salerosketa**-prezioekin.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (ECVI) eta higiezin atariaren eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, eraikitako etxebizitzaren **salerosketako** metro koadroko prezioa 2.619 eurokoa da etxebizitzaren guztizkoaren kasuan (mediana), eta 2.865 eurokoa erabilitako etxebizitzaren kasuan.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2023

	EAE	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023T4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.619</b>	-%2,4	%0,6	-
	E. Erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>2.865</b>	-%3,2	%0,2	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.864</b>	%0,7	%2,9	%9,3
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.091</b>	%1,7	%6,1	%7,9
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.089</b>	%2,9	%4,4	%7,8

Eskaintza-prezioen artean, baliorik baxuena **Idealistaren** balio ertaina da (2.864 €/ m<sup>2</sup>), erreferentziako salerosketako batez besteko prezioa (2.619 €/ m<sup>2</sup>) baino handiagoa bada ere. Beste bi higiezin atarietara elkarrengandik gertuago dauden prezioak dituzte: **Pisos.com** (3.089 €/ m<sup>2</sup>) eta **Fotocasa** (3.091 €/ m<sup>2</sup>).

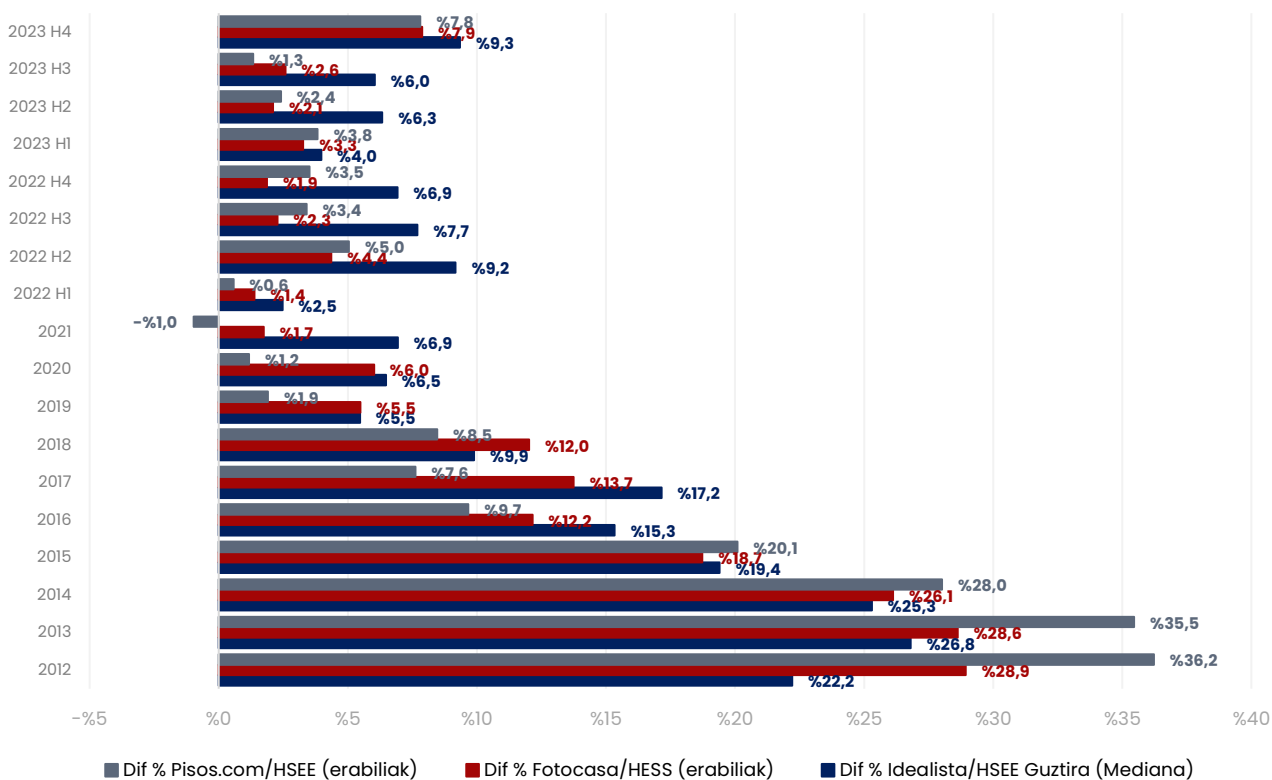
Hiru higiezin atarietara eskaintzen dituzten prezioak dagozkien salerosketa-prezioen gainetik daude: alderik handiena **Idealistarena** da (% 9,3), **Pisos.com** (% 7,8) eta **Fotocasa** (% 7,9) atariaren aldean.



2012tik, salerosketa-prezioen eta higiezin atarien eskaintza-prezioen konparazio erlatiboan, hiru higiezin-atariak (**Pisos.com** salbu 2021ean) dagokien salerosketa baino prezio handiagoak dituzte.

Seriearen hasieran, **Pisos.com** nabarmendu zen salerosketa prezioetatik urrunen zegoen eskaintza prezioak zituen atari gisa; **Idealista**, berriz, alde txikieneko ataria zen, nahiz eta alde erlatibo altuak izan ( % 22 eta % 27 handiagoak). 2019tik, harremana aldatzen hasi da, eta, 2022ko eta 2023ko azken hiruhilekoetan, **Idealista** da alde handienak dituen ataria ( % 2,5 eta % 9,3 artean), eta **Fotocasa** eta **Pisos.com** dira dagozkien salerosketa-prezioetatik hurbilen daudenak.

Higiezin atarien eskaintzako m<sup>2</sup>  
eraikiko prezioen eta salerosketako  
prezioen arteko alde erlatiboaren  
bilakaera (HSEE). 2012-2023

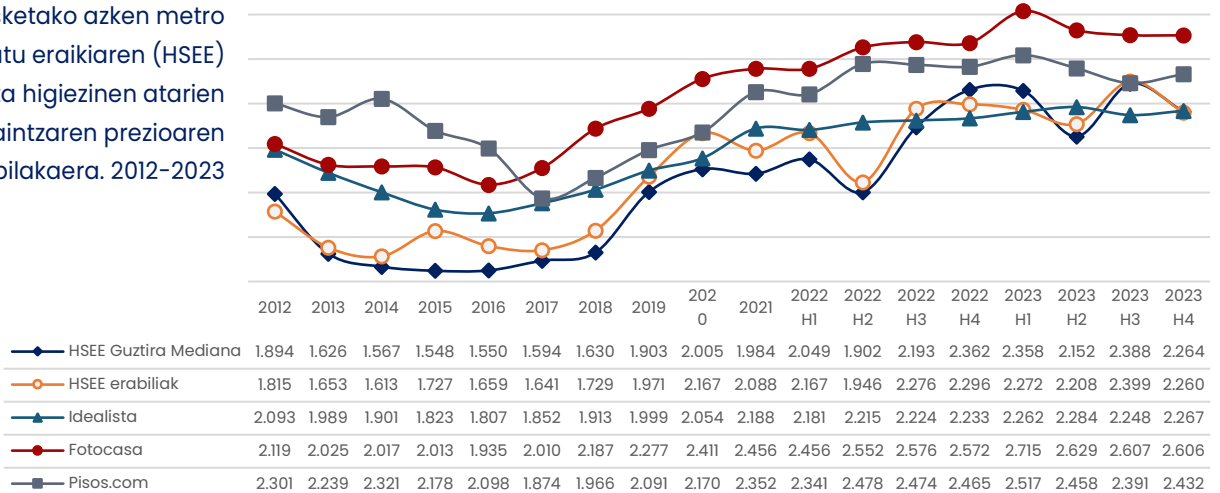




**A R A B A**

Seriean zehar, Araban eskaintza-prezioak salerosketa-transakzioak egitean erregistratutakoak baino handiagoak izan ohi dira. Oro har, **Idealista** atariko datuak dira erregistro horretako datuetara gehien hurbiltzen direnak.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



Salerosketako azken metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa, 2023ko laugarren hiruhilekoan, 2.264 €/ m<sup>2</sup> izan da Araban saldutako etxebizitza guztietarako, eta 2.260 €/ m<sup>2</sup> etxebizitza erabilien batez bestekoetarako.

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Araba	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.264</b>	-%5,2	-%4,1	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>2.260</b>	-%5,8	-%1,6	-
<b>Eskaintza prezioak</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.267</b>	%0,8	%1,5	%0,1
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>2.606</b>	%0,0	%1,3	%15,3
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>2.432</b>	%1,7	-%1,3	%7,6

**Idealista** higiezin atariaren eskaintza-prezioa 2023ko 4. hiruhilekoan dago erregistratutakoaren ia paraleloan (% 0,1); **Fotocasa** (% 15,3) eta **Pisos.com** (% 7,6) atariek, berriz, konparatzen diren batez besteko erregistro-prezioak gainditzen dituzte.

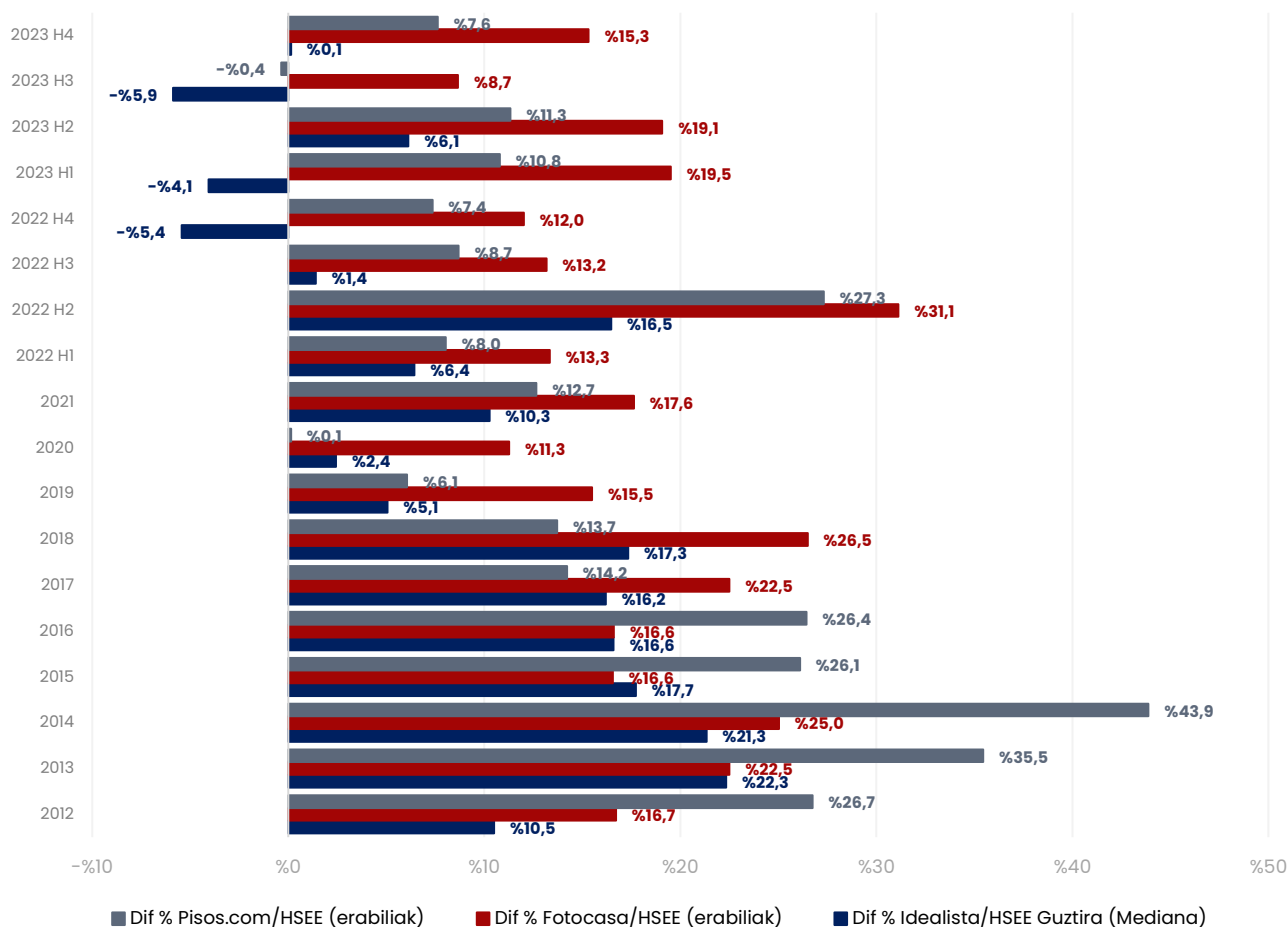
2023ko 4. hiruhilekoan, aztertutako salerosketa-prezioek behera egin dute, bai hiruhilekoen arteko konparazioan, bai urte artekoan. Eskaintzaren prezioa hiru hilean behin igo da, **Fotocasaren** prezioaren egonkortasunetik **Pisos.com** -en % 1,7ko igoerara. Urte arteko alderaketan prezioak jaitsi egin dira **Pisos.com**-en (-%1,3) eta igo **idealistan eta fotocasan** (% 1,5 eta % 1,3, hurrenez hurren).



Lehen urteetan, **Pisos.com**-en eskaintza-prezioak ziren erregistratutako erreferentzia-preziotik gehien urruntzen zirenak; hala ere, 2017tik aurrera, **Fotocasa**-ren prezioak dira erregistratutako preziotik gehien aldentzen direnak.

**Idealistaren** eskaintzan, azken bi urteetako hainbat hiruhilekotan, eskaintzaren prezioa erregistratutakoa baino baxuagoa da.

Higiezinaren atariaren eskaintzako m<sup>2</sup>  
eraikiko prezioen eta salerosketako  
prezioen arteko alde erlatiboaren  
bilakaera (HSEE). 2012-2023



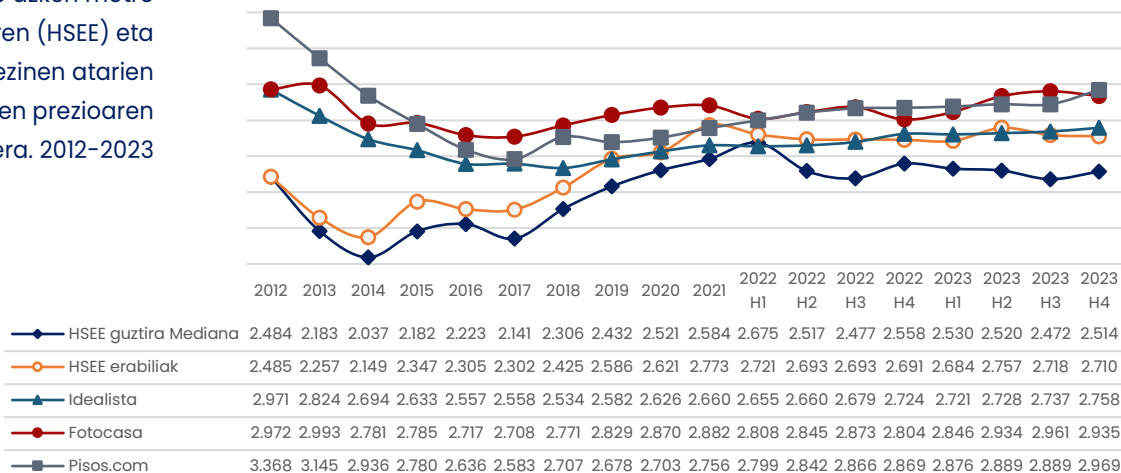




## BIZKAIA

Bizkaiak, EAE osoan bezala, 2022ko eta 2023ko hiruhilekoetan ere badu nolabaiteko joera **salerosketa**-transakzioetan eraikitako metro koadroko prezioek eta analisisan sartutako higiezin atarien **eskaintza**-prezioek bat egiteko.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitzaren **salerosketan** eraikitako metro koadroko batez besteko prezioa 2.514 €/ m<sup>2</sup> izan da Bizkaiaren etxebizitzaren kolektibo osoan, eta 2.710 €/ m<sup>2</sup> erabilitako etxebizitzaren kolektiboan.

**Fotocasa** higiezin atariak 2.935 €/ m<sup>2</sup>-ko prezioa du batez beste, salerosketa-prezioa baino zortzi puntu gehiago ( % 8,3). Beste bi atarietan, bai **Idealista** (2.758 €/ m<sup>2</sup>), bai **Pisos.com**-en (2.969 €/ m<sup>2</sup>), salerosketa-prezioarekiko distantzia pixka bat handiagoa da ( % 9,7 eta % 9,5, hurrenez hurren).

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Bizkaia	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.514</b>	%1,7	-%1,7	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>2.710</b>	-%0,3	%0,7	-
<b>Eskaintza prezioa</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.758</b>	%0,8	%1,2	%9,7
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>2.935</b>	-%0,9	%4,7	%8,3
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>2.969</b>	%2,8	%3,5	%9,5

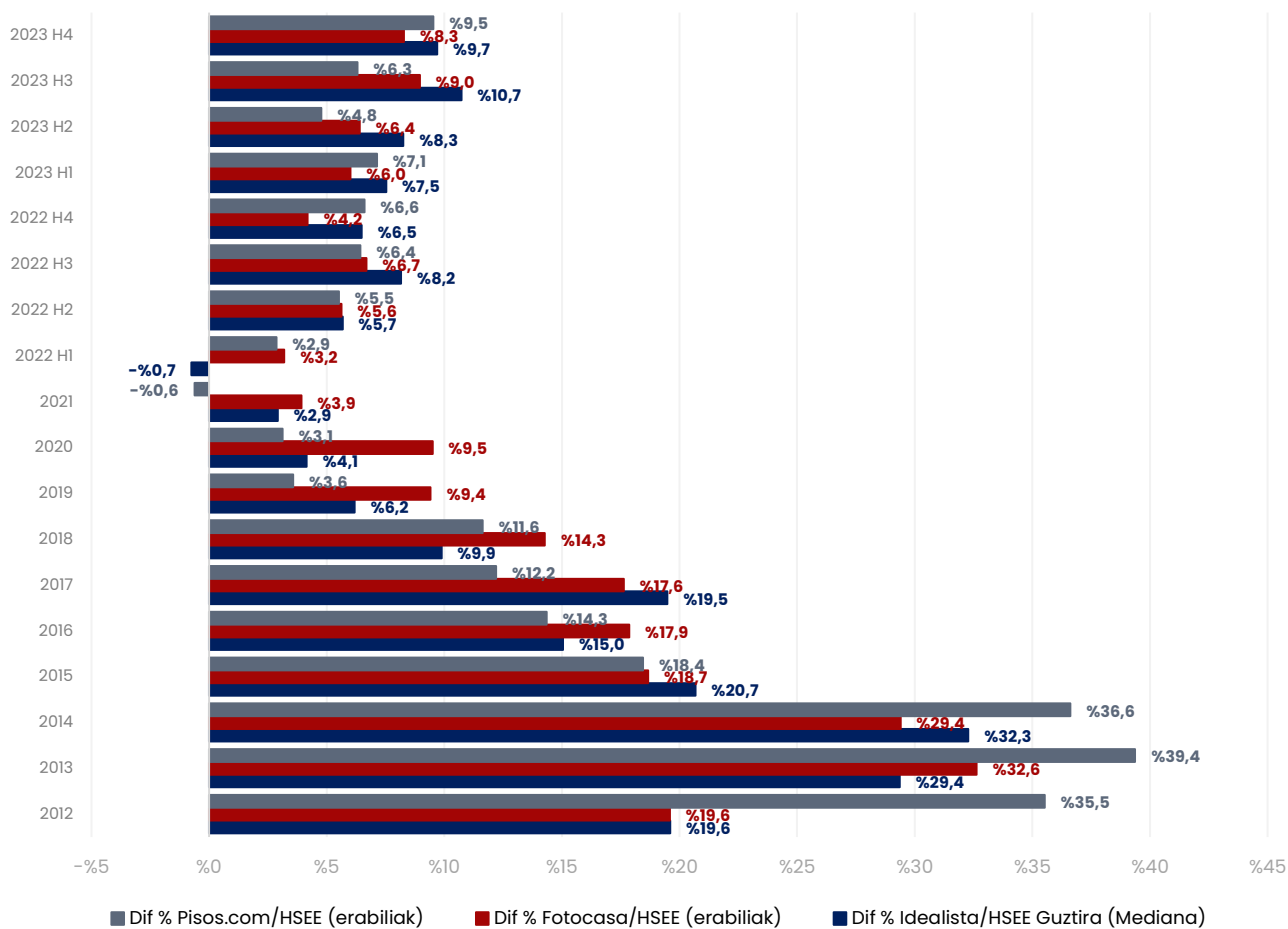
Bizkaiaren, salerosketa-prezioen aldakuntza antzekoa da, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (-%0,3 etxebizitza erabilia eta % 1,7 etxebizitza guztiak), bai urte arteko erkaketan ( % 0,7 etxebizitza erabilia eta -%1,7 etxebizitza guztiak).



Bizkaian, seriearen hasieran metro koadroko prezioek zituzten alde erlatibo handiak nabarmen murriztu ziren 2020an. 2022ko bigarren hiruhilekotik aurrera ia % 11ra iristen diren aldeak dituen arren, 2012-2014 aldian erregistratutakoetatik urrun daude oraindik.

Oro har, 2021ean eta 2022ko lehen hiruhilekoan izan ezik, higiezinaren atarieren prezioak salerosketa prezioak baino handiagoak dira aldi osoan.

Higiezinaren atarieren eskaintzan eraikitako m<sup>2</sup>  
bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko  
(HSEE) duten alde erlatiboaren bilakaera.  
2012-2023

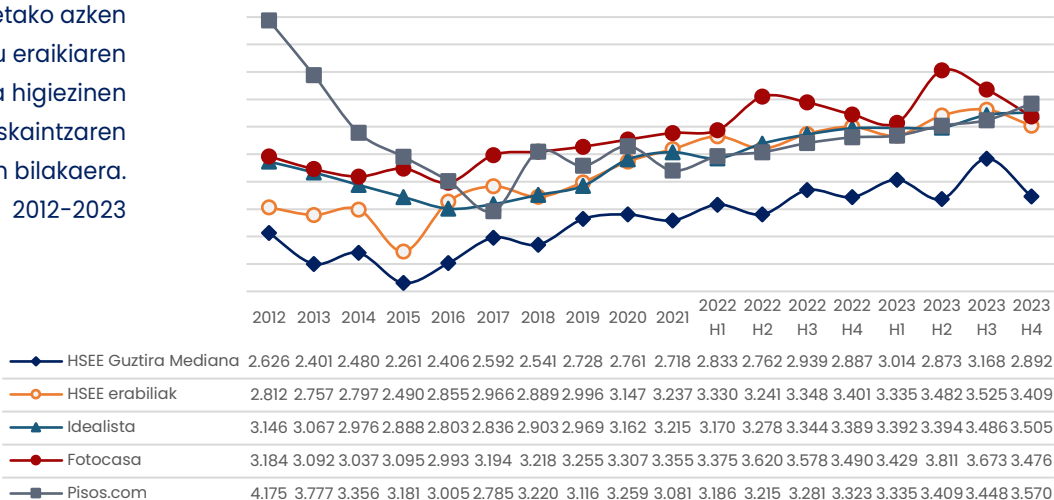




## GIPUZKOA

Gipuzkoaren kasuan, **higiezinaren eskaintzaren** prezioek eta erabilitako etxebizitzaren batez besteko **salerosketa** prezioak bat egiten dute, kasu gehienetan, 2021etik aurrera.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezinaren eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



2023ko azken hiruhilekoan, etxebizitzaren **salerosketan** eraikitako metro koadroko batez besteko prezioa 2.892 €/ m<sup>2</sup> izan da Gipuzkoan etxebizitzaren kolektibo osoan, eta 3.409 €/ m<sup>2</sup> erabilitako etxebizitzaren kolektiboan.

Eraikitako metro koadro altuenaren prezioa **Pisos.com**-ek eskainitakoa da (3.570 €/ m<sup>2</sup>); **Idealistak** (3.505 €/ m<sup>2</sup>) eta **Fotocasak** (3.476 €/ m<sup>2</sup>), berriz, antzeko prezioak dituzte.

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Gipuzkoa	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.892</b>	-%8,7	%0,1	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>3.409</b>	-%3,3	%0,2	-
<b>Eskaintza prezioak</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>3.505</b>	%0,5	%3,4	%21,2
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.476</b>	-%5,4	-%0,4	%2,0
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.570</b>	%3,5	%7,4	%4,4

Metro koadroko salerosketa-prezioen urte arteko joerak prezioen egonkortasuna erakusten du, bi etxebizitza-motetan % 1etik beherako igoerak izan baitira; hiruhileko aldakuntzan, berriz, ia % 9ko murrizketak izan dira etxebizitza guztien batez besteko prezioan, eta % 3tik gorakoak etxebizitza erabilien kasuan).

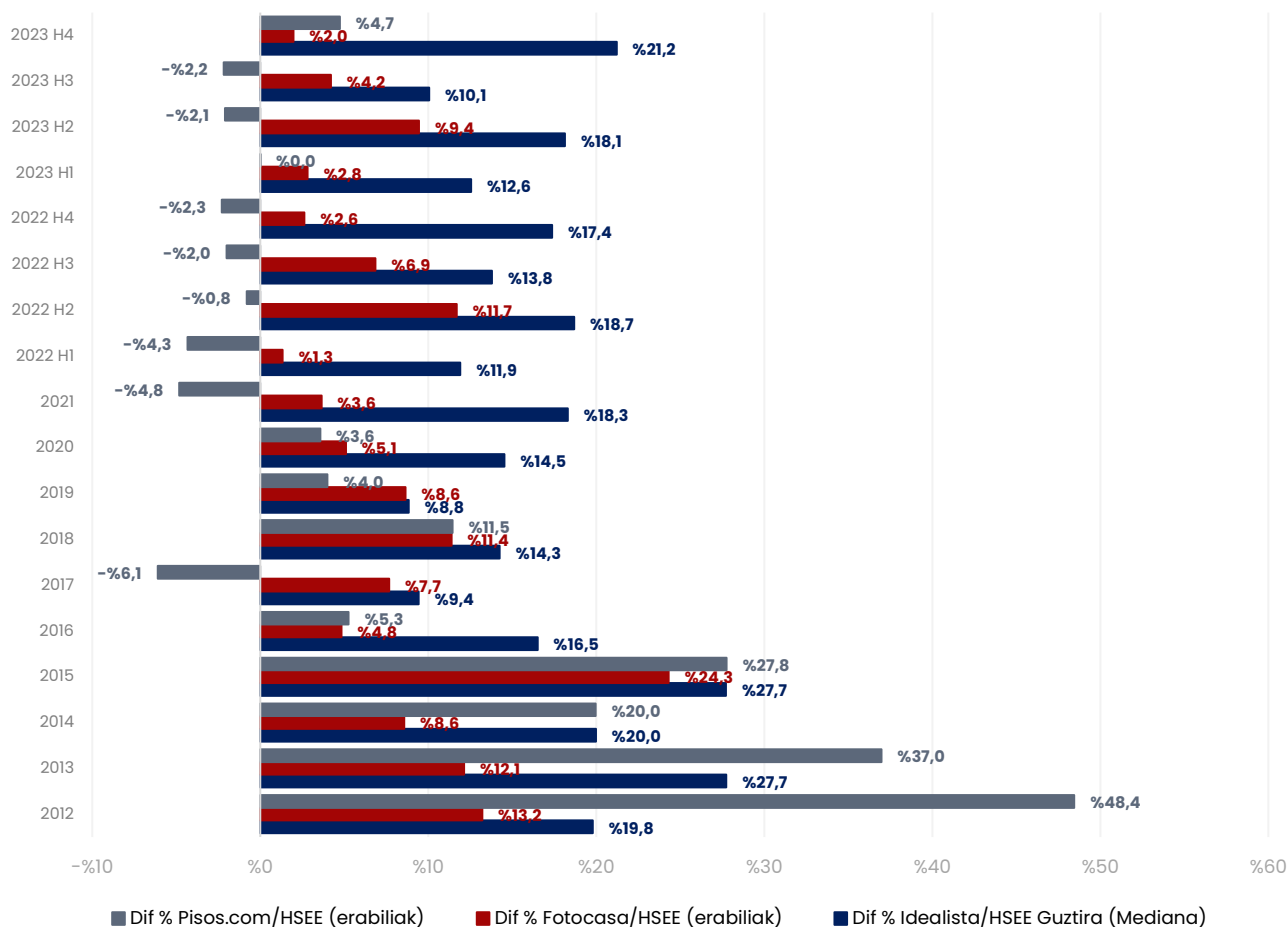
**Fotocasak** bost puntu baino gehiagoko beherakada izan du 2023ko hirugarren hiruhilekoaren aldean (-%5,4). Horrela, erregistratutako salerosketa-prezioarekiko duen diferentziala % 2,0 handiagoa da. **Pisos.com** erregistroko prezioa baino % 4,7 gorago dago. Konparazio-preziotik urrunen dagoen ataria **Idealista** da: erregistro-prezioa baino % 21,2 altuagoa.



2020ra arte, aztertutako higiezin atariak Gipuzkoan eskaintako prezioek salerosketan erregistratutako prezioak gainditzen zituzten (2017an Pisos.com izan ezik).

2021az geroztik, **Pisos.com** bakarrik dago erregistro-prezioaren azpitik. Beste muturrean **Idealista** nabarmentzen da, alde handiak dituelako eskaintza-prezioen eta salerosketan erregistratutako artean, 2023ko 4. hiruhilekoan % 21,2ko aldea izatera iritsiz. **Fotocasak** salerosketa amaieratik gertuago dauden prezioak eskaintzen ditu, 2022ko lehen hiruhilekoko % 1,3tik urte bereko bigarren hiruhilekoko % 11,7ra bitarteko diferentziekin.

Higiezin atarien eskaintza eraikitako m<sup>2</sup>  
bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko  
(HSEE) duten alde erlatiboaren  
bilakaera.2012-2023





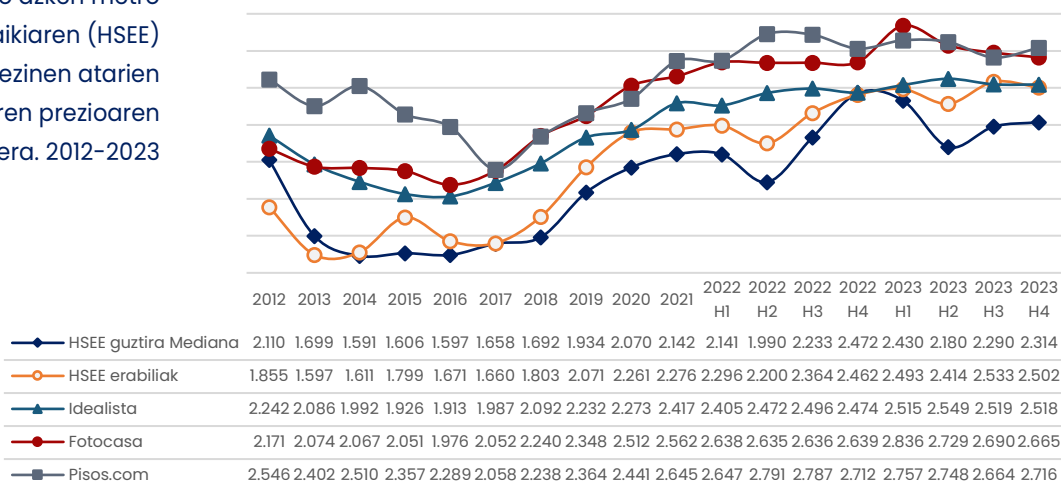
## 1.2.- Hiriburuak

### G A S T E I Z

Gasteizen, salerosketa-transakzioen metro koadroko prezioaren bilakaerak eskaintza-prezioak egonkortzea ekarri du 2022ko 4. hiruhilekotik aurrera.

2023ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetan, alde batetik, Idealista atariak eskaintzen dituen prezio ertainak eta salerosketa-erregistrotik lortzen direnak elkartzen dira; eta, bestetik, zifra pixka bat handiagoekin, beste bi higiezin atarien batez besteko prezioak: Fotocasa eta Pisos.com.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



**Salerosketan** erregistratutako metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa, 2023ko laugarren hiruhilekoan, 2.314 €/m<sup>2</sup>-ra igo da; % 1 igo da aurreko hiruhilekoaren balioarekin alderatuta, eta % 6,4 jaitsi da duela urtebeteko balioarekin alderatuta.

Erabilitako etxebizitzak alde erlatibo txikiagoak ditu (-%1,2 eta % 1,6, hurrenez hurren), eta 2.502 €/m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa du.

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4.

	Vitoria-Gasteiz	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.314</b>	%1,0	-%6,4	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>2.502</b>	-%1,2	%1,6	-
<b>Eskaintza prezioak</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.518</b>	%0,0	%1,8	%8,8
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>2.665</b>	-%0,9	%1,0	%6,5
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>2.716</b>	%2,0	%0,1	%8,5



Higiezinaren atarien eskaintzaren prezioak gutxiago aldatzen dira: **Fotocasak** etxebizitzak eskaintzen ditu, jaitsiera txiki batekin 2023ko azken hiruhilekoan (-%0,9); **Pisos.com**-ek, berriz, azken hiruhilekoan igo egin du prezioa (% 2,0) eta **Idealistak** mantendu egin du; plataforma guztiek egin dute gora urte arteko konparazioan (% 1,0, % 0,1 eta % 1,8, hurrenez hurren).

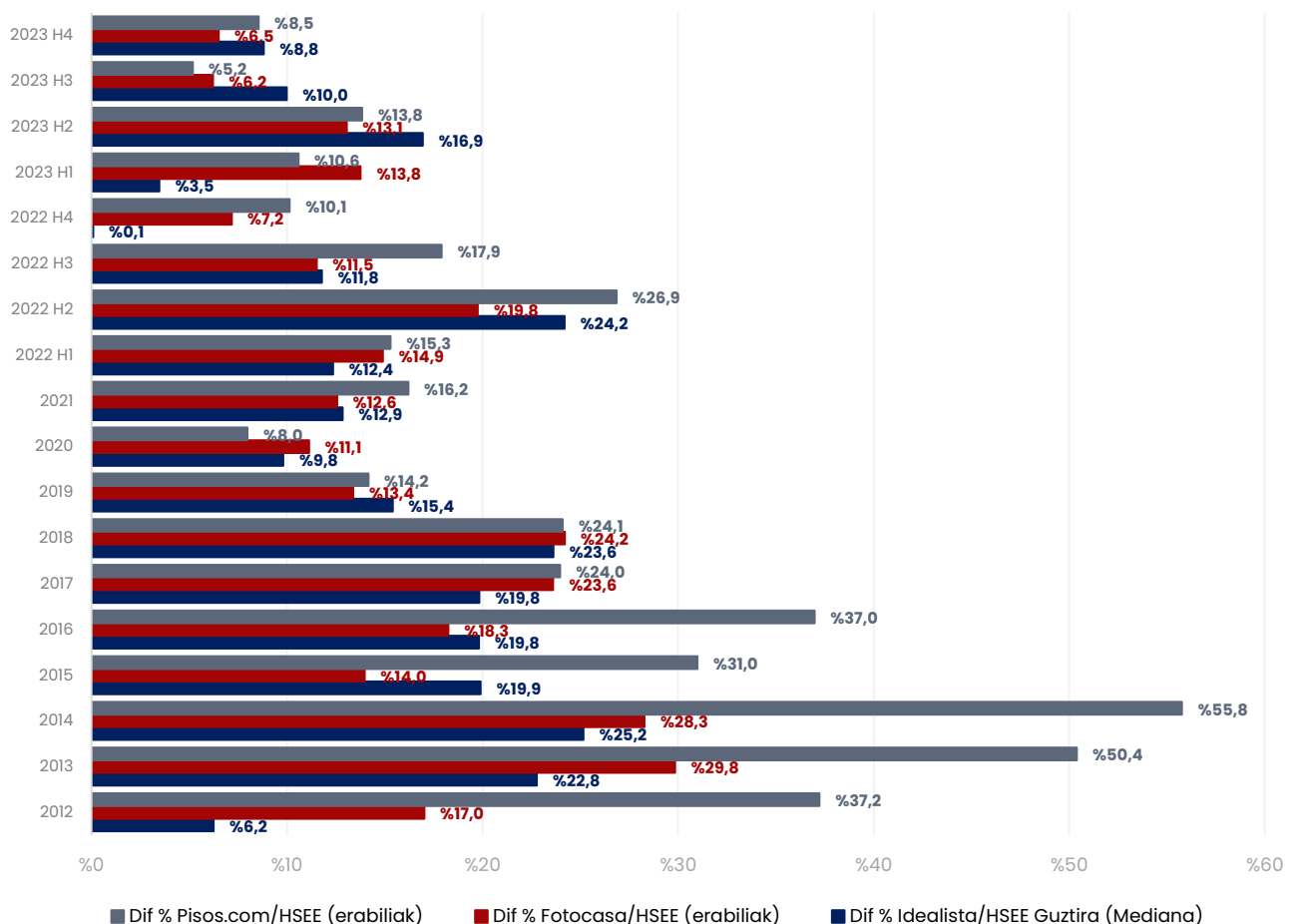
**Idealista** (2.518 €/ m<sup>2</sup>) eta **Pisos.com** (2.716 €/ m<sup>2</sup>) dira salerosketan erregistratutako prezioetatik gehien urruntzen diren prezioak, ertainak eta ertainak: % 8,8 eta % 8,5, hurrenez hurren. **Fotocasa** (2.665 €/ m<sup>2</sup>) batez besteko balioak % 6,5 handiagoak dira 2023ko azken hiruhilekoan egindako salerosketetan lortutakoak baino.

2012az geroztik, Gasteizen eskaintza-prezioak salerosketa-erregistrokoak baino handiagoak dira une oro, eta horiekin alderatzen dira.

**Pisos.com** higiezinaren atari gisa agertzen da, egindako salerosketetan erregistratzen direnak baino prezio urrunagoak etxebizitzak eskaintzen dituena.

2020ra arte, salbuespen batzuekin, **idealistak** bere erreferentziatik hurbilen zeuden prezioak aurkeztu zituen erregistroan. 2022. eta 2023. urteetan, aldiz, hiru plataformak txandakatu egin ziren, erregistroarekiko prezio-alderik handiena nork izan zuen kontuan hartuta.

Higiezinaren atarien eskaintzan eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko (HSEE) duten alde erlatiboaren bilakaera.2012-2023



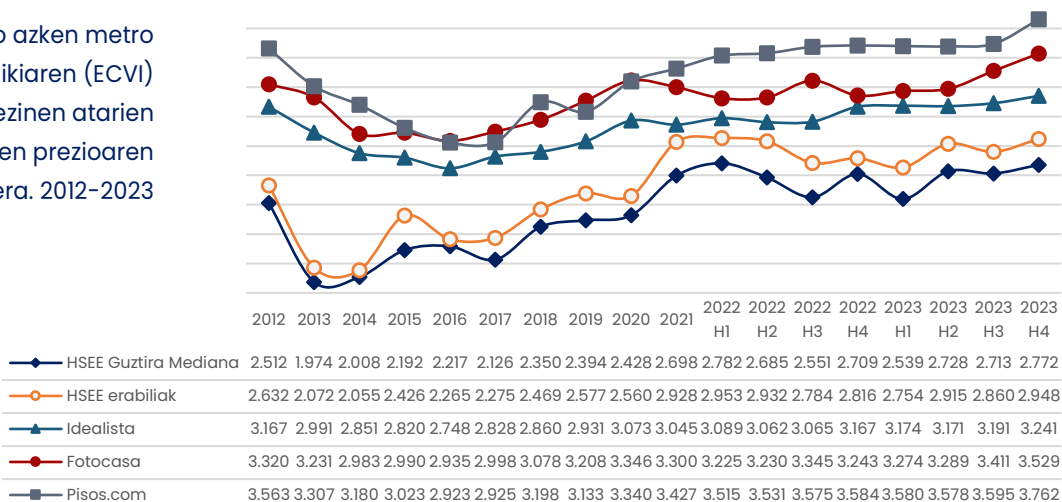


## BILBO

Bilbon, **eskaintzen** diren etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioak **salerosketa**-erregistrokoak baino nabarmen altuagoak dira.

2022ko lehen bi hiruhilekoetan alde txikiagoa ikusten zen **idealisten eta fotocasaren** eskaintza-prezioen eta **salerosketa**-prezioen artean, baina berriz ere % 17 eta ia % 20 handiagoak dira, hurrenez hurren, azken hiruhilekoan erregistratutako salerosketa-prezioen aldean. **Pisos.com**-eko prezioei dagokienez, altuenak izaten jarraitzen dute (eta alde handiagorekin salerosketakoekiko), ia serie osoan zehar.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (ECVI) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera. 2012-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon eraikitako metro koadroko prezioak alde nabarmena du eskaintza-prezioen artean, 3.000 €/ m<sup>2</sup> gainditzen baitute; erabilitako etxebizitzaren salerosketen erregistro-prezioak, berriz, 2.948 €/ m<sup>2</sup> dira.

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Bilbao	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.772</b>	%2,2	%2,3	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>2.948</b>	%3,1	%4,7	-
<b>Eskaintza prezioa</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>3.241</b>	%1,6	%2,3	%16,9
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.529</b>	%3,5	%8,8	%19,7
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.762</b>	%4,6	%5,0	%27,6

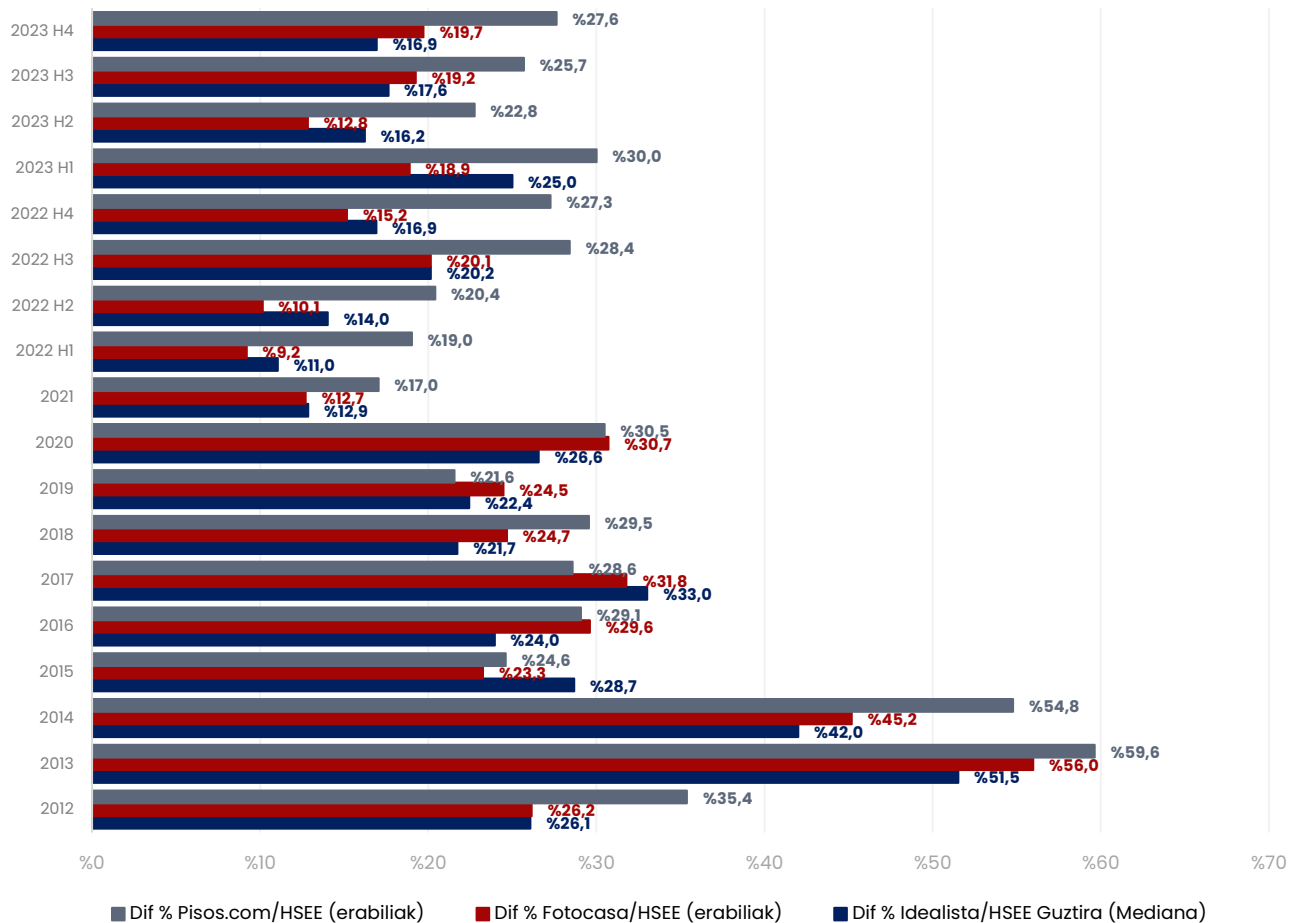
Bilboko etxebizitza mota guztien salmentan erregistratutako batez besteko prezioa (2.772 €/ m<sup>2</sup>) duela hiru hilabete baino % 2,2 handiagoa da, eta duela urtebetekoa baino % 2,3 altuagoa. Etxebizitza erabiliaren kasuan ere (2.948 €/ m<sup>2</sup>) gora egin du, bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (% 3,1), bai urte arteko konparazioan (% 4,7). **Idealista** % 1,6 eta % 2,3 hazi da, hurrenez hurren, aldi baterako bi erreferentzietan; **Fotocasa** ere igo egin da (% 3,5 eta % 8,8, hurrenez hurren), **Pisos.com** bezala, konparazio bakoitzean % 4,6 eta % 5,0rekin.



2012az gerotik, higiezin atariak sinatutako salerosketa-kontratuak erregistratzen dena baino etxebizitza-prezio handiagoak eskaintzen dituzte.

Bizkaiko hiriburuan, aldeak handiak dira oraindik, baina azken hiruhilekoetan pixka bat murrizten ari dira.

Higiezin atarien eskaintza eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioek salerosketa-prezioekiko (HSEE) duten alde erlatiboaren bilakaera.  
2012-2023



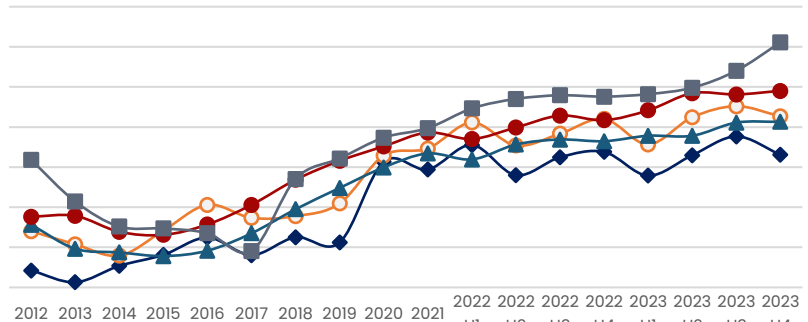




## DONOSTIA

Donostian, bai **salerosketa**-erregistroko metro koadro eraikiaren prezioak bai **higiezin atarienak** hazkunde handiak izan dituzte 2017tik, eta azken hiruhilekoetan 5.000 €/ m<sup>2</sup> baino gehiago izan dira.

Salerosketako azken metro karratu eraikiaren (HSEE) eta higiezin atarien eskaintzaren prezioaren bilakaera.2012-2023



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 H1	2022 H2	2022 H3	2022 H4	2023 H1	2023 H2	2023 H3	2023 H4
HSEE Guztira Mediana	3.512	3.365	3.569	3.706	3.922	3.703	3.926	3.861	4.867	4.772	5.076	4.699	4.923	4.989	4.694	4.948	5.182	4.955
HSEE erabiliak	4.001	3.838	3.697	4.007	4.330	4.167	4.189	4.346	4.944	5.032	5.356	5.069	5.217	5.401	5.083	5.421	5.559	5.434
Idealista	4.082	3.782	3.736	3.691	3.758	3.975	4.275	4.540	4.797	4.970	4.896	5.082	5.144	5.123	5.191	5.191	5.355	5.365
Fotocasa	4.182	4.192	3.994	3.954	4.085	4.330	4.643	4.878	5.059	5.231	5.151	5.294	5.442	5.385	5.508	5.722	5.706	5.751
Pisos.com	4.890	4.371	4.059	4.035	3.976	3.755	4.652	4.908	5.168	5.286	5.532	5.650	5.696	5.679	5.710	5.790	6.002	6.354

2023ko laugarren hiruhilekoan, Gipuzkoako hiriburuan saldutako etxebizitza guztien batez besteko prezioa 4.955 €/ m<sup>2</sup> da; erabilitako etxebizitza kasuan, berriz, batez besteko prezioa 5.434 €/ m<sup>2</sup> da.

Bi kasuetan, prezioek jaitsiera handiagoa izan dute aurreko hiruhilekoaren aldean (-%4,4 eta -%2,2, hurrenez hurren), duela urtebetekoaren aldean (-%0,7 eta -%0,6).

Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldageta erlatiboak iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Donostia / San Sebastián	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Salerosketa-prezioekiko aldakuntza (%)
<b>Salerosketa-prezioa (HSEE)</b>	Guztira (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>4.955</b>	-%4,4	-%0,7	-
	E. erabiliak <sup>(2)</sup>	<b>5.434</b>	-%2,2	%0,6	-
<b>Eskaintako prezioak</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>5.365</b>	%0,2	%4,7	%8,3
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>5.751</b>	%0,8	%6,8	%5,8
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>6.354</b>	%5,9	%11,9	%16,9

Aztertutako higiezin atarien artean, preziorik altuena **Pisos.com** atariari dagokio (6.354 €/ m<sup>2</sup>); **Fotocasa** atariak (5.751 €/ m<sup>2</sup>) eta **Idealista** atariak (5.365 €/ m<sup>2</sup>), berriz, prezio baxuagoak dituzte.

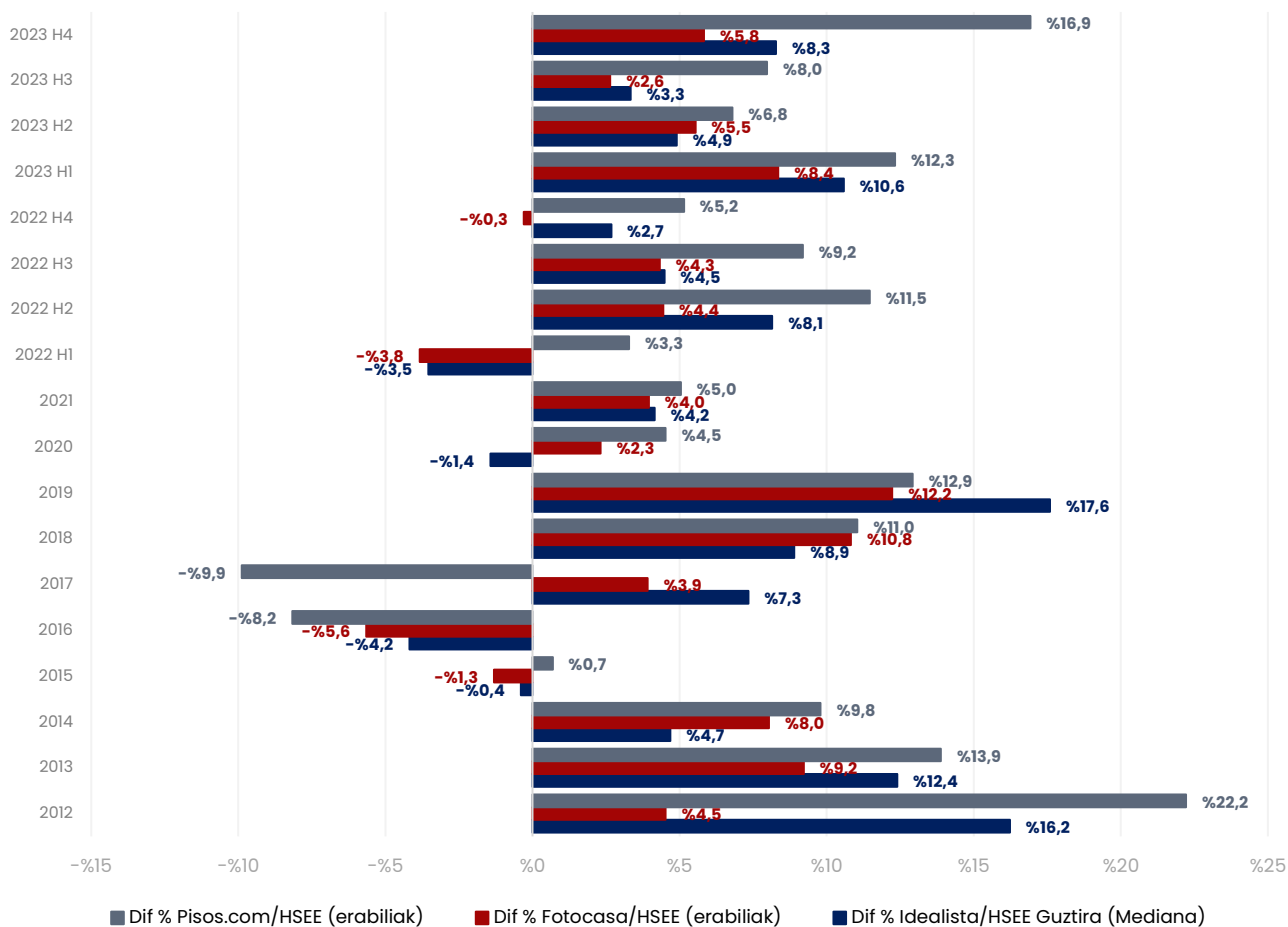
**Fotocasa** atariak etxebizitzak eskaintzen ditu metro koadro eraikiaren batez besteko prezioan, erregistratutakoa baino % 5,8 garestiago. Gertutasun apur batekin bada ere, **Idealistaren** prezioak zortzi puntu baino gehixeago ( % 8,3) gainditzen du konparatzen den prezioa. Erregistroan duen erreferentzia-preziotik urrunen dagoen ataria **Pisos.com** da: % 16,9 altuagoa.



Ia aldi osoan, **Pisos.com**-ek eskaintako etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioak dira salerosketa-preziotik gehien aldentzen direnak, eta horien gaitetik daude, 2016an eta 2017an izan ezik.

**Fotocasak eta Idealistak Pisos.com** -ek baino intentsitate txikiagoko alde erlatiboak dituzte seriean zehar, 2019an izan ezik, **Idealista** izan baitzen egindako salerosketen batez besteko prezioarekiko % 17,6ko aldearekin.

Higiezinaren atarieren eskaintzako m<sup>2</sup> eraikiko prezioen eta salerosketako prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (HSEE). 2012-2023





### 1.3.- Salerosketa- eta eskaintza-prezioen alderaketa

Atal honetan, ikuspegi grafikoago batekin, aztertutako espazio-eremu bakoitzean higiezin atari bakoitzerako eraikitako **eskaintza**-metro koadroko prezioen zerrenda erakusten da, erregistratutako salerosketa-transakzioetan metro koadroko erregistratutako prezioarekin batera. Datuak azterketako azken hiruhilekokoak dira: **2023ko laugarren hiruhilekoa**.

**Idealistaren** kasuan, ia eremu geografiko guztietan erreferentziako eskaintzaren prezioa salerosketarena baino handiagoa da. Salbuespen bakarra Araba da, lurralde horretan ia berdina baita (+%0,1 termino erlatiboetan).

Metro koadroko eskaintza-prezioaren eta salerosketa-prezioaren arteko alderaketan tarteko bi eremu geografiko daude: Bizkaia ( % 9,7) eta EAE osoa ( % 9,3). Hiriburuen artean, Vitoria-Gasteiz ( % 8,8) eta Donostiak ( % 8,3) ere antzeko prezioak dituzte.

Salerosketa-prezioetatik urrunen dauden eskaintza-prezioak Gipuzkoan ( % 21,2) eta Bilbon ( % 16,9) daude.

**Fotocasa** atariaren datuek erakusten dutenez, EAEn eta bere hiru lurraldeetan eskaintzaren batez besteko metro koadroko prezioak salerosketakoak baino handiagoak dira, EAEko % 7,9 eta Arabako % 15,3 arteko ehunekoekin.

Bilbo da alderik handiena duen esparrua: % 19,7; ondoren, Bizkaia ( % 8,3) eta Gasteiz ( % 6,5) daude.

Metro koadroko eskaintza- eta salerosketa-prezio hurbilenak dituzten eremu geografikoak hauek dira: Gipuzkoa ( % 2,0) eta hiriburua (Donostia, % 5,8).

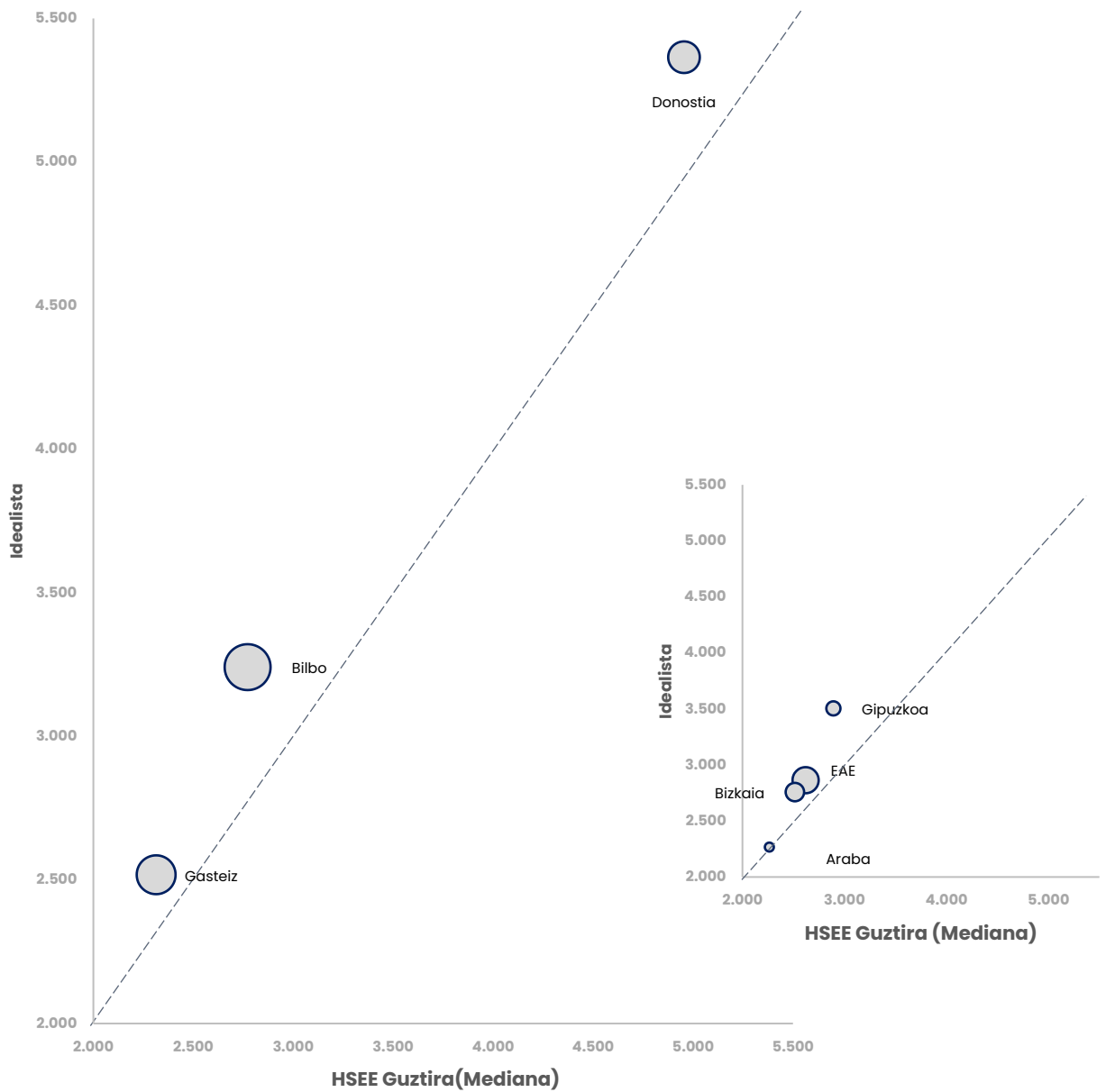
**Pisos.com** higiezin atariaren datuei dagokienez, Gipuzkoako lurralde historikoak du batez besteko metro koadroko prezioaren eta salerosketakoaren arteko alderik txikiena ( % 4,7), eta atzetik, goranzko hurrenkeran, Arabak ( % 7,6) eta Bizkaiak ( % 9,5). EAE osoan, distantzia erlatiboa % 7,8 da, prezio konparatuen artean.

Hiriburuen artean, Bilbo ( % 27,6) nabarmentzen da eskaintza- eta salerosketa-prezioen artean alde erlatibo handiena duen eremua bezala, ondoren Donostia dago ( % 16,9) eta ondoren Vitoria-Gasteiz ( % 8,5).



## IDEALISTA

Eskaintza-prezioaren metro koadro eraikiaren prezioa salerosketa-prezioarekin alderatzea. 2023ko 4. hiruhilekoko **idealista**.

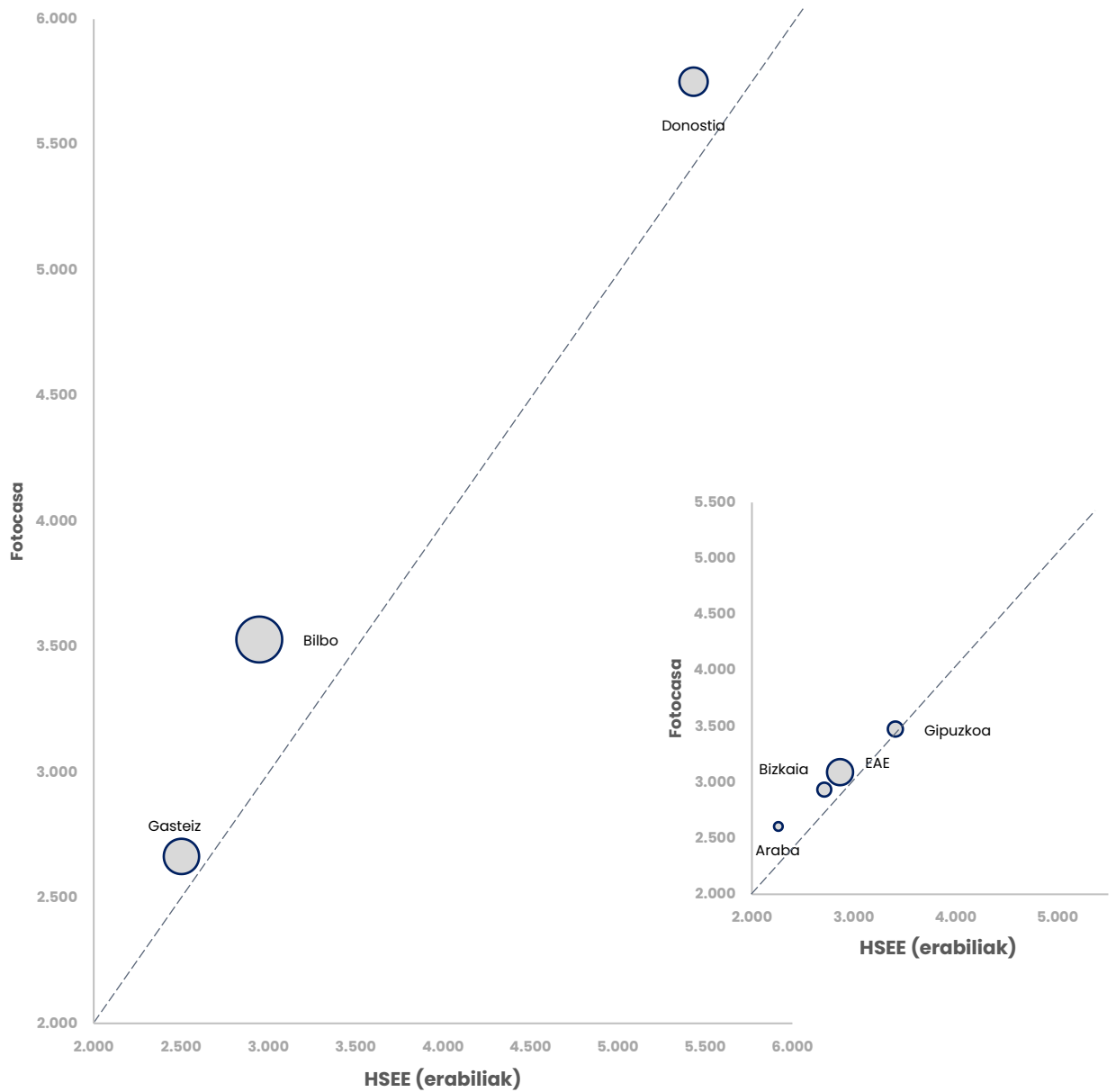


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



## FOTOCASA

Eskaintza-prezioaren metro koadro eraikiaren prezioa salerosketa-prezioarekin alderatzea. **Fotocasa** 4. hiruhilekoa 2023.

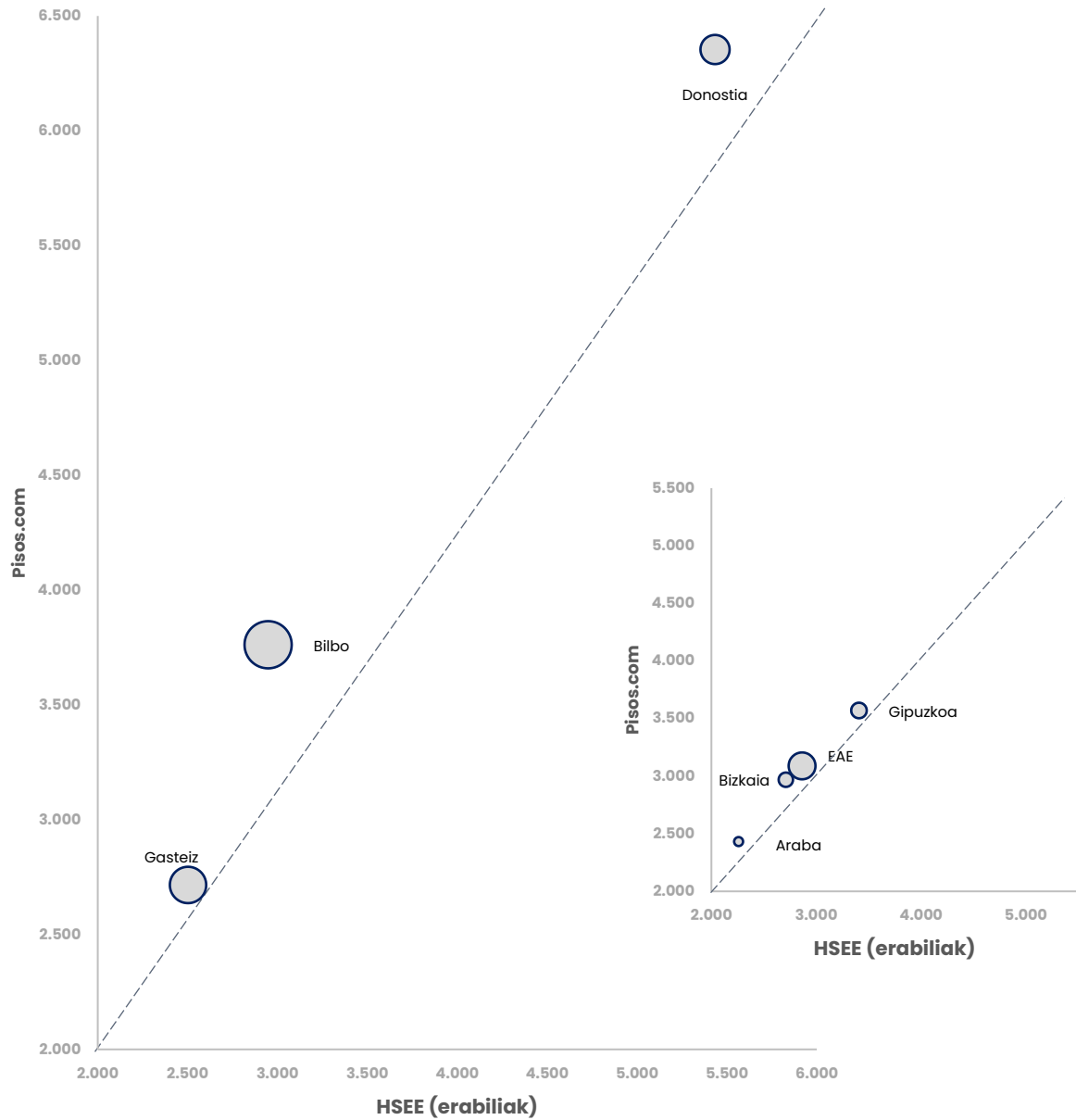


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



## PISOS.COM

Eskaintza-prezioaren metro koadro  
eraikiaren prezioa salerosketa-  
prezioarekin alderatzea, [Pisos.com](https://www.pisos.com)  
2023ko 4. hiruhilekoa.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



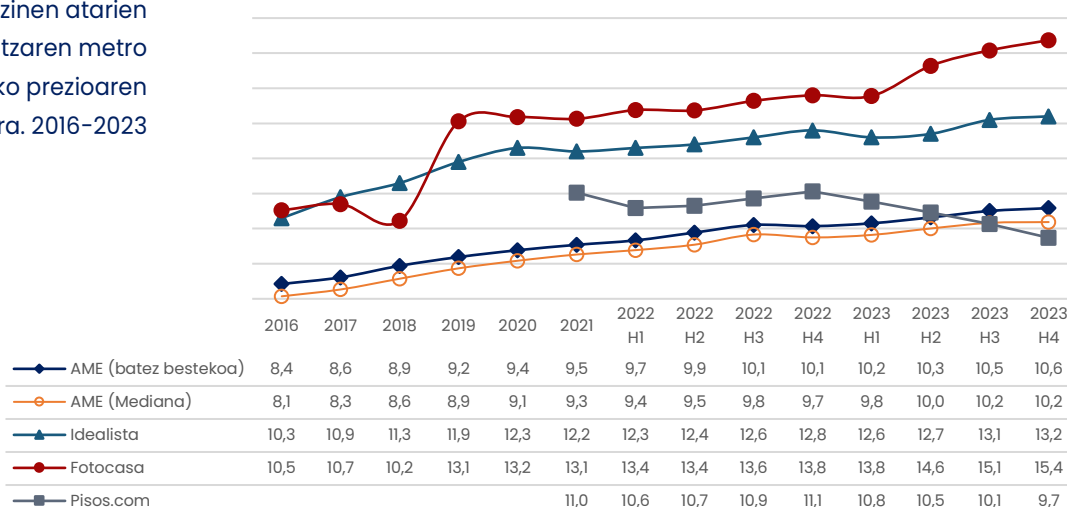
## 2.- ALOKAIRU-PREZIOAK ESPAZIO-EREMUEN ARABERA

### 2.1.- EAE eta lurralde historikoak

#### EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

EAEn, ohikoa da sinatutako alokairu libreko kontratuen metro koadro eraikiaren prezioa higiezin atariak beren webguneetan eskaintzen dutena baino nabarmen baxuagoa izatea. **Fotocasa, Idealista eta Pisos.com** atariak, ordena horretan, balio altuagoak dituzte, azken hori izan ezik, txikiagoa baita 2023ko bigarren hiruhilekotik aurrera. Salmenta-prezioek ez bezala (azken urteetan diferentziala murriztu dute), alokairu-prezioen kasuan egonkor mantendu da aldea 2019tik.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, EAEn, fidantzen gordailuan erregistratutako kontratuen metro koadroko prezioa 10,6 €/ m<sup>2</sup> izan zen batez beste, eta 10,2 €/ m<sup>2</sup> mediana. Hiru hilean behin prezioak % 1 baino gutxiago hazi direla ikusten da; urte artean, aldiz, bi kasuetan, % 4ko igoera gainditu da.

Higiezin atariak alokairu-kontratuak enpresek baino eskaintza-prezio handiagoak dituzte. Erregistratutakoak baino prezio txikiagoak dituen atari bakarra **Pisos.com** da (9,7 €/ m<sup>2</sup>: portzentajezko 8 puntu gutxiago); alde handiena, berriz, **Fotocasa** da (15,4 €/ m<sup>2</sup>: % 45,2 handiagoa). **Idealistaren** prezioak (13,2 €/ m<sup>2</sup>), medianaren datuarekin alderatzean, desoreka handia du erregistro-prezioarekiko (% 29,6).

Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

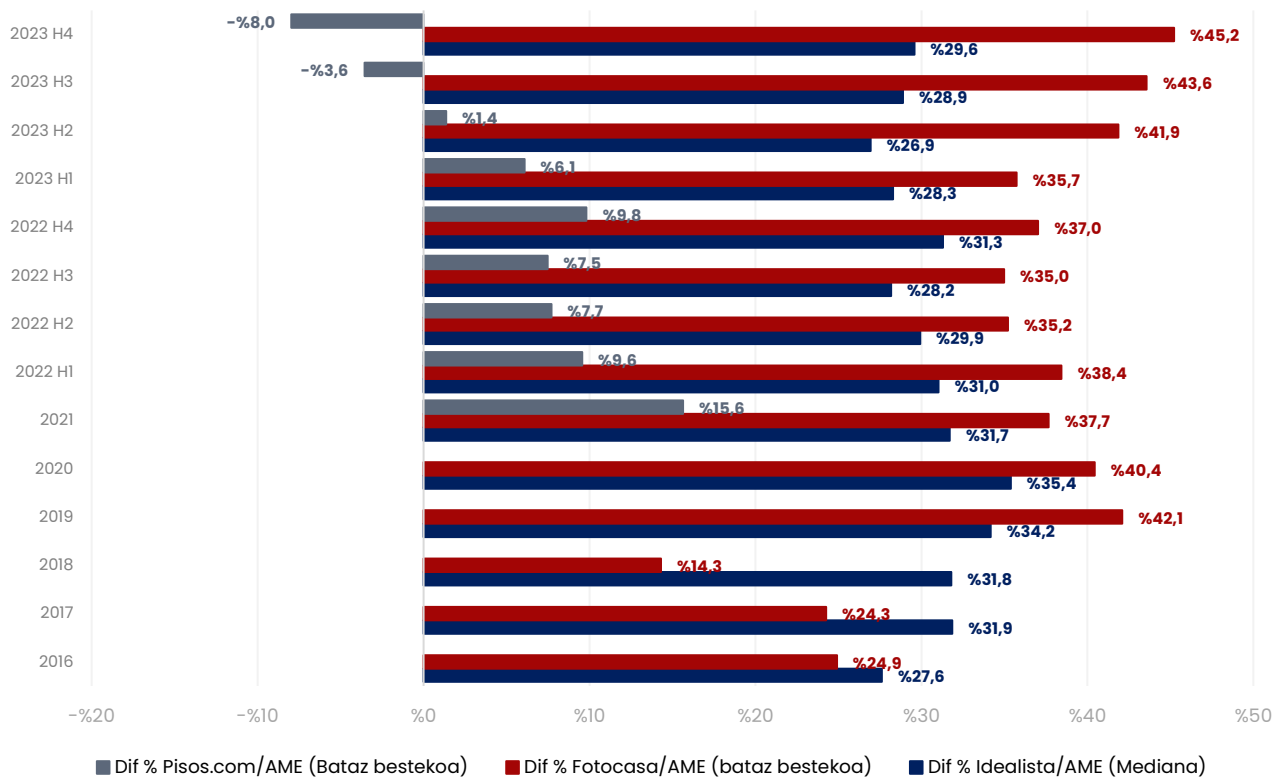
	EAE	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen erregistroaren prezioa (AME)</b>	Bataz bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>10,6</b>	%0,8	%5,1	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>10,2</b>	%0,2	%4,5	-
<b>Eskaintza prezioa</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>13,2</b>	%0,8	%3,1	%29,6
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>15,4</b>	%1,9	%11,4	%45,2
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>9,7</b>	-%3,8	-%11,9	-%8,0



EAEan, higiezinaren atarien eskaintzako metro koadro eraiki bakoitzeko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioaren arteko alde erlatiboa antzeko aldaketekin mantendu da seriean zehar.

**Fotocasak** ditu alderik handienak, batez ere 2023ko azken hiruhilekoetan erregistratutakoak, horien aldietan % 40tik gorako alde eskaintzen baitu, 2019an eta 2020an gertatutakoaren antzeko terminoetan.

Higiezinaren atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2023



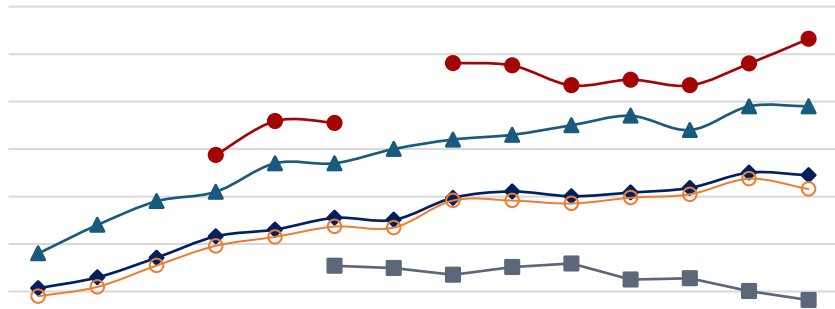




**A R A B A**

Arabako lurralde historikoan, **kontratu libreetan erregistratutako** alokairuko metro koadro eraikiaren prezioa **Pisos.com** atariaren eskaintzakoa baino handiagoa da. Atari **idealistak**, aldiz, kontratua sinatzeko prezioak baino garestiagoak jasotzen ditu, eta Fotocasakoek gainditu egiten dituzte, higiezinaren atari honi buruzko informazioa duen aldietan.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atariaren eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2023



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 H1	2022 H2	2022 H3	2022 H4	2023 H1	2023 H2	2023 H3	2023 H4
AME (batez bestekoa)	7,1	7,3	7,7	8,2	8,3	8,5	8,5	9,0	9,1	9,0	9,1	9,2	9,5	9,4
AME (Mediana)	6,9	7,1	7,5	8,0	8,1	8,4	8,3	8,9	8,9	8,9	9,0	9,0	9,4	9,2
Idealista	7,8	8,4	8,9	9,1	9,7	9,7	10,0	10,2	10,3	10,5	10,7	10,4	10,9	10,9
Fotocasa				9,9	10,6	10,6		11,8	11,8	11,3	11,5	11,3	11,8	12,3
Pisos.com						7,5	7,5	7,4	7,5	7,6	7,3	7,3	7,0	6,8

2023ko laugarren hiruhilekoan, Araban, **sinatutako kontratuen** prezioak honako hauek dira: 9,4 €/ m<sup>2</sup> (batez beste) eta 9,2 €/ m<sup>2</sup> (batez beste). Bi prezioak aurreko hiruhilekoan baino txikixeagoak dira (-%0,6 eta -%2,3, hurrenez hurren), baina aurreko urteko hiruhileko berean baino altuagoak (% 4,9 eta % 3,4, hurrenez hurren).

Urrunen dauden eskaintza-prezioak **Fotocasak** aurkezten ditu (12,3 €/ m<sup>2</sup>), portzentajezko 30 puntu garestiago baino gehiago. Beste muturrean daude **Pisos.com** webgunearen prezioak (6,8 €/ m<sup>2</sup>), erreferentziazko prezioa baino ia % 28 merkeago (-%27,8).

**Idealistaren** prezioa (10,9 €/ m<sup>2</sup>) tarteko egoerara iristen da konparazioan, eta alokairu-kontratuen erregistroko prezioaren batez bestekoa baino 19 ehuneko-puntu gorago dago.

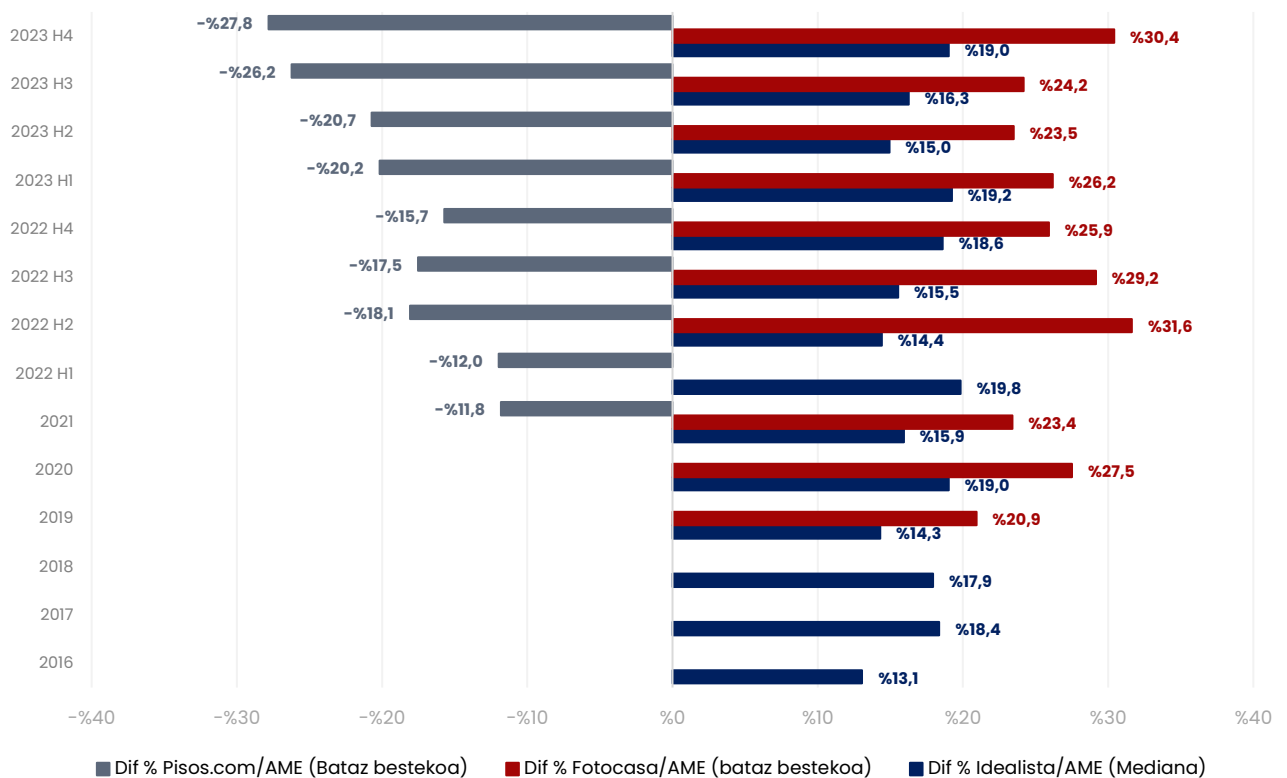
Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4.

	Araba / Álava	Prezioa / m <sup>2</sup> 2022H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)</b>	Bataz bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>9,4</b>	-%0,6	%4,9	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>9,2</b>	-%2,3	%3,4	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>10,9</b>	%0,0	%3,8	%19,0
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>12,3</b>	%4,4	%8,6	%30,4
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>6,8</b>	-%2,7	-%10,1	-%27,8



Azken hiru urteetan, **Pisos.com**-eko prezioen eta alokairu-kontratuen batez besteko erregistro-prezioaren arteko alde erlatiboaren joera nabarmen jaitsi da. **Fotocasaren** kasuan, erregistratutako batez besteko prezioarekiko aldea igo egin da 2023ko azken hiruhilekoan, % 30,4ko desfasera iritsi arte. **Idealistaren** prezioen arteko aldeak % 14,4 eta % 19,2 artekoak dira.

Higiezinaren atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME).2016-2023

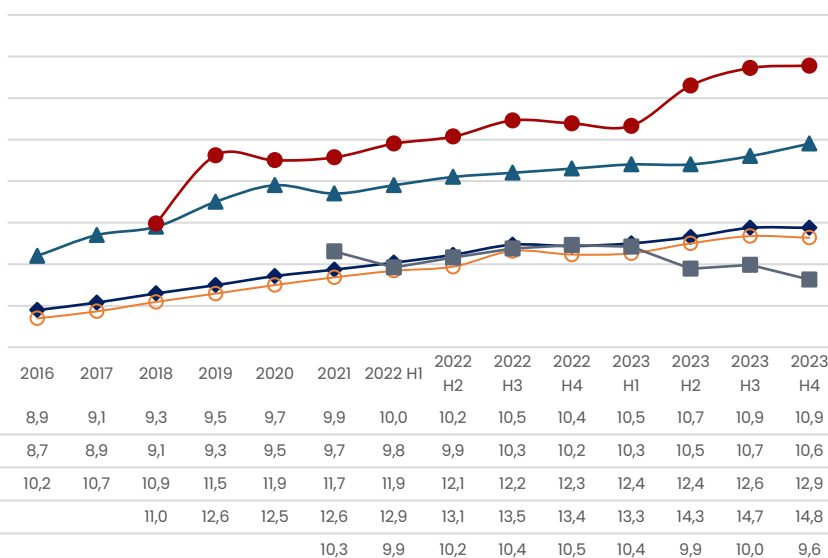




## BIZKAIA

Bizkaiko lurralde historikoan, **alokairu-kontratuen erregistroaren** prezioak eta **Pisos.com** atariarenak (informazioa dagoenean) portaera izan dute 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan; hala ere, 2023ko bigarren hiruhilekotik aurrera, higiezin atariak erregistrokoak baino prezio txikiagoak izan ditu. Beste bi atarietan joera da **Fotocasa** eta **Idealista** alokairuko eskaintzaren metro koadroko prezio garestiagoak eskaintzea.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, Bizkaian alokairu-kontratuen prezioak honela ezarri dira: 10,6 €/ m<sup>2</sup> (ertaina) eta 10,9 €/ m<sup>2</sup> (batez bestekoa). Duela hiru hilabeteko ia prezio berak dira, eta ehuneko lau puntu ingurukoak ( % 4,0 eta % 4,2, hurrenez hurren), 2022ko hiruhileko berean baino altuagoak.

Higiezin hiru atarien eskaintza-prezioek joera desberdinak izan dituzte hiruhilekoko aldakuntzan. 2023ko azken hiruhilekoan, **Pisos.com**-ek (9,6 €/ m<sup>2</sup>) jaso du preziorik baxuena, alokairu-kontratuena baino -%3,5 baxuagoa. **Fotocasa**, preziorik altuenarekin (14,8 €/ m<sup>2</sup>), batez besteko horretatik urrunen dagoen prezioa duen ataria da ( % 35,9, termino erlatiboetan); **Idealistaren** prezioa (12,9 €/ m<sup>2</sup>), berriz, salerosketako medianarena (10,6 €/ m<sup>2</sup>) baino bi euro pasatxo handiagoa da metro karratu bakoitzeko ( % 21,3).

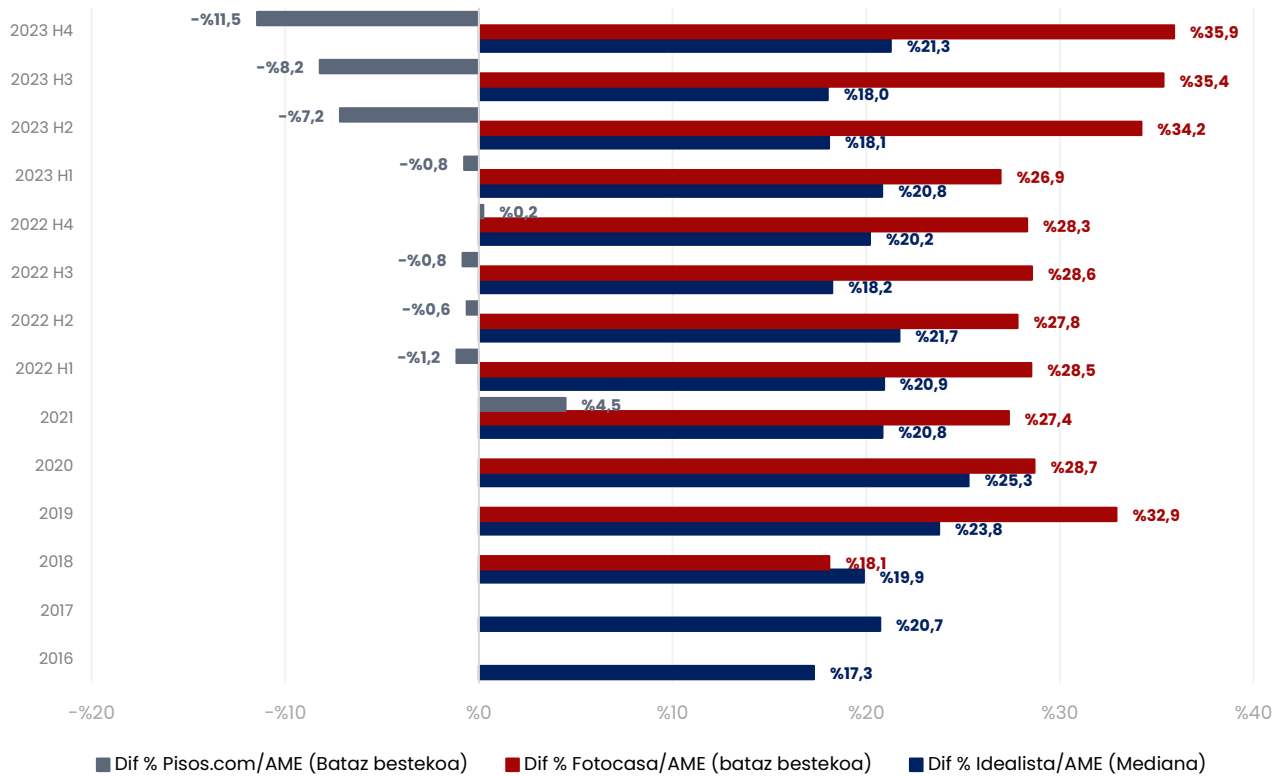
Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Bizkaia	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)</b>	Bates beste <sup>(1)</sup>	<b>10,9</b>	%0,0	%4,2	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>10,6</b>	-%0,4	%4,0	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>12,9</b>	%2,4	%4,9	%21,3
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>14,8</b>	%0,4	%10,4	%35,9
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>9,6</b>	-%3,5	-%7,9	-%11,5



Bizkaian, eskaintzaren alokairu-prezioen eta erregistratutako kontratuen arteko alde erlatiboek aldaketa handiak izan dituzte azken hiruhilekoetan: Pisos.com – % 7 eta –% 11 inguruko zifretan, Idealista % 18–21 artean eta Fotocasa % 27tik % 36ra bitarteko tartean.

Higiezinen atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-  
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren  
bilakaera (AME). 2016–2023

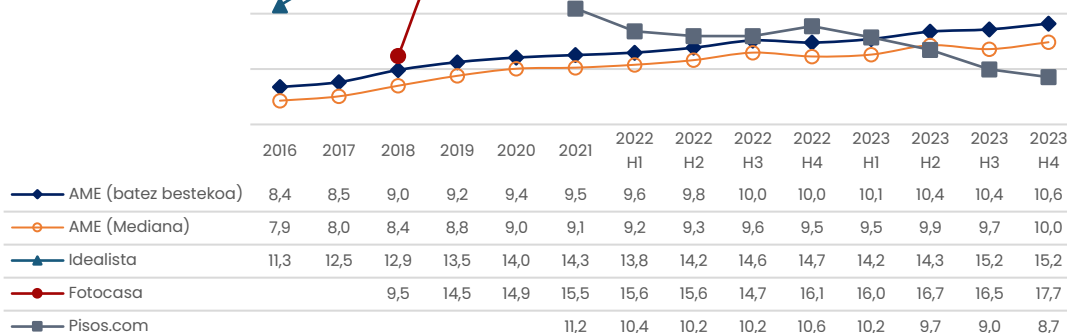




## GIPUZKOA

Gipuzkoan etxebizitzak alokatzen dira, **Fotocasa eta Idealistako** higiezin atarietan eskaintzen direnak baino prezio sistematikoki baxuagoekin, erregistratutakoetatik urrun samar. **Pisos.com**-eko prezioen kasuan, aldiz, gehiago hurbiltzen dira kontratuen erregistroko prezioetara, eta 2023ko azken hiruhilekoetan, are gutxiago.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m<sup>2</sup>-ko prezioaren bilakaera.2016-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, Gipuzkoako lurralde historikoan **alokairu-kontratuen prezioak** 10,0 €/ m<sup>2</sup> (ertaina) eta 10,6 €/ m<sup>2</sup> (batez bestekoa) artekoak dira. Prezio horiek % 2,6 eta % 2,0 igo dira, hurrenez hurren, aurreko hiruhilekoaren aldean, eta igo egin dira, halaber, duela urtebeteko kopuruekiko (% 6,9 eta % 5,5, hurrenez hurren).

Urteko azken hiruhileko honetan, Gipuzkoan, **Fotocasak** metro koadroko zazpi euroko eskaintza-prezioak aurkeztu ditu (17,7 €/ m<sup>2</sup>), erregistratutako kontratuei dagozkienak baino garestiagoak (% 66,5), eta **Idealistak** bost euro baino gehixeago metro koadroko (% 52,5).

**Pisos.com** atariak (8,7 €/ m<sup>2</sup>) metro karratuko prezioa erregistratutako batez besteko prezioa baino baxuagoa du (-%18,2 baxuagoa).

Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

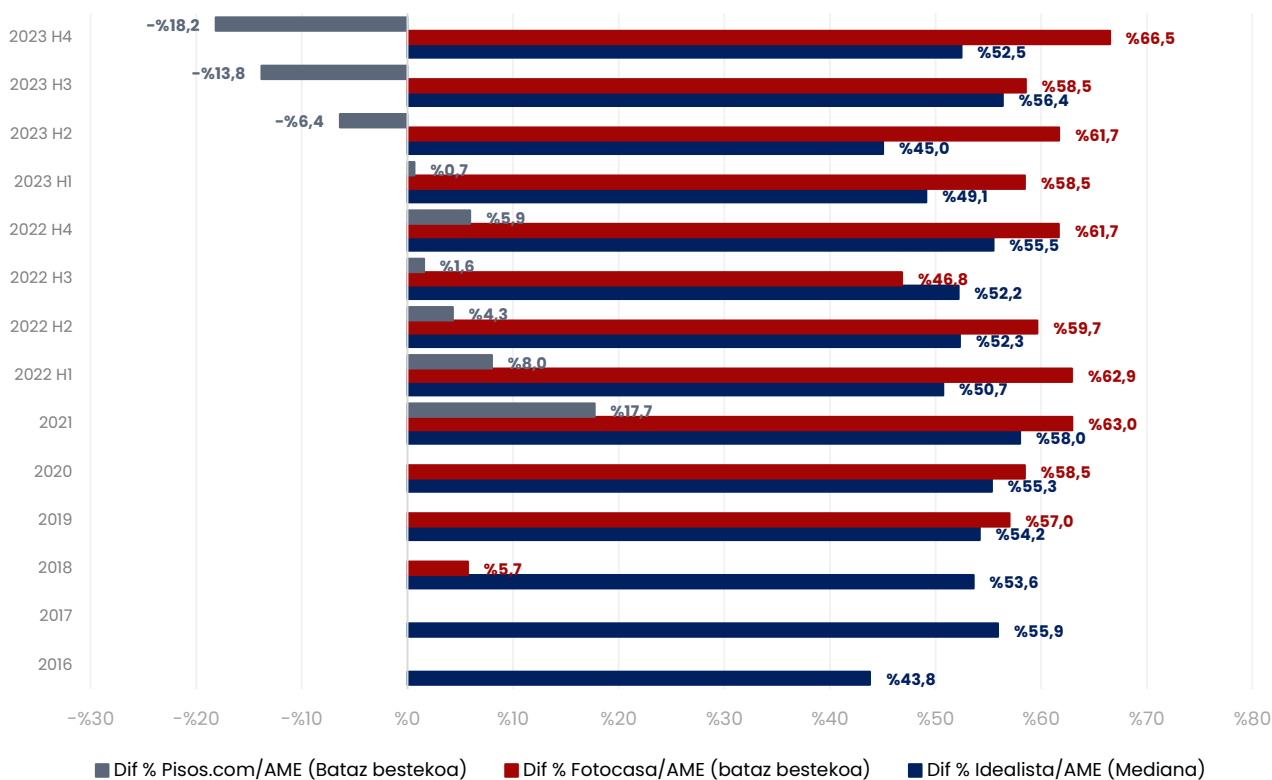
	Gipuzkoa	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen erregistroaren prezioa (AME)</b>	Batez bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>10,6</b>	%2,0	%6,9	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>10,0</b>	%2,6	%5,5	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>15,2</b>	%0,0	%3,4	%52,5
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>17,7</b>	%7,1	%10,1	%66,5
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>8,7</b>	-%3,1	-%17,4	-%18,2



Seriean zehar, Gipuzkoako metro koadroko prezioen alde erlatiboa, **Fotocasaren** eta **sinatutako alokairu-kontratuen** prezioaren artean, % 60 ingurukoa da ( % 57-67 artean). Higezinen atari **idealistako** prezioek antzeko portaera dute, baina diferentzial txikiagoarekin, % 45-58 inguru.

**Pisos.com** atariak bakarrik ditu alde erlatibo negatiboak urteko azken hiru hiruhilekoetan, -%6 eta -%18 artean.

Higezinen atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME).2016-2023





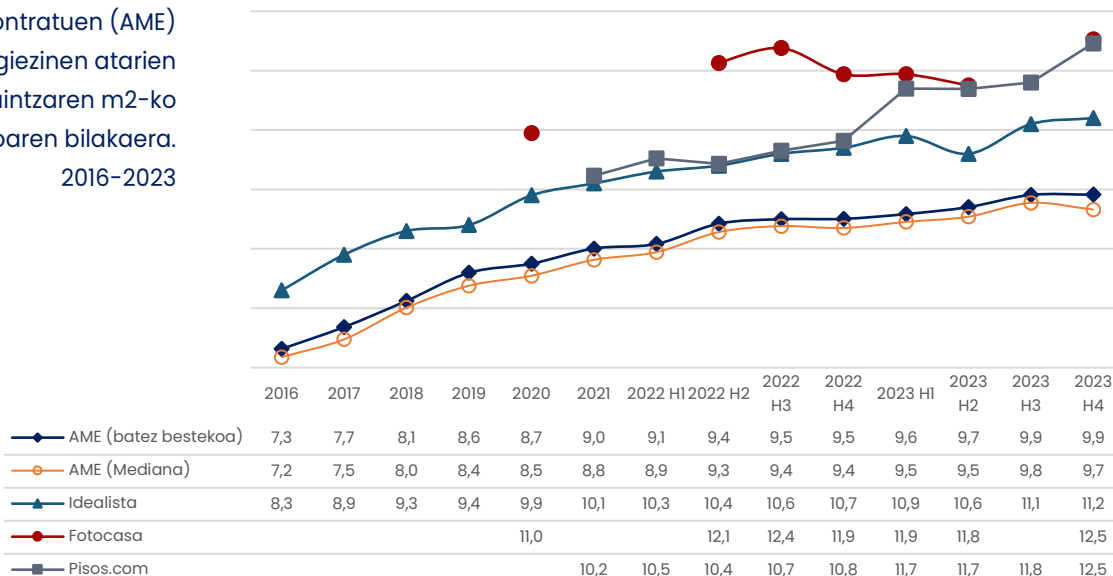
## 2.2.- Hiriburuak

### G A S T E I Z

Gasteizen, alokairu-kontratuen metro koadroko prezioak higiezin atarien prezioen azpitik daude, baina beste eremu geografiko batzuetan baino alde txikiagoarekin.

Informazioa dugun aldietan, Fotocasako prezioak izan dira altuenak aztertutako higiezin atarietan, 2023ko bigarren hiruhilekotik aurrera izan ezik, han Pisos.com atariekin bat egiten baitute.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m<sup>2</sup>-ko prezioaren bilakaera. 2016-2023



2023ko laugarren hiruhilekoan, **sinatutako alokairu-kontratuen** metro koadroko prezioa 10 eurotik beherakoa da (9,7 €/ m<sup>2</sup> mediana eta 9,9 €/ m<sup>2</sup> batez beste).

**Fotocasa** (12,5 €/ m<sup>2</sup>) eta **Pisos.com** (12,5 €/ m<sup>2</sup>) higiezin atariek prezio bera eskaintzen dute eta kontratu-sinaduraren konparazio-preziotik aldentzen dira ( % 26,4 eta % 25,7, hurrenez hurren, aldakuntza erlatibokoak).

Preziorik txikiena **Idealista** atarian dago (11,2 €/ m<sup>2</sup>), % 15,9ko aldakuntza erlatiboarekin.

Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

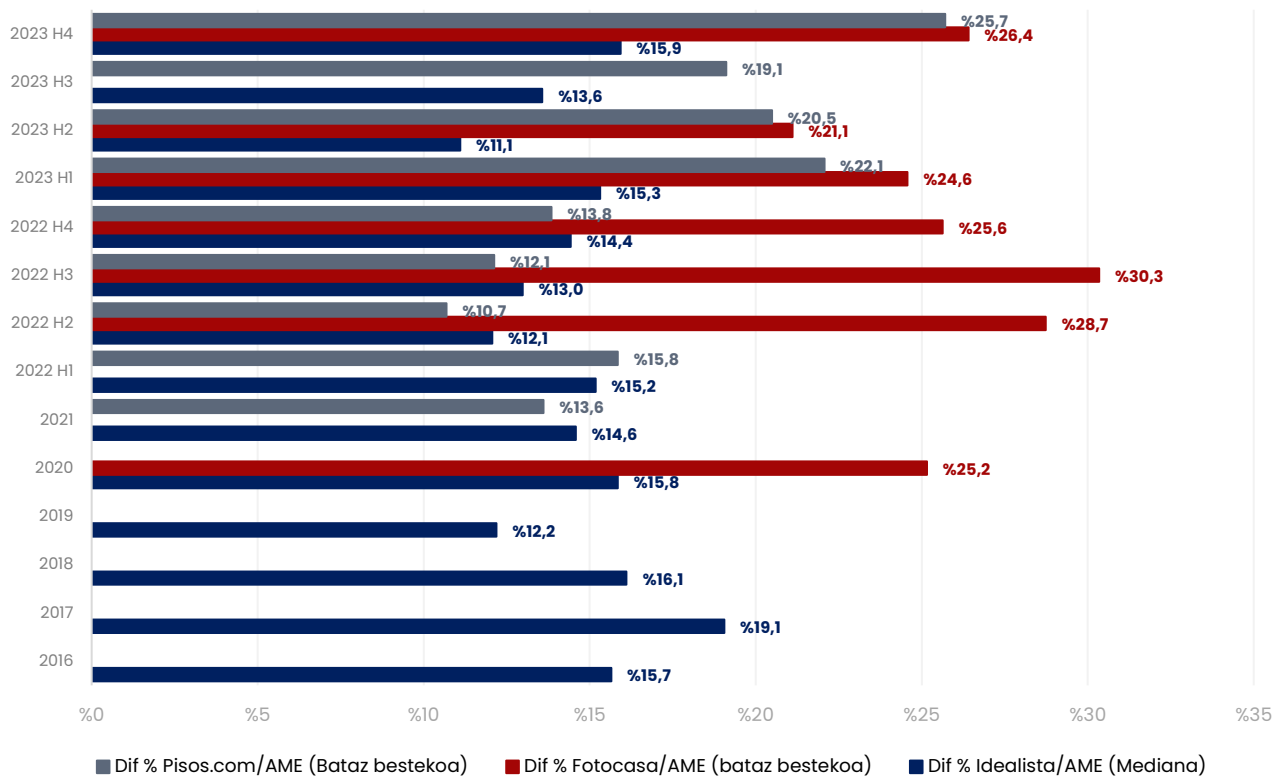
	Vitoria-Gasteiz	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)</b>	Bataz bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>9,9</b>	%0,1	%4,3	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>9,7</b>	-%1,2	%3,3	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>11,2</b>	%0,9	%4,7	%15,9
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>12,5</b>	-	%4,9	%26,4
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>12,5</b>	%5,6	%15,2	%25,7



Datuak ditugun denbora-tarteetan, **Fotocasa** eta sinatutako kontratuen arteko alokairu-prezioen alde erlatiboa % 25 eta % 30 artekoa izango da. **Pisos.com** atariko prezioekiko alde hori % 10 eta % 26 artekoa da.

2019tik, Idealistak aldeak ditu, % 12 eta % 16 arteko aldakuntzekin.

Higiezinaren atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren bilakaera (AME). 2016-2023





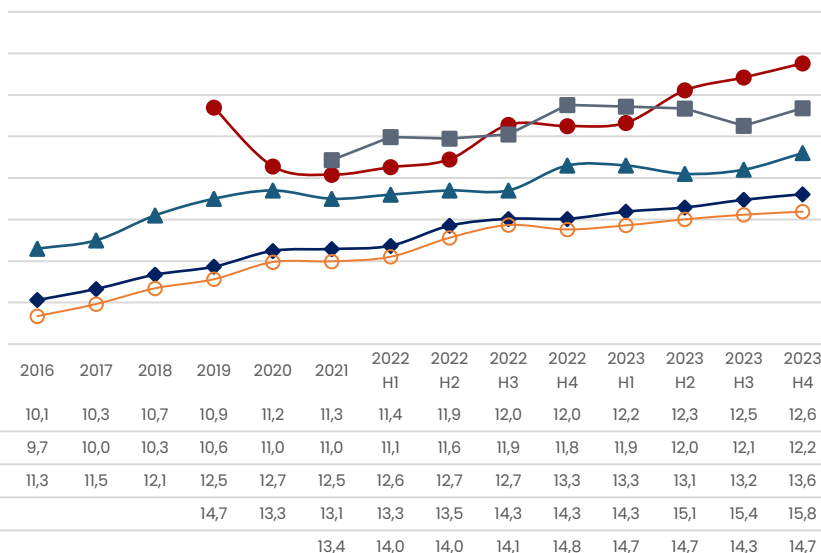


## B I L B O

Bizkaiko hiriburuak alokairuko metro koadroko prezioaren balioak ditu, eta goranzko joera etengabea dute aztertzen ari garen lau datu-iturriek, Pisos.com atariaren kasuan zertxobait txikiagoa bada ere.

Seriean zehar, Idealistaren prezioek erregistrokoen antzera jokatzen dute; Fotocasa eta Pisos.com atarietakoek, berriz, bilakaera eta prezioen igoera eta jaitsiera txikiak tartekatzen dituzte.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezin atarien eskaintzaren m<sup>2</sup>-ko prezioaren bilakaera.2016-2023



**Fidantzen erregistroak** ezartzen duenez, 2023ko laugarren hiruhilekoan, Bilbon, etxebizitzaren alokairuaren metro koadroko prezioak 12,2 €/ m<sup>2</sup> dira medianaren kasuan, eta 12,6 €/ m<sup>2</sup> batez bestekoaren kasuan.

Bestalde, higiezin atariak 13,6 €/ m<sup>2</sup>-ko eskaintza-prezioak eskaintzen dituzte, **Idealistaren** kasuan (% 11,6 garestiagoak); 15,8 €/ m<sup>2</sup>, **Fotocasaren** kasuan (% 25,0), ia % 11ko urte arteko prezio-igoerarekin; eta **Pisos.com**-en, 14,7 €/ m<sup>2</sup> (% 16,4 garestiagoak).

Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Bilbo	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)</b>	Batez bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>12,6</b>	%1,1	%4,9	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>12,2</b>	%0,6	%3,7	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>13,6</b>	%3,0	%2,3	%11,6
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>15,8</b>	%2,2	%10,6	%25,0
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>14,7</b>	%2,9	-%0,5	%16,4

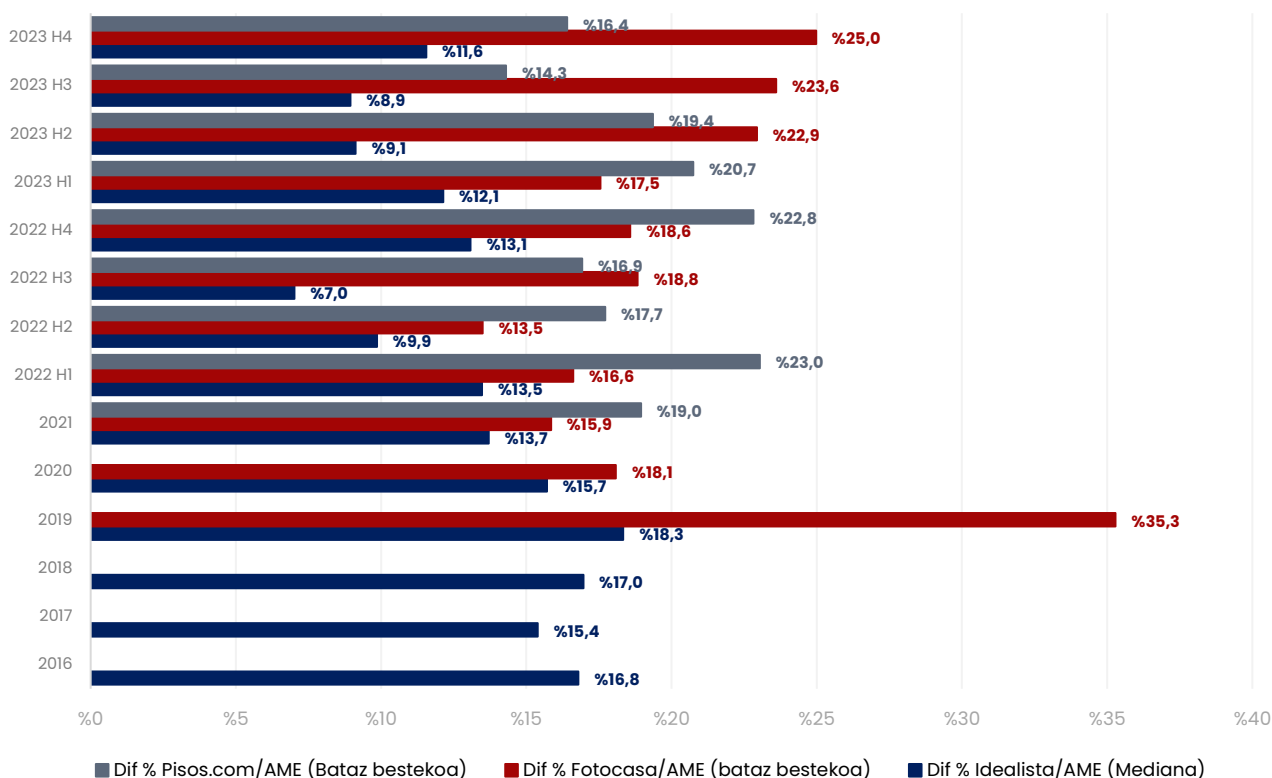


**Idealista** da erregistratutako prezioetatik gertuen dagoen ataria, baina inoiz ez da jaitsi prezioen alde erlatiboaren % 7tik behera; zifra hori 2022ko hirugarren hiruhilekoan ikusi da (maximoa % 18,3 2019an).

**Fotocasak** eskaintzen duen prezioaren eta alokairuen erregistroko prezioaren arteko metro koadroko prezioaren alde erlatiboa % 13 eta % 25 artekoa da (2019ko datua izan ezik).

**Pisos.com** eta erregistroko eskaintza-prezioen alde erlatiboak bere aldeak moteldu ditu 2023ko azken hiruhilekoetan, % 20tik behera kokatuz.

Higiezin atarien m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-  
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren  
bilakaera (AME). 2016-2023



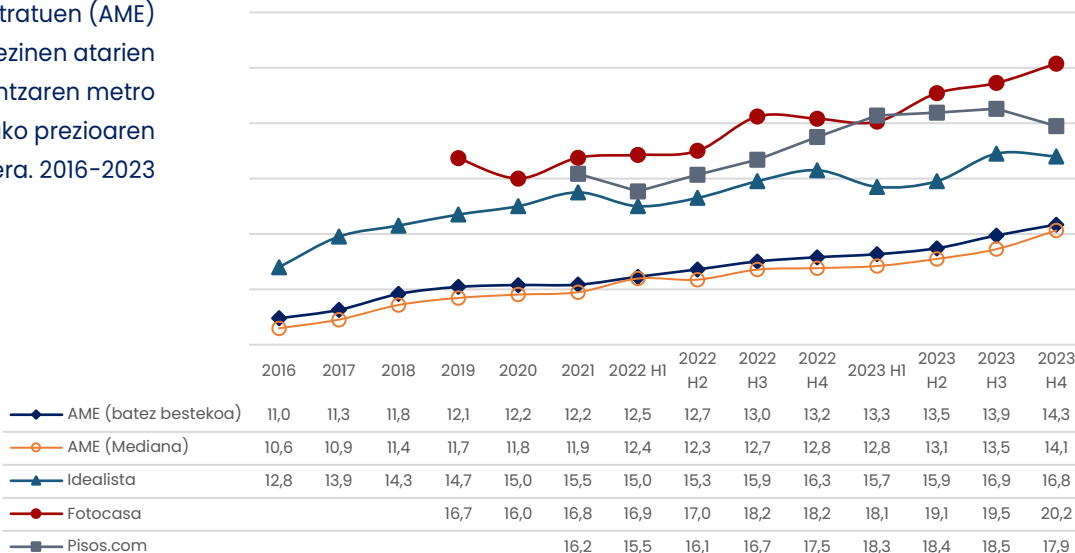


## DONOSTIA

Donostian, **sinatutako alokairu-kontratuen** metro koadroko prezioa higiezinaren atarietan jasotakoa baino nabarmen txikiagoa da.

**Fotocasak** preziorik altuenak eskaintzen ditu, eta **Idealistak**, berriz, baxuenak, aztertutako hiru atarrietatik. Hala ere, oro har, eskaintzaren hiru prezioak elkarrengandik nahiko hurbil daude.

Alokairu-kontratuen (AME) eta higiezinaren atarieren eskaintzaren metro karratuko prezioaren bilakaera. 2016-2023



Gipuzkoako hiriburuari buruzko **fidantzen erregistrotik** 2023ko laugarren hiruhilekorako lortutako datuen arabera, alokairuaren prezioa 14,1 €/m<sup>2</sup> izango da medianaren kasuan, eta 14,3 €/m<sup>2</sup> batez bestekoaren kasuan. Bi kasuetan, igo egin dira aurreko hiruhilekoaren aldean (% 2,8 eta % 5,0, hurrenez hurren) eta, nabarmenago, duela hamabi hilabetekoarekin alderatuta (% 9,0 eta % 10,7, hurrenez hurren).

**Idealistak**, sinatutako kontratuen artean alderik txikiena duen ataria den arren, ia hiru euro gehiago eskaintzen ditu metro koadroko (16,8 €/m<sup>2</sup>: % 18,9 termino erlatiboetan). Pisos.com webguneak metro karratuko hiru euro baino gehiagoko aldea du (% 24,8), eta eskaintzaren batez besteko prezioa 17,9 €/m<sup>2</sup> da, 2023ko laugarren hiruhilekoan.

**Fotocasa** (20,2 €/m<sup>2</sup>) da alde handiena duen ataria, kontratuetan erregistratutako prezioa baino sei euro gehiago (% 40,6) metro karratuko.

Alokairu-m<sup>2</sup> bakoitzeko prezioa eta aldaketa erlatiboak, iturri motaren arabera. 2023ko 4. hiruhilekoa

	Donostia / San Sebastián	Prezioa / m <sup>2</sup> 2023H4	Hiruhileko aldakuntza (%)	Urte arteko aldakuntza (%)	Aldakuntza alokairu-kontratuen prezioekiko (%)
<b>Fidantzen Erregistroko Prezioa (AME)</b>	Batez bestekoa <sup>(1)</sup>	<b>14,3</b>	%2,8	%9,0	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>14,1</b>	%5,0	%10,7	-
<b>Eskaintzaren prezioak</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>16,8</b>	-%0,6	%3,1	%18,9
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>20,2</b>	%3,6	%11,0	%40,6
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>17,9</b>	-%3,4	%2,2	%24,8

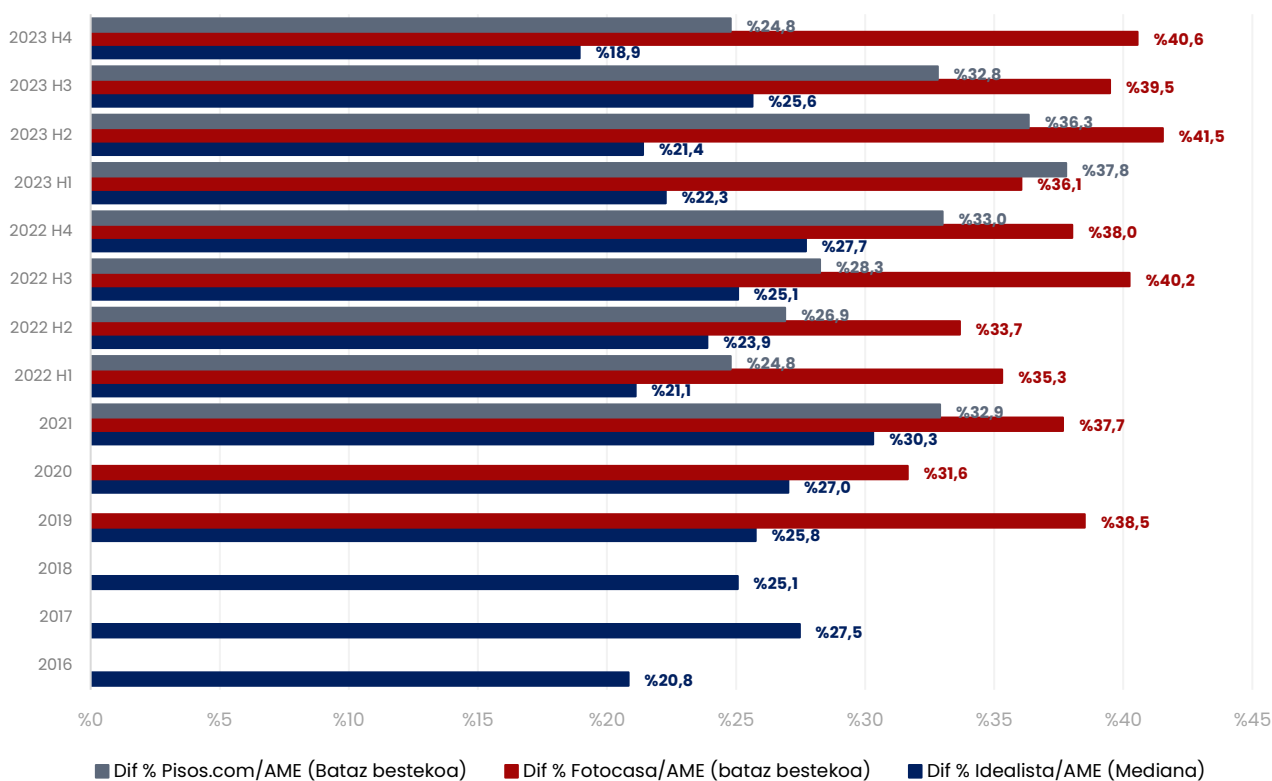


Atari **idealistaren** prezioaren eta kontratuetan jasotako prezioaren arteko alde erlatibo handiena 2021ekoa da, % 30,3koa; % 18,9ko gutxieneko balioa, berriz, 2023ko laugarren hiruhilekoan lortu da.

**Pisos.com** atariaren kasuan, alde erlatibo handiena 2023ko lehen hiruhilekoan erregistratutako % 37,8koa da; txikiena, berriz, % 24,8koa da 2022ko lehen hiruhilekoan eta 2023ko laugarren hiruhilekoan.

**Fotocasa**-rekiko gehieneko alde erlatiboa (% 41,5) 2023ko bigarren hiruhilekoan lortu da, eta minimoa, % 33,7, 2022ko bigarren hiruhilekoan.

Higiezinaren atariaren m<sup>2</sup>-ko prezioen eta alokairu-  
kontratuen prezioen arteko alde erlatiboaren  
bilakaera (AME) 2016-2023





## 2.3.- Alokairu- eta eskaintza-kontratuen prezioen konparazioa

Atal honetan, ikuspegi grafikoago batekin, aztertutako espazio-eremu bakoitzean **higiezin atari** bakoitzerako eraikitako **eskaintza**-metro koadroko prezioen zerrenda erakusten da, erregistratutako alokairu-kontratuen bidez lortutako alokairuaren metro koadroko prezioarekin batera. Informazioaren analisisia **2023ko laugarren hiruhilekoko** datuekin egiten da.

Higiezin atari **idealistaren** kasuan, eremu geografiko guztien prezioak metro koadroko erregistrokoak baino handiagoak dira ( % 29,6 EAEn). Gipuzkoa da erregistroko prezioetik gehien urruntzen den eremu geografikoa ( % 52,5, balio erlatibotan); Bizkaiak ( % 21,3) eta Arabak ( % 19,0), berriz, alde txikiagoak dituzte. Hiru lurraldeetako datu erlatiboak hiriburuetakoa baino handiagoak dira: % 18,9 Donostiakoak, % 15,9 Gasteizkoak eta % 11,6 Bilbokoak.

**Fotocasan** ere eskaintzaren prezioak erregistrokoak baino handiagoak dira, analisiaren eremu guztietan. Idealistan bezala, prezio horiek gehiago urruntzen dira lurralde historikoetan, oro har, hiriburuetan baino. Berriz ere Gipuzkoa nabarmentzen da prezioetan alde handienak dituen eremuan ( % 66,5). Bizkaian ( % 35,9) eta Araban ( % 30,4) antzeko aldea dago. EAE batera hartuta, fotocasaren prezioen alde erlatiboa % 45,2koa da.

Hiriburuen arabera, Donostiak ( % 40,6) beste bi hiriburuek baino alde handiagoa du: Gasteizek ( % 26,4) eta Bilbok ( % 25,0).

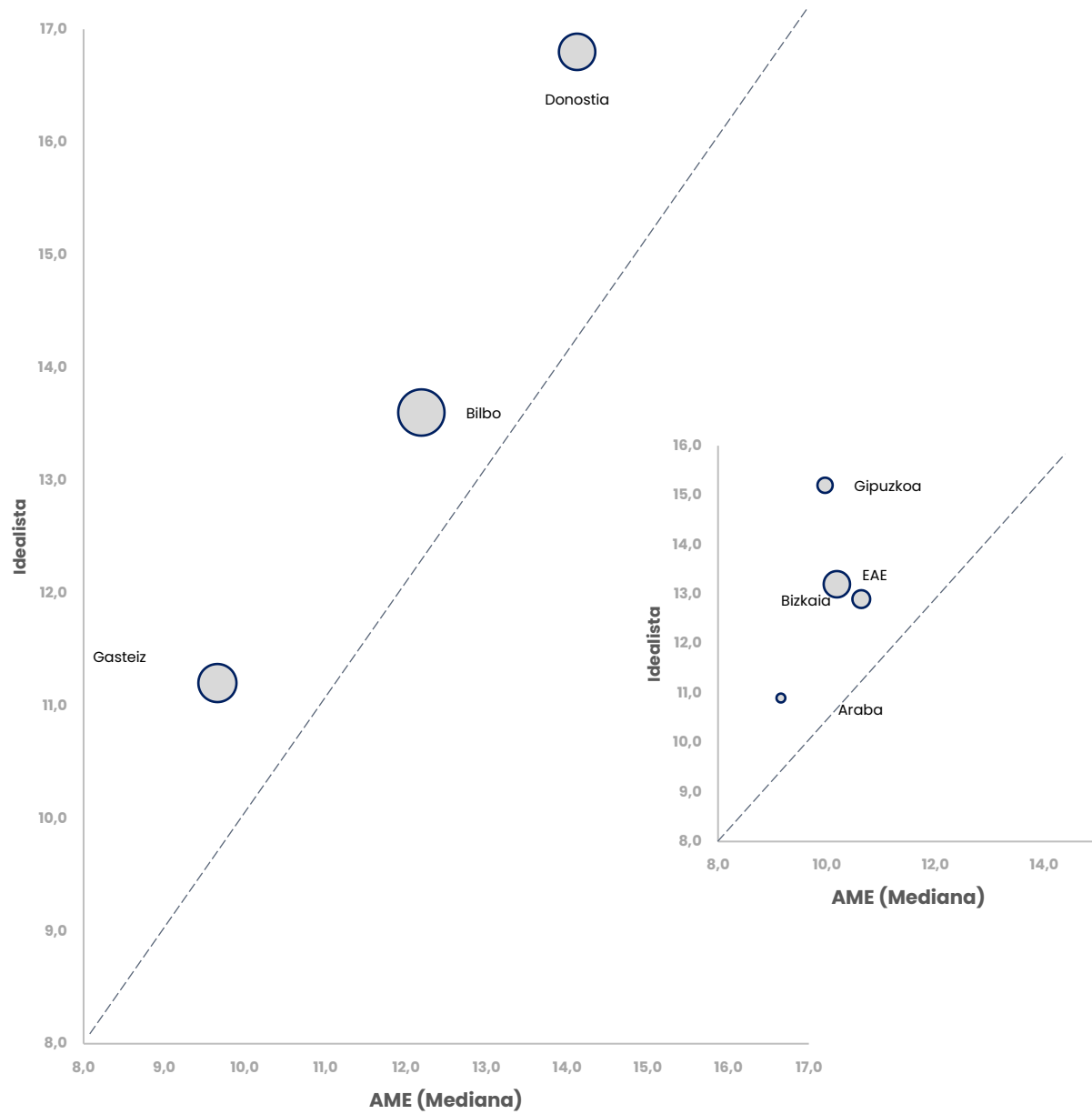
**Pisos.com**-en kasuan, hiriburuetan eskaintzen duten prezioa Fidantzen Erregistroan jasotakoa baino handiagoa da: % 24,8 Donostian, % 25,7 Gasteizen eta % 16,4 Bilbon.

Hala ere, kontrakoa gertatzen da lurraldeetan: eskaintza-prezioak fidantzen gordailuan erregistratutakoak baino nabarmen baxuagoak dira; hala, EAE osorako aldea -%8,0koa da; Araban (-%27,8) Gipuzkoan (-%18,2) eta Bizkaian (-%11,5).



## IDEALISTA

Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen prezioa m<sup>2</sup> bakoitzeko konparatzea: **Idealista**, 2023ko 4. hiruhilekoa.

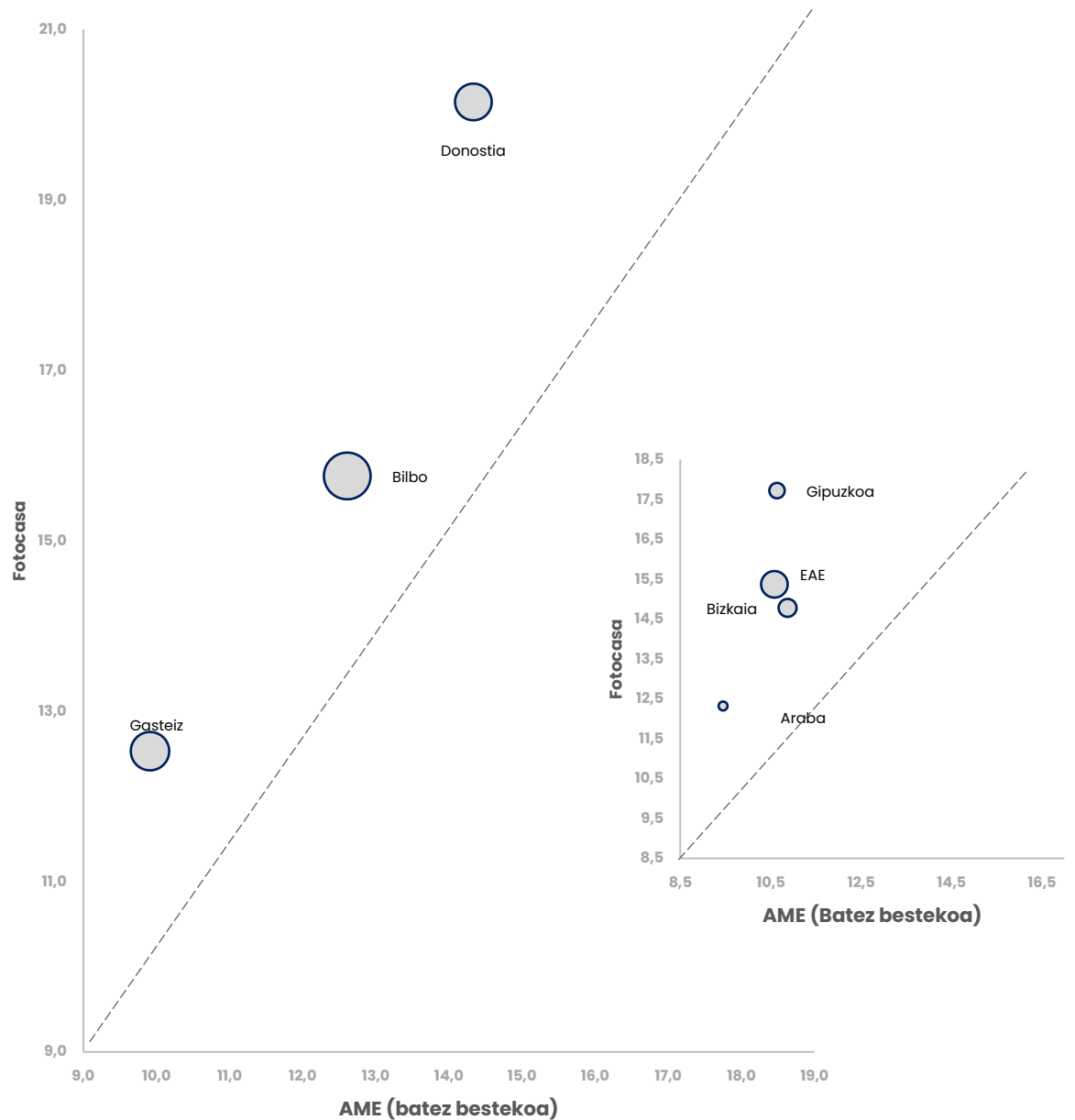


(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



## FOTOCASA

Alokairu-kontratuen eta eskaintza-kontratuen prezioa m<sup>2</sup> bakoitzeko konparatzea: **Fotocasa**, 2023ko 4. hiruhilekoa.



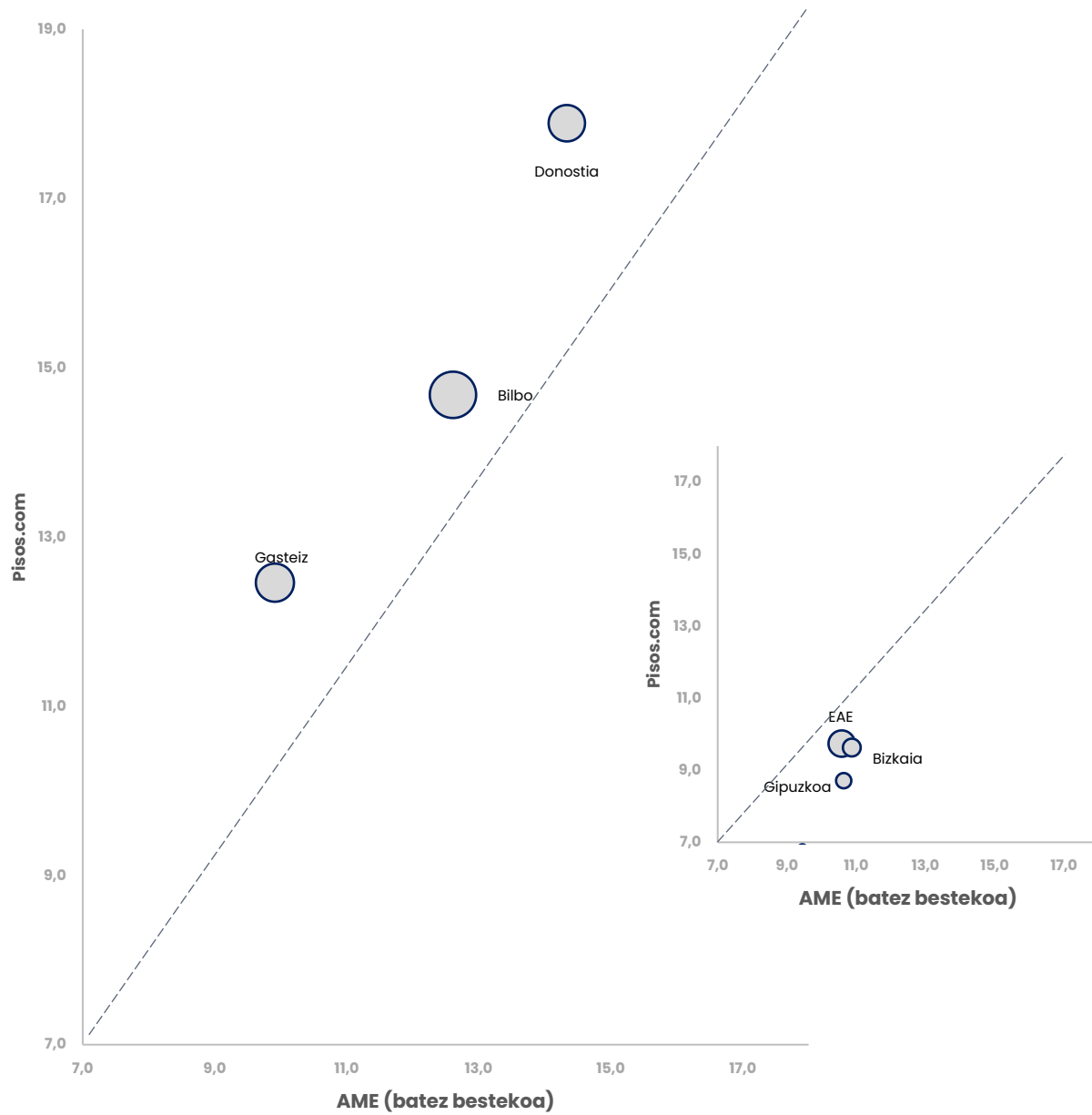
(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)



## PISOS.COM

Alokairu-kontratuen eta eskaintzaren prezioa m<sup>2</sup> bakoitzeko konparatzea:

[Pisos.com](https://pisos.com), 2023ko 4. hiruhilekoa.



(Lurralde-eremu bakoitzaren tamaina transakzioen bolumenarekiko proportzionala da)





## 3.- METODOLOGIA

### 3.1.- Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE)

#### ALDERDI METODOLOGIKOAK

Erregistratzaileen Elkargoak erregistro-datuetan oinarritutako estatistika ugari argitaratzen ditu bere webgunean, eta hiru hilean behin txosten oso bat sortzen du. Txosten horretan, Espainiako higiezin eta hipoteken merkatuen bilakaera aztertzen da, autonomia-erkidegoen arabera xehetasunekin<sup>2</sup>.

Bestalde, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organoak azterketa propioa egiten du Euskadira, sailaren web estatistikoan hiru hilean behin argitaratzen den Erregistratzaileen Elkargoak emandako datuetatik abiatuta<sup>3</sup>.

Beraz, **Higiezin Salerosketari buruzko Estatistikaren** helburua Euskal Autonomia Erkidegoan dauden ondasun higiezin (etxebizitza, garajeak, lokalak, bulegoak, trastelekuak...) salerosketen eta eskiraturatutako prezioen bilakaera ezagutzea da.

Estatistika honen xede den **populazio-unibertsoa** higiezin salerosketa-transakzioak dira, jabetzaren gaineko jabariaren %100 eskualdatuta, jabetza Erregistratzaileen Elkargoetan jasotakoak.

Estatistika-eragiketa honen **lurralde-eremua** Euskal Autonomia Erkidegoa da, eta gehieneko desagregazio-mailak ditu lurralde historikoaren, eremu funtzionalaren, udalerrien eta hiriburuen arabera, barruti/auzoen arabera bereizita.

Informazio-bilketa etengabea den bitartean, datuak zabaltzeko **denbora-erreferentzia** hiruhilekoa da. Erreferentziako hiruhilekotzat Jabetza Erregistroko inskripzio-data hartzen da, eskualdatze-eragiketa erregistratzen den unea delako. Inskripzio-datak ez du zertan bat etorri eskualdaketa formalizatzeko datarekin.

**Unitate informatzailetzat** hartzen dira Estatu osoan zehar banatutako Jabetza erregistroen 1.103 bulego.

<sup>2</sup> [https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet\\_com\\_liferay\\_journal\\_content\\_web\\_portlet\\_JournalContentPortlet\\_INSTANCE\\_92PKQIzgTNBS](https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS)

<sup>3</sup> <https://www.euskadi.eus/estatistika/higiezin-salerosketaren-estadistikaren-taula-estatistikak-hsee/web01-s2ing/eu/>



## KONTZEPTUAK ETA DEFINIZIOAK

**Prezioa.** Dagokion jabetza-erregistroan inskribatutako eskrituran aitortutako zenbatekoa eurotan. Higiezin / finken metro koadroaren prezioa lortzeko formularen zenbakitzailea da.

**Eraikitako azalera.** Azalera eraikitzat hartzen da itxiturako perimetro-hormen eta mehelinen ardatzen kanpoaldetik itxitako azalera.

**Salerosketa.** Salerosketa kontratu bat da. Kontratu horren bidez, kontratatzaileetako batek ondasun jakin baten jabetza eskualdatzeko betebeharra hartzen du, eta beste aldeak ondasun horren truke prezio jakin bat ordaintzeko betebeharra.

**Metro koadroko batez besteko prezioa kalkulatzeko metodoa**<sup>4</sup>.

Izan bedi T aztertutako denbora-aldia eta G aztertutako eremu geografikoa. Behatutako datuak forma honetan agertzen dira:

$$\{p_{ij}^t; j = 1, \dots, n_{it}, i \in G, t \in T\}$$

Non  $p_{ij}^t$ ,  $j$ -hamargarren,  $i$  eremu geografikoan eta  $t$  datan kokatutako etxebizitza transakzioen metro koadroko prezioa den.  $n_{it}$   $i$  eremu geografikoan eta  $t$  datan egindako transakzio kopurua da.

T aldiko G eremu geografikoan metro koadroko batez besteko prezioa honako formula hau erabiliz kalkulatu da:

$$\bar{P}_G^T = \frac{\sum_{(i,t,j) \in A} p_{ij}^t}{\sum_{(i,t) \in B} n_{it}}$$

Non  $A = \{G \text{ eremu geografikoan eta } T \text{ aldian egindako transakzioak}\}$  eta  
 $B = G \times T$

(Informazio gehiago [Higiezin Salerosketako Estatistika – HSEE](#) eragiketaren [fitxa metodologikoan](#))

<sup>4</sup> <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/higiezin-salerosketaren-estatistikaren-metodologia-fitxa-hsee/>



## 3.2.- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)

### ALDERDI METODOLOGIKOAK

**Alokairu Merkatuaren Estatistikaren** (AME) helburu nagusia Euskal Autonomia Erkidegoan urteko hiruhilekoan alta emanda dauden eta indarrean dauden etxebizitzaren alokairu libreko kontratuei lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea da.

Euskadin 2015eko irailaren 26tik aurrera sinatutako errentamendu-kontratuek (egun hori barne) nahitaez gordailutu beharko dute [Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikuluan](#) eta [Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 54.1 artikuluan](#) ezarritakoaren arabera ezarritako fidantza. Araudi horrek aukera ematen du legez erregistratutako alokairuetan oinarritzen diren datu estatistikoak edukitzeko, gordailuaren zaintzarekin, [fidantzen gordailuari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzko martxoaren 15eko 42/2016 Dekretuan](#) jasotzen den bezala.

Estatistika honen xede den **biztanleria-unibertsoa** alokairu libreko kontratuei lotuta gordailututako fidantzak dira, merkatuko prezioetan, etxebizitzetarako zein lokaletarako. Hala ere, azterketa nagusiak honako hauek dira: eraikin kolektiboetan kokatutako eta ohiko bizileku gisa erabiltzen diren etxebizitzaren alokairu librearen hileko errenta-prezioen eta kontratuen kopuruari buruzko informazio sendoa eta aldizkakoa sortzea (kontratu horiek gutxienez pertsona edo familia-talde baten egoitza nagusira bideratzen dira, kontratuaren iraupena edozein dela ere). Testuinguru horretan, **AME**ek informazio zehatza ematen du eremu geografikoaren arabera (lurralde historikoa, eremu funtzionala, 2.500 biztanletik gorako udalerriak eta hiriburuetako barrutiak eta auzoak).

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistika Organoak estatistika horren<sup>5</sup> taula eta txosten espezifikoaren bilduma bat eskaintzen du bere webgunean. Era berean, GIS tresna bat eskaintzen da, eskatzen den eremu geografikoaren eta higiezin-tipologiaren arabera bereizitako datuak lortzeko aukera ematen duena: [www.euskadi.eus/ema1](http://www.euskadi.eus/ema1)

Alokairu-kontratuak kontratuaren hasierako hiruhilekoaren/urtearen arabera sailkatzen dira, gaur egun aktibo jarraitzen duten edo ez kontuan hartu gabe.

<sup>5</sup> <https://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/estatistika/alokairu-merkatuaren-estatistikaren-taula-estatistikoak-ame-2016-2020-2020ko-2-hiruhilekoa-arte/>  
<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurjaritza/-/eaeko-alokairu-merkatuaren-estatistikaren-emaizen-txostenak-ame/>



## KONTZEPTUAK ETA DEFINIZIOAK

**Etxebizitza kolektiboa.** Nagusiki bizitegi-erabilera duen eraikin batean kokatutako etxebizitza, bi etxebizitza independente baino gehiagorako sarbidea eta zerbitzu komunak dituena, bizikidetza nahitaezko baldintza ez denean.

**Etxebizitza librea.** Etxebizitza-merkatuan sustatutako etxebizitzak, administrazio-kalifikazioa babes ofizialeko etxebizitzatzat hartu ez dutenak.

**Ohiko etxebizitzaren errentamendua/alokairua.** Gutxienez pertsona edo familia-talde baten goitza nagusira bideratutako kontratuak, kontratuaren iraupena edozein dela ere.

**Alokairu-errenta eraikitako m<sup>2</sup>ko.** Eraikitako azaleraren metro karratuko errenta da, hau da, eraikin baten edo eraikin-elementu baten kanpoko itxituren kanpoko aldeak definitutako perimetroak edo, kanpoko itxiturarik ez dagoenean, estalkiaren proiektio horizontalak zehaztutakoa.

(Informazio gehiago [Alokairu Merkatuaren Estatistika -AME](#) eragiketaren [fitxa metodologikoan](#))



### 3.3.- Higiezin atarietako argitaratutako txostenak

#### ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezin atarietako (Idealista, Fotocasa, Pisos.com) argitaratutako txostenen analisia horietan eskaintako etxebizitzaren prezioen bilakaera zehazteko beharra estaltzen du, eta bi eragiketa-motetan azkenean ordaindutako prezioekin alderatzen ditu, salerosketako zein alokairuko erregimenetan.

Horretarako, kontuan izan behar da higiezin atarietako beren txostenetan aitortutako prezioek ez dutela zertan bat etorri transakzioaren azken prezioarekin, ezta alokairu-errentaren batez besteko zenbatekoarekin ere. Partikularrek zein profesionalak beren atarietan argitaratzen dituzten salmenta- edo alokairu-prezioak dira. Azken batean, higiezin atarietako beren txostenetan adierazitako balioak **eskaintza-prezioak** dira.

#### IDEALISTA

Idealistak argitaratutako prezioak bizitegi-erabilerako higieziari dagozkie, eta familia bakarreko etxebizitzak nahiz etxebizitza kolektiboak barne hartzen dituzte, etxebizitza **berriak** zein **bigarren eskukoak** barne.

Prezioa kalkulatzeko, mikro segmentuekin lan egiten da (barrutia/sezioa), eta horietan **batez besteko prezio** bat kalkulatu da, unitateko prezioen mediana bezala. Udalerri bateko prezioa zehazteko, batez besteko prezio horien **batez besteko haztatuarekin** sortzen du (mikrosegmentuetako erregistro-kopuruaren arabera).

Gehiago jakiteko: Metodologia prezioen txostenaren datuen iturria Idealista

- <https://st3.idealista.com/cms/archivos/static/price-indicator/metodologia-informes-de-precios-vivienda.pdf?fv=QIYiTy17&v=1556008208>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

#### FOTOCASA

Fotocasaren azterketan bigarren eskuko higiezin merkatuko prezioak sartzen dira. Informazioa pisuei eta atikoei buruzkoa da, eta ez da beste tipologiarik sartzen, hala nola apartamentuak, duplexak, familia bakarrekoak edo etxe atxikiak.

Etxebizitzaren batez besteko prezioak eurotan dira eraikitako metro koadro bakoitzeko; hilabete bakoitzeko prezioa **azken lau asteetako batez bestekoarekin kalkulatu da**.

Gehiago jakiteko: Fotocasa higiezin indizearen metodologia eta datu-iturria.

- <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda>

**P I S O S . C O M**

Pisos.com-en alokairu-prezioen txostena egiteko, **etxebizitzak, duplexak, apartamentuak, atikoak eta etxeak** hartzen dira kontuan.

Batez besteko prezioak eurotan adierazten dira metro koadroko. Txostenak erreferentziako aldian dauden **bigarren eskuko etxebizitzen** iragarkien datu-basetik abiatuta egiten dira.

PISOS.COMen prezioen txostenaren metodologia eta datu-iturria

➤ <https://www.PISOS.COM/aldia/informes/>