

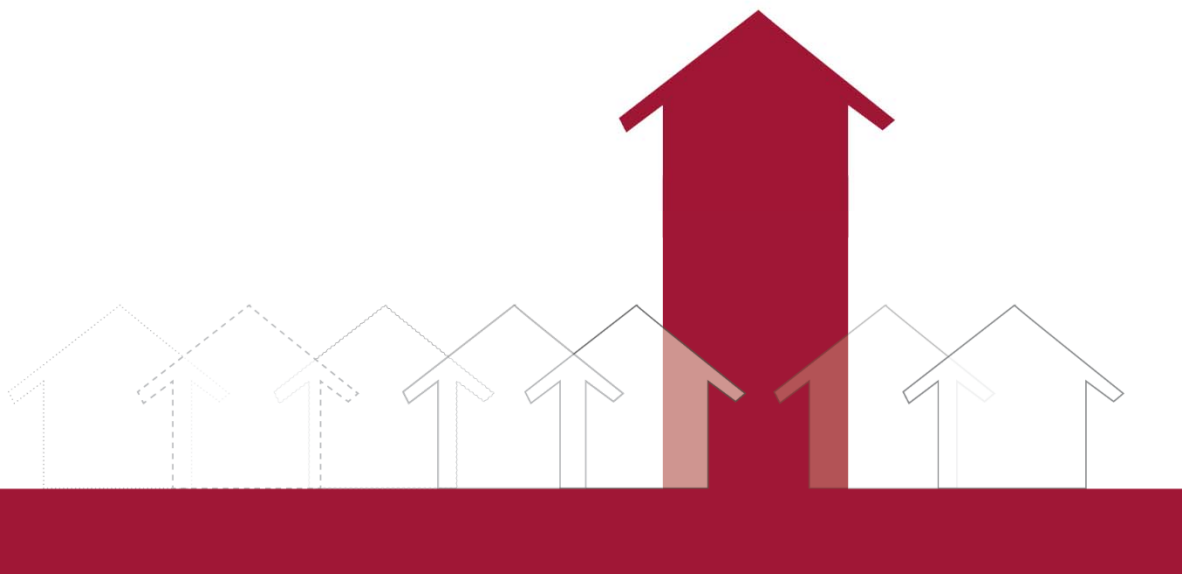
ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTATISTIKA —AME—

**Aurkezpena**  
2019ko 2. Hiruhileko datuak

2020ko martxoaren 13a





## 1.- EUSKADIKO ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTADISTIKA (AME) (I)

**AME** (Alokairuaren Merkatuaren Estadistika) Eusko Jaurlaritzaren tresna estatistikoa da, eta alokairu-merkatuaren eta fidantzen bidez erregistratutako kontratuen errenten irudi fidela emateko aukera ematen du.

**AME**ren oinarria fidantzen informazioa da, eta hori prezio errealen islarik onena dela deritzo.

- Kontratu bat sinatzen denean, maizterrak hilabeteko alokairuari dagokion kopurua ematen dio jabeari (Hiri Errentamenduen Legea (LAU)).
- Errentamenduagatik ordaintzen denari leial erantzuten dio, legez (Etxebizitzarena, gure kasuan) jabeak fidantza hori etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren aurrean utzi behar duenean.





## 1.- EUSKADIKO ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTADÍSTIKA (AME) (II)

**Estatistika honen trinkotasuna oso handia da,** Euskadiko alokairu libreko parkearen zati handi bat hartzen baitu; beraz:

- Jarraian aurkezten den azterketa **eraikin kolektiboetan dauden alokairu libreko ohiko 52.000 etxebizitzetan zentratzen da** (sasoiko etxebizitzak ere AMEn integratzen dira, eta horien batez besteko prezioa Estatistika Organoak argitaratzen dituen tauletan kontsulta daiteke). **Azken horien kontratuak 2019ko ekainaren 30ean zeuden indarrean.**
- Horrez gain, 2016., 2017. eta 2018. urteetako errenten analisisian, **ohiko 23.000 etxebizitza sartu dira.** **Horien kontratua 2019ko ekainaren 30ean amaitu zen, baina ekitaldi horietako batzuetan indarrean zeuden.**





## 2.- AMEREN BIGARREN ENTREGA HONEN IRISMENA

Bigarren informazio-emate honetan, **lehen edizioan aztertutako adierazleen azterketa finkatu da 2019ko lehen bi hiruhilekoetara arte, eta adierazle berriak sartu dira:**

1

2016ko, 2017ko eta 2018ko kontratuetako eta 2019ko lehen bi hiruhilekoetako etxebizitza bakoitzeko alokairuaren batez besteko prezioa aurkeztu da, baita urte bakoitzean sinatutako kontratu kopurua ere.

2

2018ko hiruhileko bakoitzeko eta 2019ko lehen bi hiruhilekoetako kontratuen etxebizitza bakoitzeko alokairuaren batez besteko prezioa aztertzen da.

3

Alokairuko etxebizitzaren parkearen batez besteko errenta aztertzen da 2019ko ekainaren 30ean.

4

Berritasun gisa, 2016, 2017 eta 2018an **eraikitako metro koadroko batez besteko errentaren analisia aurkezten da**, baita 2019ko lehen bi hiruhilekoetako eta 2019ko ekainaren 30eko batez besteko prezioa ere.





### 3.- ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZEN PARKEAREN BATEZ BESTEKO PREZIOA 2018KO ABENDUAREN 31N

■ Euskadin, 2019ko ekainaren 30ean kontratua erregistratuta eta indarrean **zuten 52.000 etxebizitza kolektibo libreen** hileko batez besteko errenta **667 eurokoa** zen.

2019ko ekainean indarrean zeuden fidantzak, eta batez besteko hileko errentak

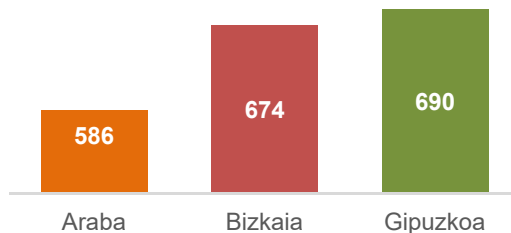


**Lurralde historikoen araberako egoera 2019ko ekainaren 30ean:**

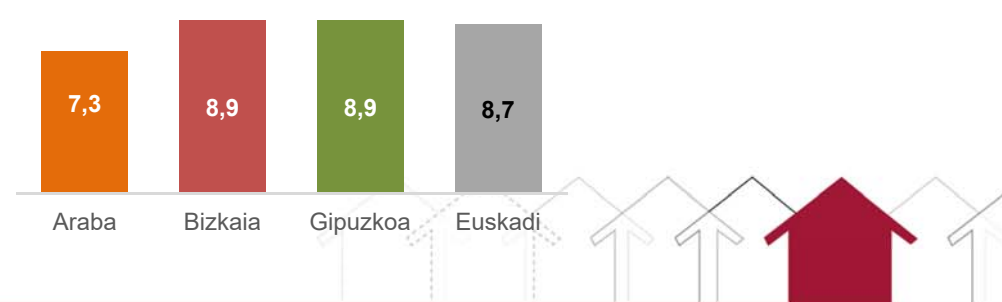
➤ Batez besteko preziorik handiena Gipuzkoari dagokio (690 euro), eta atzetik datoz alokairuko etxebizitzak Bizkaian (674 euro). Batez besteko errenta nabarmen txikiagoa da Araban (586 euro).

Eraikitako metro koadroko batez besteko errenta, berriz, antzekoa da Bizkaian eta Gipuzkoan (8,9 euro), eta 1,6 euro txikiagoa Araban.

2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen batez besteko hileko errenta lurralde historiko bakoitzean



Eraikitako metro karratuko batez besteko errenta 2019ko ekainaren 30ean, lurralde historiko bakoitzean

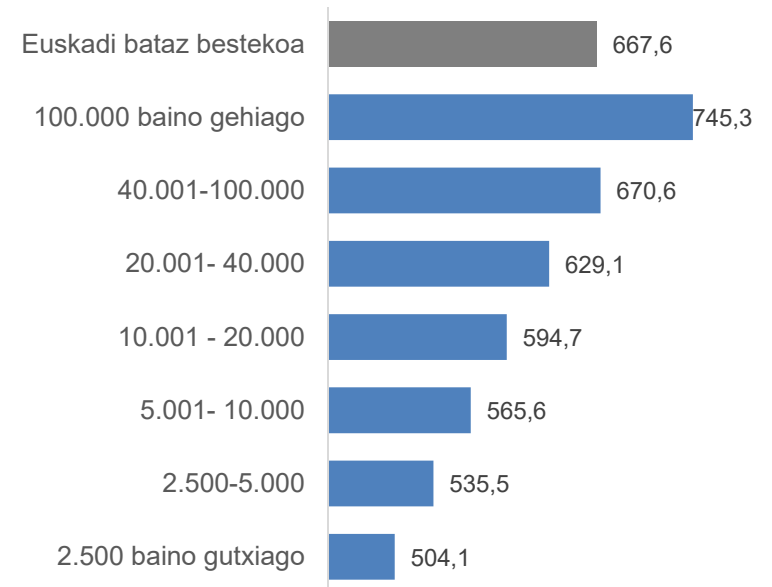




- **Batez besteko horien atzean, Euskadin eta lurralde historikoan, alde nabarmenak daude Euskadiko alokairu-kontratuen batez besteko errentan, udalerriaren arabera (udalerrien dimentsioa eta kokapena). Udalerri berean ere desberdintasun esanguratsuak daude auzoen arabera (hiriburuetan ikusten da hori).**
- **Joera orokor gisa, egiaztatu da batez besteko errenta nabarmen handitzen dela udalerrien dimentsioa handiagoa den heinean:**



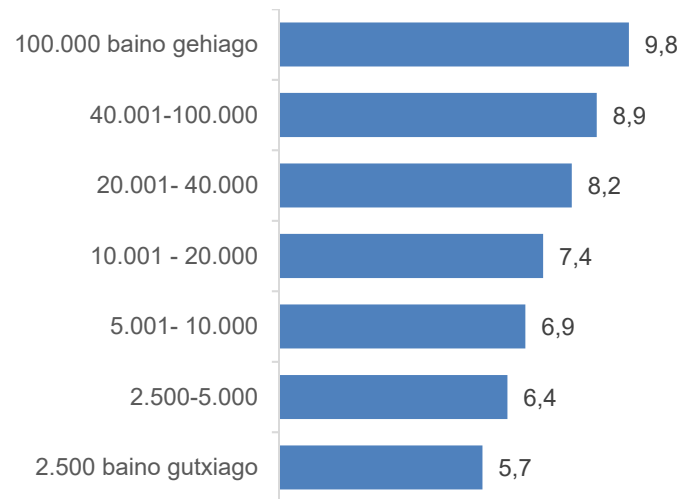
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko prezioa **745 eurokoa da euskal hiriburuetan, eta batez beste 600 eurotik behera geratzen da 20.000 biztanletik beherako udalerrietan.**





Joera hori bera gertatzen da eraikitako metro koadroko errentaren rankinga aztertzean; izan ere, hiriburuetako batez besteko prezioak (9,8 euro) ia bikoiztu egiten du udalerrri txikienetan erregistratutakoa (5,7 euro).

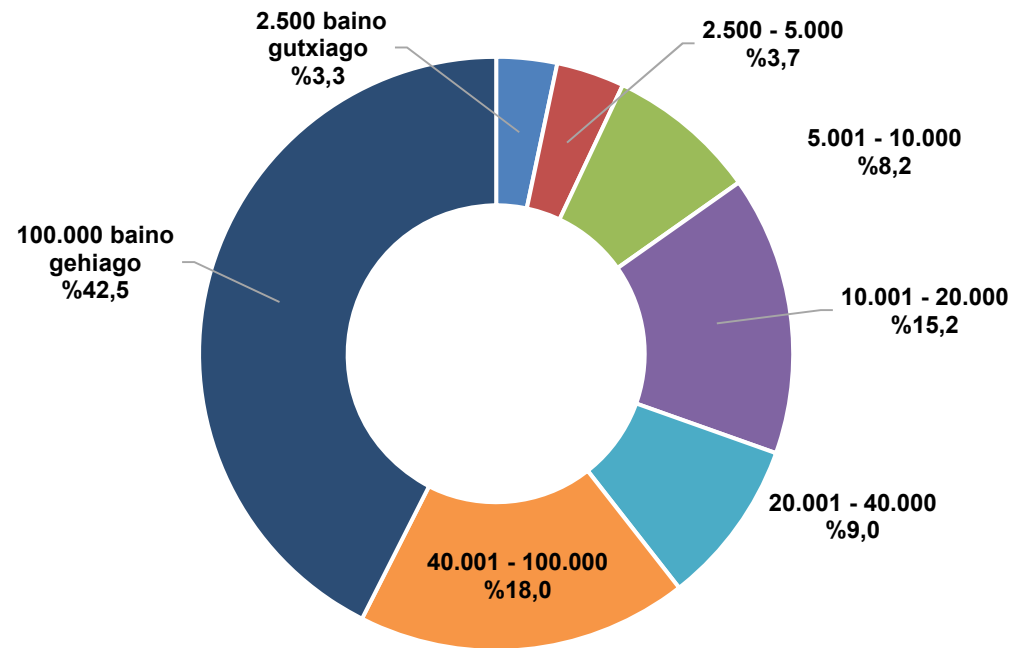
2019ko ekainaren 30eko batez besteko errenta, eraikitako metro karratuko, biztanleriaren mailaren arabera



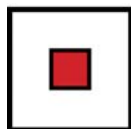


- **Alokairu libreko parkea udalerrri handienetan biltzen da: 2019ko ekainaren 30ean alokairu libreko 10 kontratutik 6 hiriburuetan eta 40.000 biztanletik gorako udalerrietan kokatutako etxebizitzak dira.**

2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen banaketa, udalerrrien tamainaren arabera







## ■ DONOSTIAk alokairu libreko etxebizitzaren garestitzeari buruzko udal-rankingaren buruan jarraitzen du 2019ko ekainaren 30ean, hileko batez besteko errenta kontuan hartzen bada:

- Donostian, batez beste, 880 euroko errenta dago, Getxon (847 euro) eta Zarautze (770 euro) jarraituz.
- Beste bi hiriburuetan alokairuaren batez besteko prezioa txikiagoa da, baina Bilbon errenta nabarmen handiagoa da (742 euro) Gasteizen baino (612 euro).
- 20.000 biztanletik gorako bost udalerrik 600 euroko batez besteko errenta edo txikiagoa dute, baita kota hau baino txikiagoa ere: Santurtzi, Durango, Sestao, Eibar eta Arrasate.

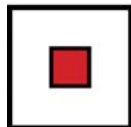
2019ko ekainaren 30ean 20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen hileko batez besteko errenta

Udalerrria	Fidantzak	Euskadiko fidantzen gaineko %
Donostia-San Sebastian	880,0	%31,8
Getxo	847,6	%27,0
Zarautz	770,4	%15,4
Leioa	755,1	%13,1
Bilbao	742,1	%11,2
Erandio	658,0	-%1,4
Irún	648,7	-%2,8
Barakaldo	637,2	-%4,5
Errenteria	629,3	-%5,7
Galdakao	623,8	-%6,6
Portugalete	616,1	-%7,7
Vitoria-Gasteiz	612,2	-%8,3
Santurtzi	610,2	-%8,6
Durango	600,7	-%10,0
Basauri	600,6	-%10,0
Sestao	579,2	-%13,2
Eibar	528,5	-%20,8
Arrasate/Mondragón	516,6	-%22,6
<b>Euskadi batz bestekoa</b>	<b>667,6</b>	

2019ko ekainaren 30ean 20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen hileko batez besteko errenta, eraikitako metro karratuko

Udalerrria	Bataz besteko errenta
Donostia-San Sebastian	11,5
Getxo	10,3
Bilbao	10,1
Zarautz	9,6
Leioa	9,5
Barakaldo	9,0
Erandio	9,0
Portugalete	8,9
Errenteria	8,8
Santurtzi	8,6
Basauri	8,3
Sestao	8,3
Irún	8,2
Durango	7,7
Vitoria-Gasteiz	7,7
Galdakao	7,3
Eibar	7,1
Arrasate/Mondragón	6,9
<b>Euskadi batz bestekoa</b>	<b>8,7</b>





- **DONOSTIA** ere **eraikitako metro koadroko batez besteko errentaren rankingaren buruan dago**. Adierazle horren arabera, EAEko hiru udalerrik 10 euroko kota gainditzen dute metro koadroko Donostia (11,5 euro), Getxo (10,3 euro) eta Bilbo (10,1 euro).
  
- 2019ko ekainaren 30eko kontratuen batez besteko errenta aztertuta ere **alde handiak daude etxebizitza hiriburuen barruan dagoen auzoaren arabera**.
  - **Gasteizen** alde nabarmena dago Zabalgune (687 euro) eta Lakua (636 euro) auzoen artean, Alde Zaharraren aldean (532 euro). Hala ere, metro karratuaren arabera azterketan diferentzialak txikiagoak dira, etxebizitzaren batez besteko azalera askotarikoa delako.
  
  - **Bilbon**, Abandok nabarmen gainditzen du gainerako auzoen batez besteko errenta (953 euro), Otxarkoagari dagokion batez besteko errenta (626 euro) baino % 50 handiagoa. Abandoko metro koadroko prezioa 12 eurotik gorakoa da; gainerako auzoetan, berriz, nabarmen homogeneoa da, 9 euroko kotaren inguruan.

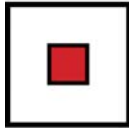




**Donostian**, batez besteko errenta handiaz harago, etxebizitzaren kokapenaren arabera argi eta garbi bereizten den egoera bat ikusten da:

- **Erdialdeko auzoetan (hiriko hondartzen inguruan) dauden etxebizitzaren batez besteko errenta nabarmen handia da:** 994 eurokoa Antiguan, 978 eurokoa erdialdean eta Alde Zaharrean, eta 900 eurokoa Grosen eta Amaran (nabarmentzekoa da sasoiko etxebizitzak, Donostian oso ohikoak direnak, ez direla kalkulu horren barruan sartzen, batez besteko horiek are gehiago igoko bailirateke). Eraikitako metro koadroko prezioak metro koadroko 11 euroko maila gainditzen du auzo horietan
- **Aldiz, hiriko gainerako auzoetan (besteak beste, Altzan, Intxaurrondon, Bidebietan eta Egian) alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errenta nabarmen txikiagoa da (709 euro).** Nolanahi ere, auzo horietako metro koadroko batez besteko prezioa 9,4 eurokoa da, Euskadiko batez bestekoaren gaineratik.





## Hiriburuetan eraikitako metro koadro eta kontratu bakoitzeko batez besteko errenta (OFIN zonifikazioa)

### Gasteiz

	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1. Alde zaharra	532,1	8,5
2. Zabalgunea	687,2	8,8
3. Lovaina	626,1	7,5
4. Zaramaga	597,6	7,4
5. Lakua	636,8	7,0
6. Ali-Gobeo	562,5	8,0

### Donostia

	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1 – 2 eremua. Alde zaharra eta erdigunea	978,3	13,3
3. Amara	877,9	11,1
4. Antiguoa	994,9	12,1
5. Gros	869,0	11,9
6. Beste auzoak	709,7	9,4

### Bilbo

	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1. Deusto - S. Ignacio	753,0	9,8
2. Uribarri	667,3	9,5
3. Otxarkoaga	626,4	9,2
4. Bolueta	677,1	9,7
5. Alde zaharra	691,8	9,5
6. Abando	953,6	12,1
7. Rekalde	691,5	9,7
8. Basurto	709,1	9,9



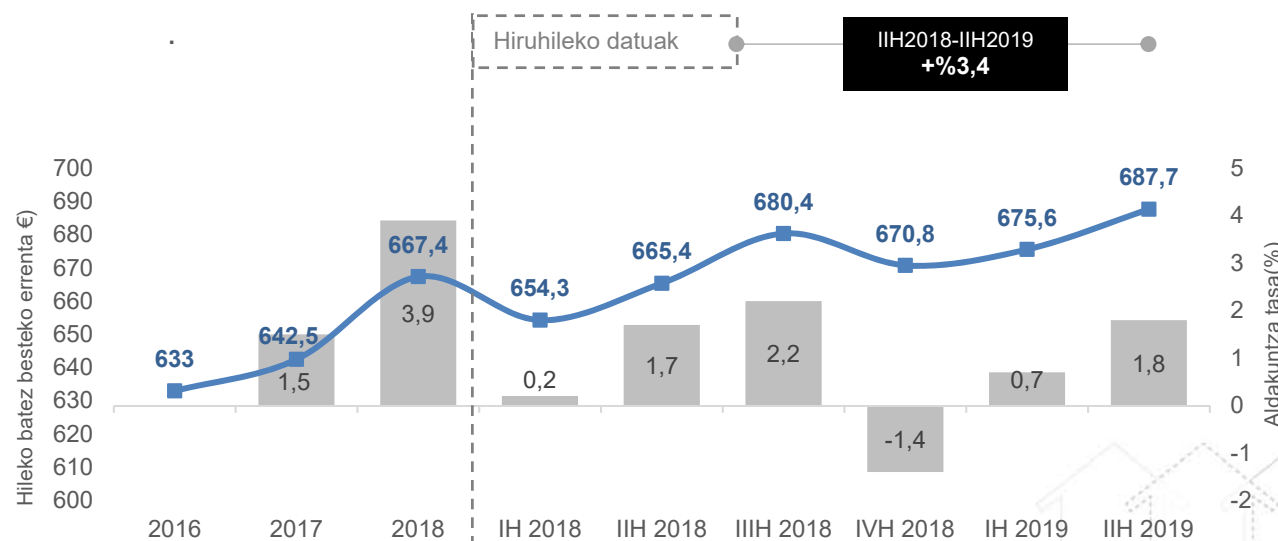


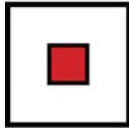
## 4.- EUSKADIN 2019KO LEHEN BI HIRUHILEKOETAN SINATUTAKO ALOKAIRU-KONTRATUEN PREZIOA

■ Alokairuaren prezioak gora egin du Euskadin 2019ko lehen hiruhilekoan eta, bereziki, bigarren hiruhilekoan, 2018an baino tasa apalagoetan.

- Lehen hiruhilekoan erregistratutako kontratuen hileko batez besteko errenta% 0,7 igo da, eta% 1,8ra igo da bigarren hiruhilekoan. Dinamika hori 2018koa baino moderatuagoa da.
- Azken hamabi hilabeteetako hazkunde-tasa aztertuz gero (2018ko bigarren hiruhilekotik 2019ko bigarren hiruhilekora),% 3,4ko hazkunde-tasa ikusten da, 2018koa baino lau hamarren gutxiago.
- Hiru lurralde historikoetan, 2019an sinatutako kontratuen batez besteko errenta moderatzeko joera ikusten da; hala, 2019ko ekainaren 30a baino lehenagoko hamabi hilabeteetako bilakaera-tasa 2018koa baino txikiagoa da.

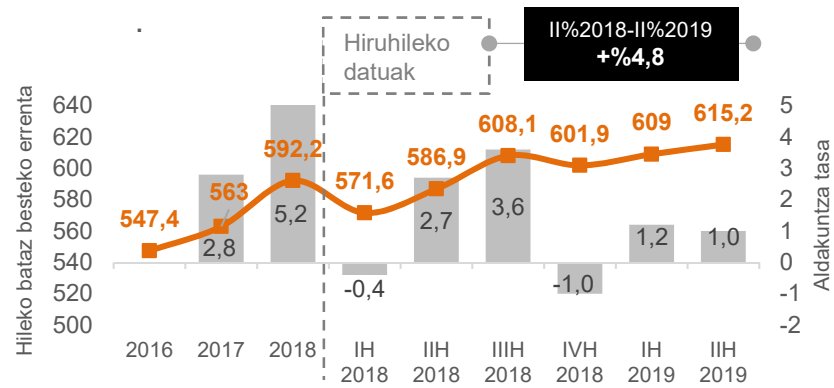
Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta.  
2016-2018 epeko batezbestekoa eta 2018ko eta 2019ko urteko zein hiruhileko bakoitzeko aldaketa-tasak



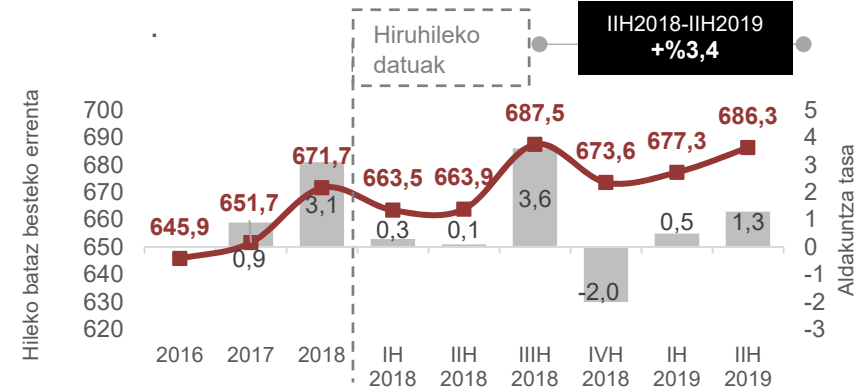


### Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: lurralde historikoaren arabera urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)

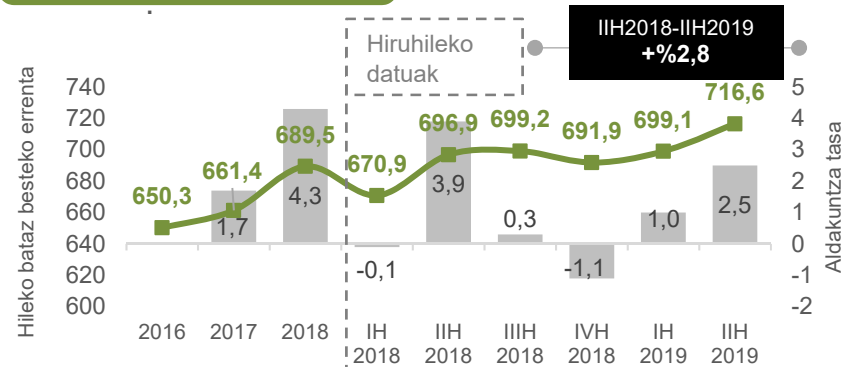
#### Araba



#### Bizkaia



#### Gipuzkoa

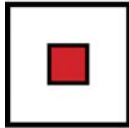




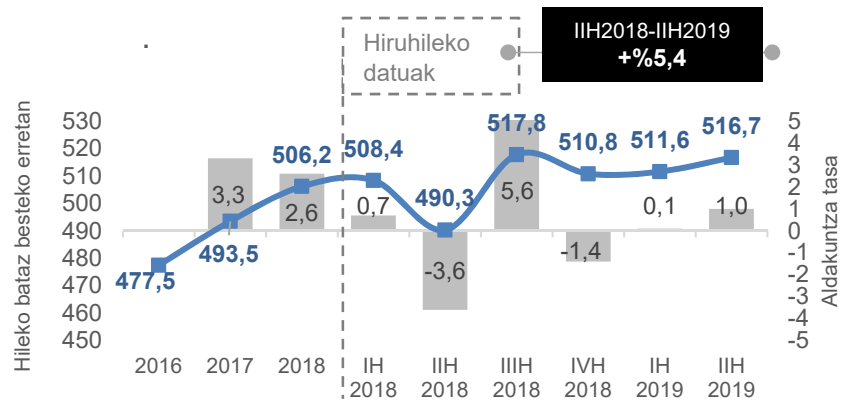
■ **Udalerrien tamainaren arabera, 2019ko lehen bi hiruhilekoetan sinatutako kontratuen batez besteko errenta aztertutako biztanleria-tamaina eta -estratu guztietan hazten da, hazkunde-tasa moderatuetan bada ere**

- **Udalerri txikiagoetan (10.000 biztanle arte) errentaren hazkunde-erritmo handiagoa ikusten da.** Azken hamabi hilabeteetan %5etik gora igo da. Eta 2019ko bigarren hiruhilekoaren hazkundera aztertzen badugu, 2018ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, 5.001 eta 10.000 biztanle bitarteko udalerrak nabarmentzen dira (+% 5,9 seihilekoan).
- 20.001 eta 100.000 biztanle arteko udalerrietan, batez besteko errenta ia ez da % 0,4 hazi 2019ko lehen seihilekoan, eta ez du % 2ko kota gainditzen errentaren hazkunde-tasak, aurreko hamabi hilabeteekin alderatuta.
- Hiriburuetan, errentak %3,3 egin du gora aztertutako azken hamabi hilabeteetan (2018ko bigarren hiruhilekotik 2019ko bigarren hiruhilekora), eta seihileko hazkunde-tasa (2018ko IV. hiruhilekotik 2019ko bigarren hiruhilekora) % 2,0koa da.

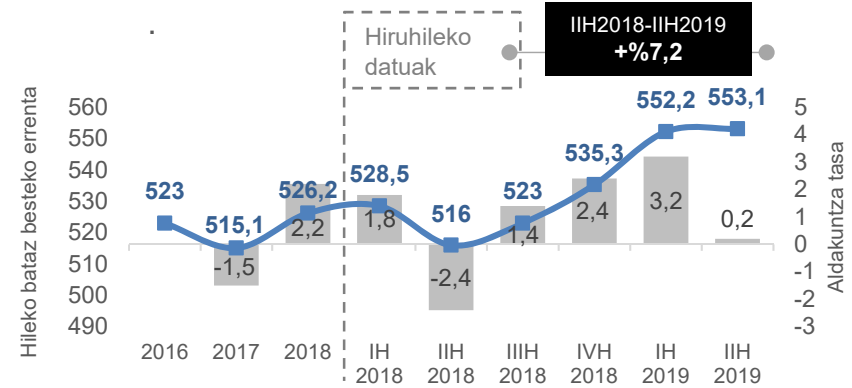




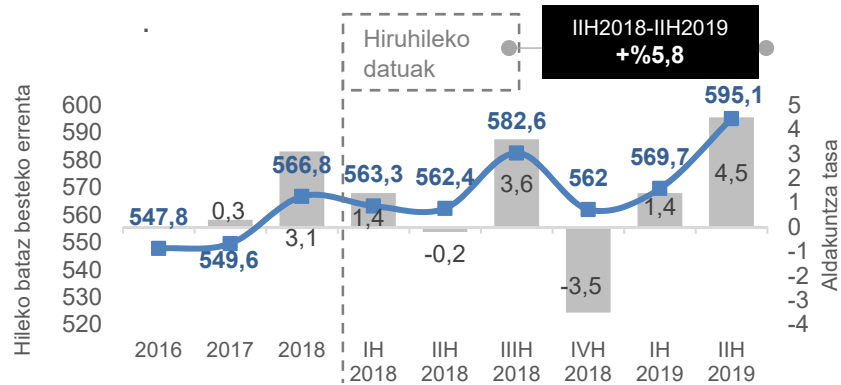
**2.500 biztanletik beherako udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)**



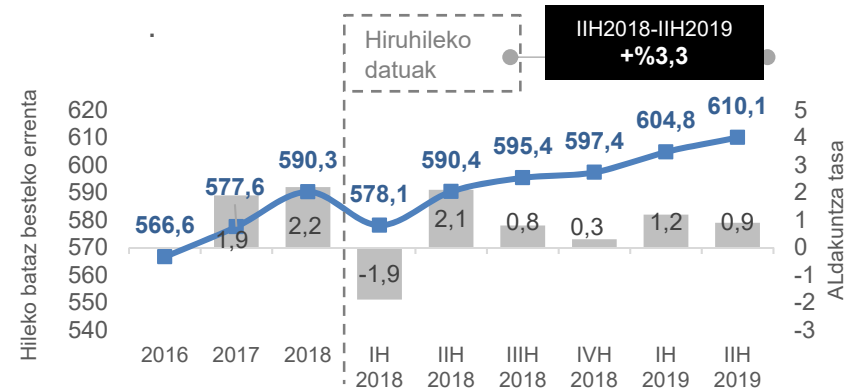
**2.500-5.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)**



**5.001-10.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)**



**10.001-20.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)**









■ Hiriburuetan 2019ko lehen bi hiruhilekoetan sinatutako kontratuetako errentaren bilakaeraren moderazio hori gorabehera, **oso esanguratsua da oraindik ere Donostian eta Bilbon sinatutako kontratuen batez besteko prezioa, Euskadiko batez bestekoarekin** eta EAEko udalerrri gehienekin alderatuta.



2019ko bigarren hiruhilekoan, Gasteizek eta Donostiak izan dute mailarik altuena 2016an hasten den serie historikoan: 643 euro eta 917 euro, hurrenez hurren.

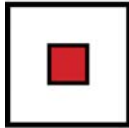
- Gasteizen, hiruhilekoko hazkunde tasak %0,8 dira lehen hiruhilekoan, eta %1,3 2019ko bigarren hiruhilekoan, hurrenez hurren.
- Donostian, berriz, lehen hiruhilekoan sinatutako kontratuen batez besteko errenta %0,4 baino ez da hazten; bigarren hiruhilekoan, berriz, hazkunde erritmoa %2,1eraino igotzen da.



Bilbon, alokairuaren prezioaren bilakaera motelagoa izan da 2019ko lehen bi hiruhilekoetan:

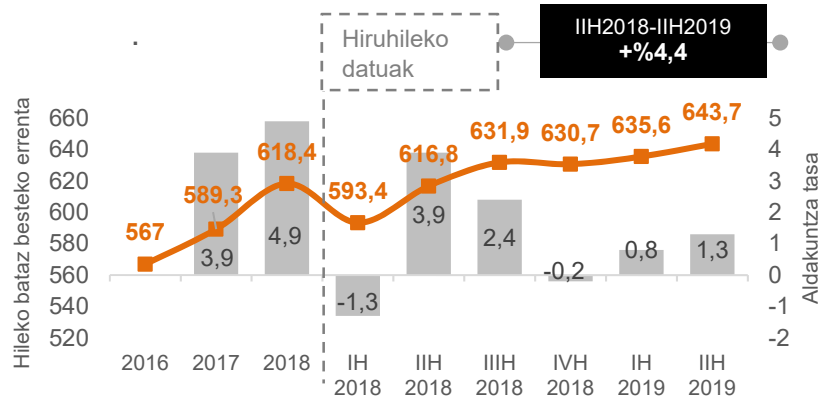
- 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen batez besteko errenta 753 eurokoa da, eta 2019ko lehen bi hiruhilekoetan apenas hazi den (lehen hiruhilekoan ez da hazten, eta bigarrenean %0,5 igo da).
- 2019ko bigarren hiruhileko honetako kontratuen batez besteko errenta 2018aren amaieran lortu zen kotarik altuena (760 euro) baino 7 euro txikiagoa da.



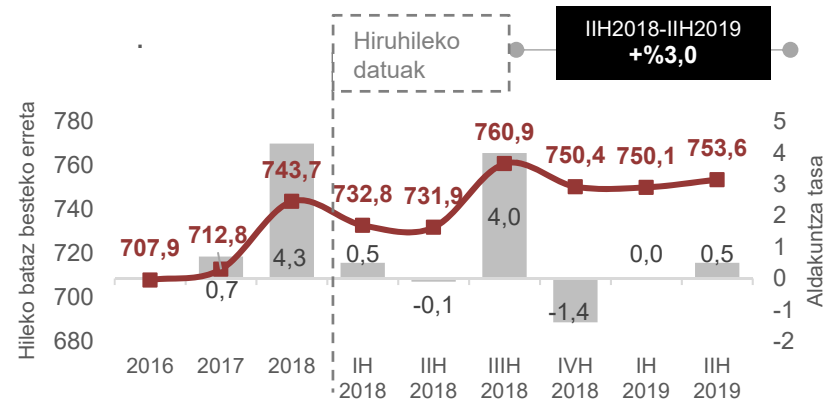


Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta:  
urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)

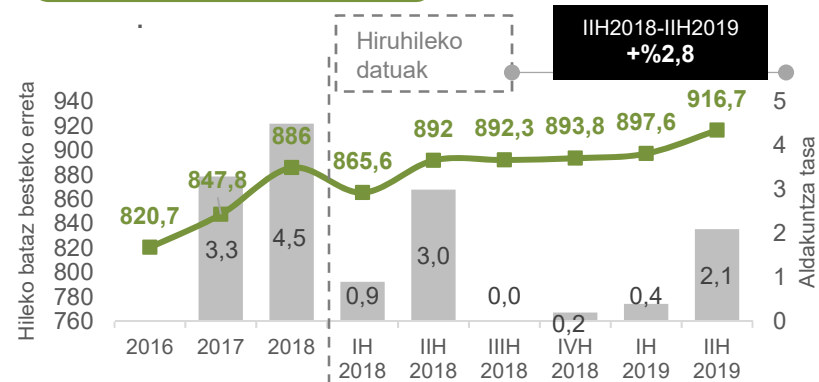
### Gasteiz



### Bilbo



### Donostia





■ **Eskaintzan dauden etxebizitzaren metro koadroko errentaren (Higiezinen Eskaintzari buruzko Inkestak ematen duena) eta sinatutako eta gordailututako kontratuen (AME) arteko alderaketa azalera erabilgarriaren gaineko batez besteko errentaren adierazlearen bidez egiten da (azalera eraikiaren orde):**

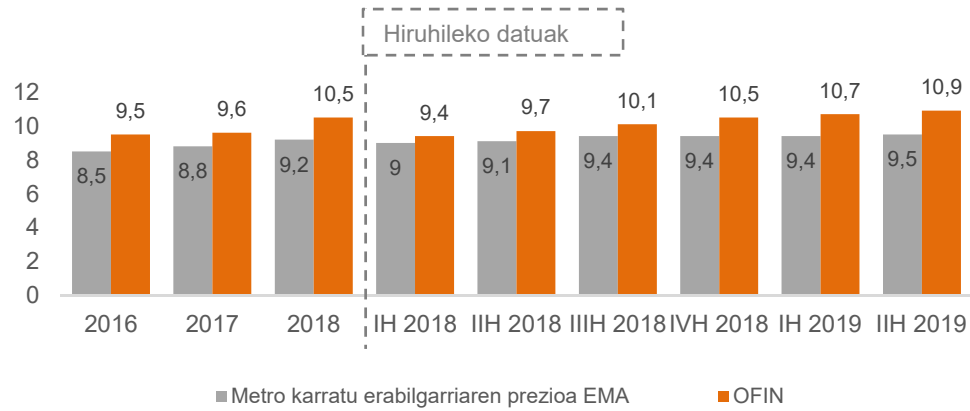
- **Bilbon eta Gasteizen, eskaintzan dauden etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren batez besteko errenta 1,4 euro handiagoa da 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuena baino, eta diferentzia hori 2,9 eurokoa da Donostian.**
- **OFIN aplikazioan jasotako eskaintzetan eskatutako batez besteko errenta gehiago hazten ari da kontratuetan agertzen diren batez besteko errentak baino, eta, beraz, eskaintzen diren etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren prezio horren eta hiruhileko bakoitzean sinatutako kontratuen arteko aldea handitzen ari da azken urteotan.**



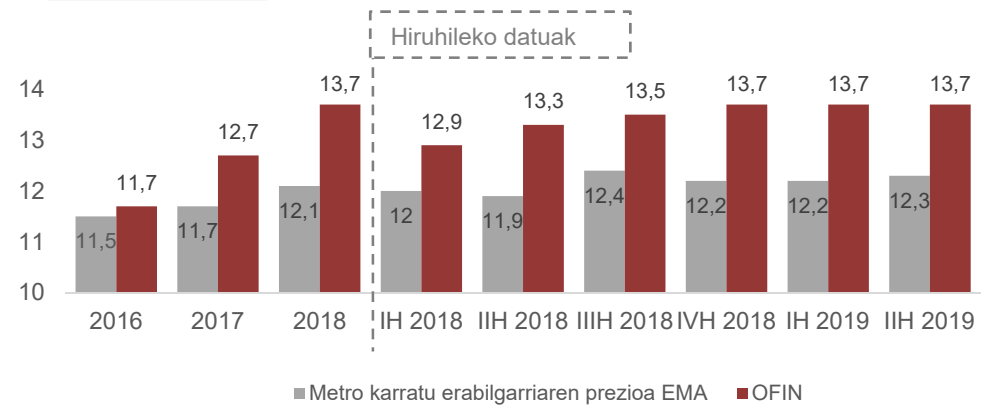


### Metro karratu erabilgarriko prezioa (AME vs OFIN): urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)

#### Gasteiz



#### Bilbo



#### Donostia

