



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ESKAINITZA INMOBILIARIOA 2008KO 1. HIRUHILEKOA

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Etxebizitza eta Gizarte
Gaietako Saila

ESKAINITZA INMOBILIARIOREN estatistika

2008ko 1. hiruhilekoa

2008ko ekaina



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Orrialdea

1. SARRERA	2
2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK	6
2.1. PREZIOAK ETA ERRENTAK	6
2.1.1. <i>Salgai dauden etxebizitzak</i>	6
2.1.2. <i>Alokatzeko etxebizitzak</i>	11
2.2. ETXEBIZITZA KOPURUA	12
3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	17
3.1. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK	17
3.1.1. <i>Salgai jarritako etxebizitza berriak prezioen arabera</i>	17
3.1.2. <i>Salgai dauden etxebizitza berrien kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	24
3.1.3. <i>Etxebizitzak eskaini dituzten sustapenen ezaugarri orokorrak</i>	28
3.2. SALGAI DAUDEN BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZAK	30
3.2.1. <i>Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzen prezioak</i>	30
3.2.2. <i>Kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	34
4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK	37
4.1. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA BABESTUAK	37
4.1.1. <i>Alokatzeko etxebizitza babestuak errentaren arabera</i>	37
4.1.2. <i>Kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	38
4.2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREAK	43
4.2.1. <i>Alokatzeko etxebizitza libreak errenten arabera</i>	43
4.2.2. <i>Kuantifikazioa eta ezaugarriak</i>	44
5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA ESPARRU GEOGRAFIKOKA	47
5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK	47
5.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BABESTU BERRIAK	49
5.3. SALGAI DAUDEN BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZAK	51
5.4. ALOKAIKU LIBREKO ETXEBIZITZAK	54
5.5. ALOKAIKU BABESTUKO ETXEBIZITZAK	55
6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINTZA	58
6.1. GARAJEEN ESKAINTZA	58



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

6.1.1. <i>Garaje libreak</i>	58
6.1.2. <i>Garaje babestuak</i>	59
6.2. TRASTELEKUEN ESKAINTZA	60
6.3. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA	61
6.3.1. <i>Lokal libreak</i>	61
6.3.2. <i>Lokal babestuak</i>	62
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK	65
7.1. EGUNGO DINAMIKA.....	65
7.1.1. <i>Merkatuaren egoeraren kalifikazioa</i>	65
7.1.2. <i>Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak</i>	66
7.1.3. <i>Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak</i>	69
7.2. PERSPEKTIBAK.....	70
7.2.1. <i>Salmenten bilakaeraren aurreikuspena</i>	70
7.2.2. <i>Prezioen bilakaeraren aurreikuspena</i>	72
7.2.3. <i>Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak</i>	73
A. ERANSKINA. ESTATISTIKA TAULAK EREMU FUNTZIONAL, HIRIBURUETAKO ZONA ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA	74



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

AURKIBIDEA

Orrialdea

4.1. taula	Alokatzeko etxebizitza babestuen errentak lurralde historikoka.....	37
4.2. taula	Alokatzeko etxebizitza babestuen banaketa errenta-tarteen arabera.....	38
4.3. taula	Alokatzeko etxebizitza babestuak lurralde historikoka	39
4.4. taula	Eskainitako etxebizitza babestuen banaketa azalera erabilgarriaren arabera	41
4.5. taula	Alokatzeko etxebizitza libreen errentak lurralde historikoka.....	43
4.6. taula	Alokatzeko etxebizitza libreen banaketa errenta-tarteen arabera	44
4.7. taula	Alokairu libreak eskainitako etxebizitzak lurralde historikoka.....	45
4.8. taula	Alokairu libreko etxebizitzak banaketa azalera-tarteen arabera.....	45
5.1. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoka.....	48
5.2. taula	Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak esparru geografikoka.....	51
5.3. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak esparru geografikoka	52
5.4. taula	Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoka.....	54
5.5. taula	Alokatzeko etxebizitza berri babestuak eta hileko errenta esparru geografikoka.....	55
6.1. taula	Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	59
6.2. taula	Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak.....	60
6.3. taula	Salgai eta alokatzeko dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak	60
6.4. taula	Salgai eta alokatzeko dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak	61
6.5. taula	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	62
6.6. taula	Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak.....	63
7.1. taula	Merkatu inmobiliarioaren dinamismoaren indizeak* sustatzaileen eta HJAen arabera.....	66
7.2. taula	Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, sustatzaileen eta HJAen arabera	67
7.3. taula	Etxebizitzak saltzeko epeak.....	68
7.4. taula	Etxebizitzak saltzeko erritmoak.....	69
7.5. taula	Hainbat faktorek gaur egungo merkatuaren dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak.....	70
7.6. taula	Salmenten aurreikuspen-indizeak* datorren hiruhilekoan sustatzaileen eta HJAen arabera	71
7.7. taula	Etxebizitzak saltzeko prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetara, sustatzaileen eta HJAen arabera	72
7.8. taula	Hurrengo hiruhilekoan etxebizitza-sustapen berrien eskaintza hasteko aurreikuspena. Baiezkoa erantzun duten sustatzaileen proportzioa (%).	73



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.1. taula.	Salgai jarritako etxebizitza libreak eta prezioak eremu funtzionalen arabera	75
A.2. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu funtzionalen arabera	75
A.3. taula	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eremu funtzionalen arabera	76
A.4. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera	77
A.5. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta errentak hiriburuka eta zonen arabera	78
A.6. taula	Alokatzeko etxebizitza erabiliak eta errentak hiriburuka eta zonen arabera	79
A.7. taula	Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrri nagusietan.....	79
A.8. taula	Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusien arabera	80
A.9. taula	Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusien arabera.....	80
A.10. taula	Salgai dauden etxebizitza berri familiabakarrak esparru geografikoka.....	80



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

4.1. grafikoa	Alokairu babestuaren batez besteko errenten bilakaera lurralde historikoka.....	38
4.2. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera	40
4.3. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen (salmentakoak eta alokairukoak batera hartuta) bilakaera babes-modalitatearen arabera.....	40
4.4. grafikoa	Etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera.....	41
4.5. grafikoa	Alokairu libreko batez besteko errenten bilakaera lurralde historikoka	44
5.1. grafikoa	Etxebizitza berri librearen eskaintzaren banaketa esparru geografikoka	49
5.2. grafikoa	Etxebizitza berri libreen m ² -aren prezioen bilakaera esparruka	49
5.3. grafikoa	Etxebizitza erabilien m ² -aren prezioen bilakaera esparru geografikoka.....	53
5.4. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzaren m ² -aren prezioak motaren arabera eta esparru geografikoka	53
6.1. Grafikoa.	Garaje libreen salmenta-prezioaren bilakaera lurralde historikoka	59
6.2. Grafikoa.	Lokal libreen m ² -aren prezioen bilakaera lurralde historikoka	62
7.1. Grafikoa.	Dinamismoaren indizeen bilakaera lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4).....	65
7.2. grafikoa	Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4)	67
7.3. grafikoa	Etxebizitzak saltzeko eta alokatzeko hiruhilekoko erritmoa.....	69
7.4. grafikoa	Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak	70
7.5. grafikoa	Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera	71

1. SARRERA



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

1. SARRERA

- ρ Eusko Jaurlaritzako Lurralde, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak aginduta, Ikei erakundeak egin duen 2008ko lehen hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko txostena aurkezten da jarraian.
- ρ Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, etxebizitzak eskaini dituzten EAeko sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, kasu honetan, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 184 identifikatu ditu (bost etxebizitza baino gehiago dituzten sustapenak); 125 higiezin agenteri egin zaie kontsulta. **1.1. taulak** erakusten du laginek izandako banaketa geografikoa.
- ρ Inkesta honek, berau gauzatutako unean (apirilean) eskutan duen eskaintzaren kuantifikazioa zein kualifikazioa egiteko eskatzen dio eragile inmobiliario bakoitzari. Sustatzaileen kasuan, bestela ezin zitekeen moduan, etxebizitza berriez ari gara, eta HJAen kasuan, bai etxebizitza berriez (sustatzaileen bidez saldutakoez), baita erabilitakoez (partikularren bidez saldutakoez) ere. Horrez gain, merkatuaren egoerari buruzko eragileen balorazio-galderen sail bat ere gehitzen da.

1.1. taula Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba	55	12
Gipuzkoa.....	54	50
Bizkaia.....	75	63
EAE.....	184	125

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAeko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza kolektiboak (*blokeetakoak*) dagozkienak direla gogorarazi behar da.
- ρ Denboran izandako bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza kopurua edo prezioak azalera erabilgarriko) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko dituen aldaketak islatzen ditu bereziki, beti ere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- ρ Zentzu horretan, kontuan hartu behar da txosten osoan aurkeztutako datuak, 7. kapitulukoak izan ezik, 4. serieko batez besteko mugikorrek direla (hau da, azken lau hiruhilekoetako batez bestekoak). Metodo horren bidez, laginaren araberrako datuak islatzean gerta daitezkeen joera eta aldaketa bortitzak arindu nahi dira (bilakaerari buruzko grafikoetan jada kontuan hartzen zen elementu hori).
- ρ Etxebizitzen prezioei dagokienez, batez besteko prezio haztatuak direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da¹: prezioak, prezio-maila bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batez besteko prezioetan eragina du, halaber, eskaintzen diren etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologia.
- ρ Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio-aldaketak, batez bestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzen kostuaren prezio-jaiste orokor gisa ulertu behar derrigorrez; aitzitik, prezio txikiagoko etxebizitzen agerpen handiagoa duen eskaintza-egitura baten konfigurazioari dagozkiola uler liteke.
- ρ Baina hori bai, ahal den neurrian, etxebizitzen "saskiaren" osaeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa saihesteko, *eredu-etxebizitza* deitu den "produktu" homogeneoago baten jarraipena barne hartzen da. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren arabera eskaintzaren osaeran izandako aldaketek batez besteko prezio globalean izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

¹ Salmentako batez besteko prezioak, etxebizitza bakoitzari dagokiona zein metro koadroko prezioa, etxebizitza-mota bakoitzeko bolumenaren araberrako haztapena eginez kalkulatzten dira.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

1.2. taula Etxebizitzaren eskaintzaren adierazleen laburpena

MERKATU LIBREA	2007ko 1. hiruilekoa	2007ko 4. hiruilekoa	2008ko 1. hiruilekoa	
	Balio Absolutuak	Balio Absolutuak	Balio absolutuak	Urteko ald. %
1. ETXEBIZITZA BERRIA				
• Salgai jarritako etxebizitza kop. - EAE.....	3.853	4.329	4.625	20,0
• Prezioa/ m ² *-EAE.....	3.749,8	4.113,2	4.139,2	10,4
• Prezioa/ m ² *-Eredu-etxebizitza**EAE.....	3.166,7	3.221,4	3.315,7	4,7
2. ETXEBIZITZA ERABILIA				
• Salgai jarritako etxebizitza kop – EAE guztira.....	7.231	10.630	12.098	67,3
• Prezioa/ m ² *-EAE guztira.....	4.316,2	4.356,4	4.361,9	1,1
3. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK				
• Errenta/hilean *- EAE.....	824,5	890,2	918,9	11,4
4. MERKATUKO INDIZEAK****				
• Dinamismoa***.....	26,9	14,6	12,9	-14,0
• Salmenten aurreikuspena (hur. hiruhil.)***.....	69,1	49,2	45,7	-23,4
• Prezioen aurreikuspena (urte batera)***.....	55,5	35,2	33,4	-22,1
MERKATU BABESTUA	2007ko 1. hiruilekoa	2007ko 4. hiruilekoa	2008ko 1. hiruilekoa	
	Balio Absolutuak	Balio Absolutuak	Balio Absolutuak	Urteko ald. %
1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK				
• Etxebizitza kop. guztira.....	5.034	5.093	5.606	11,4
• Prezioa/m ² * EAE-.....	1.293,0	1.322,9	1.334,7	3,2
2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK				
• Etxebizitza kop. guztira.....	1.613	1.513	1.800	11,6
• Etxebizitza sozialak.....	989	1.035	1.143	15,6
• Babes ofizialeko etxebizitzak.....	624	478	657	5,3
• Errenta/hilean*-Etxebizitza Soziala.....	140,3	131,7	128,0	-8,8
• Errenta/hilean*- BOE.....	363,6	325,3	341,6	-6,1

(*): Eurotan

(**): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m² bitarteko azalera duena.

(***): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak.

(****): Indizeen urteko aldaketa kopuru absolutuetan.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruilekoa



2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN ADIERAZLE OROKORRAK

2.1. PREZIOAK ETA ERRENTAK

2.1.1. Salgai dauden etxebizitzak

a) Metro koadro erabilgarriaren prezioak

- ρ Etxebizitza berri libreen metro koadroaren batez besteko prezioa 4.300 €/m² izan da 2008ko lehen hiruhilekoan, hau da, azken urtean % 4,4ko hazkundera lortu da.
- ρ Hazkunde horri erreparatuz esan daiteke prezioen gorakada moteltzen ari dela, eta bereziki da nabarmena etxebizitza erabiliaren kasuan. Hain zuzen, bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuan erregistratu den batez bestekoa 4.362 €/m² da, hau da, duela urte bat erregistratutako batez besteko prezioa baino % 1,1 gehiago.
- ρ Eraikuntza berriko etxebizitzaren sektoreari dagokionez, 2008ko lehen hiruhilekoan eskaintzan antzemandako etxebizitzaren batez bestekoa (4.139 €/m²), duela urtebete antzemandako batez bestekoa baino % 10 altuagoa da. Hala ere, ezin da ahaztu tasa horretan 2007 hasieran ezagutu zen hazkunderaren eragina nabarmena dela oraindik eta, bien bitartean, joan den urtean erregistratutako batez besteko prezioa, segmentu honetakoa ere bai, nabarmenki murriztu dela.
- ρ Hiru hileko hazkunderari erreparatuz, 2007an lortutako hiru hileko tasak pixkanaka murriztu direla ikus daiteke, hortaz, 2008ko lehen hiruhilekoan segmentu honetan % 0,6ko aldaketa-tasa erregistratu da.
- ρ Bestalde, eredu-etxebizitzak² erregistratutako batez bestekoa 3.315 €/m² da, hau da, duela urtebete erregistratu zen prezioa baino % 4,7 gehiago. Batez besteko hori oraingoan antzemandako eraikuntza berriko eskaintza libreak erregistratutako batez besteko prezioa baino % 20 baxuagoa da.

² Etxebizitza berria eta sustapen librekoa, eraikin kolektiboan dagoena eta sustatzaileak zuzenean eskaintakoa; akabera-maila "normalekoa" eta 60-90 m² arteko azalera duena.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

ρ Segmentu babestuari dagokionez, 1.335 €/m² da batez bestekoa eta iazko aldi berdinean erregistratutako batez bestekoarekiko % 3,2ko gorakada egon da.

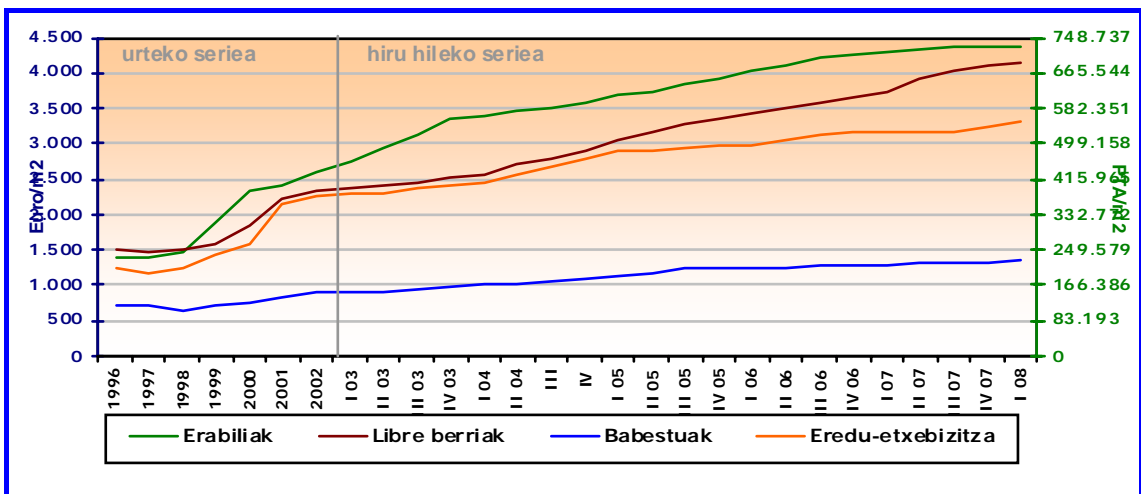
2.1. taula EAEn salgai jarritako etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera

€/m ²	ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABBESTUA *	
	LIBREA GUZTIRA (*)	ERABILIA	BERRIA	EREDU ETXEBIZITZA	BO	Soziala
1994Batez best.	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6	
1995Batez best.	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7	
1996Batez best.	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7	
1997Batez best.	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2	
1998Batez best.	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1	
1999Batez best.	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2	
2000Batez best.	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	901,8	550,0
2001Batez best.	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002Batez best.	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003Batez best.	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004Batez best.	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005Batez best.	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006Batez best.	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1	
2007 I	4.119,3	4.316,2	3.749,8	3.166,7	1.293,0	
2007 II	4.196,4	4.336,8	3.913,2	3.166,1	1.299,1	
2007 III	4.266,0	4.363,5	4.034,6	3.176,3	1.311,1	
2007 IV	4.286,0	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9	
2008 I	4.300,3	4.361,9	4.139,2	3.315,7	1.334,7	

(*) Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

2.1. grafikoa Etxebizitzaren m²-aren prezioen bilakaera motaren arabera

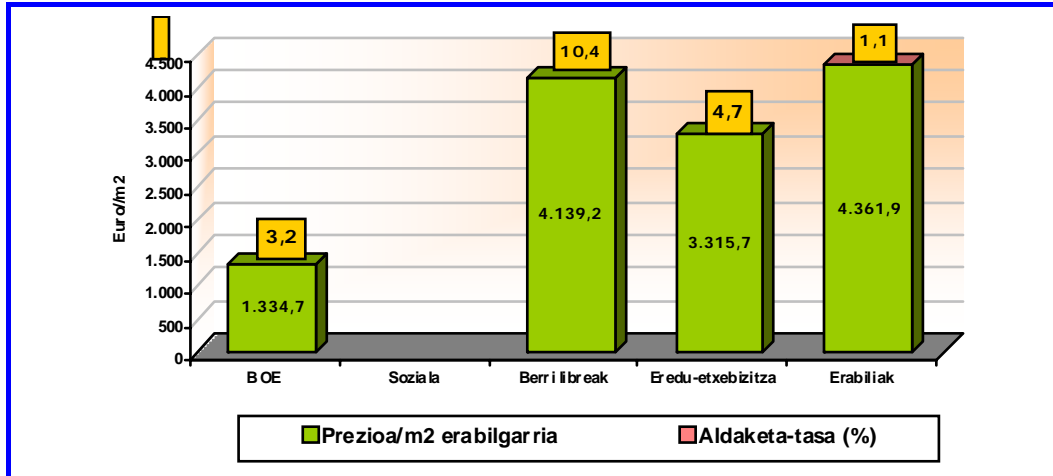


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



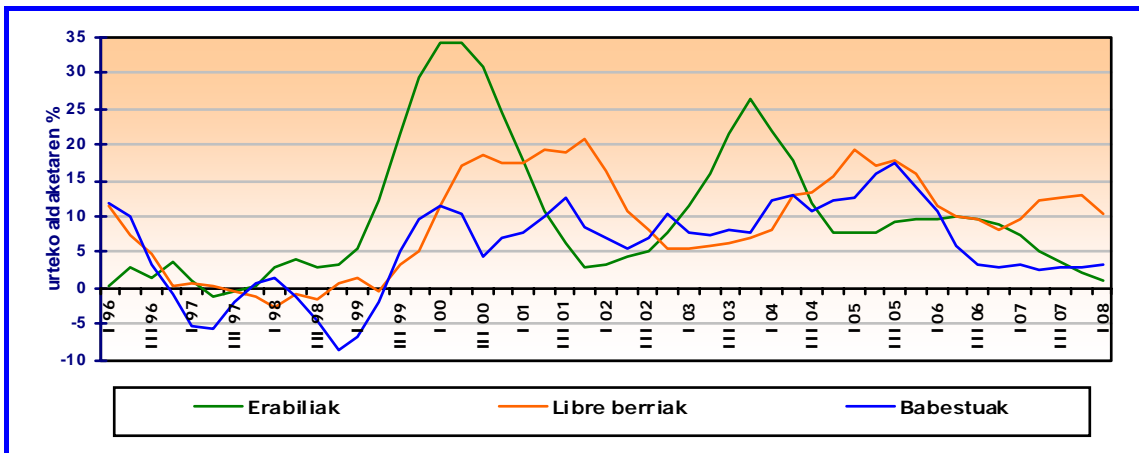
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.2. grafikoa m² erabilgarriaren arabera prezioak eta urteko aldaketa-tasak etxebizitza-motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiru-hilekoa

2.3. grafikoa Etxebizitza m²-ko prezioen aldaketa-tasen bilakaera motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiru-hilekoa

b) Indizearen kopuruak

ρ EAEko eskaintza osoa (libreak eta babestuak) hartzen dituen prezioen indize orokorra 288 puntukoa da 2008ko lehen hiru-hilekoan (oinarria 1994=100),



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

hau da, urteko hazkundea % 9,5ekoa izan da, antzemandako laginean etxebizitza libreek pisu handiagoa izan baitute (bigarren eskuko etxebizitzaren stocka hazi izanagatik).

- ρ Oinarri berari so eginez eta etxebizitza librea (berriak nahiz bigarren esku-koak) hartuta, indizea 328 puntukoa da (+% 4,4); etxebizitza babestuetan, berriz, 207 puntukoa.
- ρ Etxebizitza berrien merkatua (libreak nahiz babestuak) soilik aztertuz gero, hau da, bigarren eskuko etxebizitzak alde batera utzita, indizea 239 puntukoa da (+% 9,8 urtean).

2.2. taula EAEn salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera-indizeak.

	INDIZEA					
	Orokorra*	Etxebizitza Librea**	Etxebizitza berria***			Etxebizitza erabilia
			Guztira	Librea	Babestua	
1994Batez best.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995Batez best.	106,4	105,9	113,9	117,8	108,9	101,5
1996Batez best.	108,9	108,5	112,2	118,5	107,9	105,1
1997Batez best.	111,2	108,4	118,1	116,6	108,6	105,5
1998Batez best.	109,4	111,4	106,0	117,5	98,8	109,0
1999Batez best.	123,1	135,3	106,1	123,7	108,6	141,2
2000Batez best.	150,8	165,1	125,3	145,0	116,3	175,7
2001Batez best.	165,7	180,1	138,3	175,0	126,4	180,9
2002Batez best.	177,3	193,1	147,4	185,0	139,3	194,9
2003Batez best.	204,6	234,4	156,5	197,9	149,8	250,8
2004Batez best.	218,7	253,8	183,6	229,1	168,3	270,2
2005Batez best.	247,7	283,4	215,3	265,7	193,3	295,6
2006Batez best.	257,0	308,7	212,5	287,5	199,4	321,0
2007 I	262,7	314,2	217,4	295,7	200,6	324,2
2007 II	273,9	320,1	229,6	308,6	201,5	325,8
2007 III	283,8	325,4	237,9	318,2	203,5	328,1
2007 IV	286,8	326,9	240,2	324,4	205,2	327,2
2008 I	287,6	328,0	238,6	326,2	207,1	327,7

(*) Eskainitako etxebizitza guztiak.

(**) Etxebizitza libre berria eta erabilia

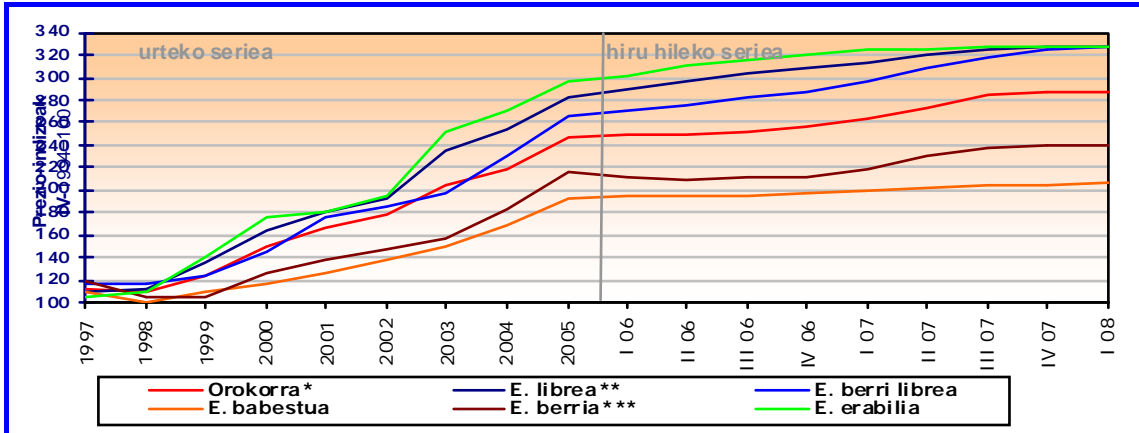
(***) Etxebizitza berri librea eta babestua.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.4. grafikoa EAEko etxebizitzaren prezioen indizeen bilakaera



(*) Eskaintako etxebizitza guztiak; (**) Etxebizitza libre berria eta erabilia; (***) Etxebizitza berri librea eta babestua

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

c) Etxebizitzaren prezioak

- ρ Etxebizitzek izandako prezioei erreparaturaz, eta etxebizitza libreari soilik eginez, ezin daiteke desberdintasun handirik nabarmendu aztertutako bi segmentuen artean. 2008ko lehen hiruhilekoan bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan 346.000 €/etxebizitza da batez bestekoa eta etxebizitza berrien segmentuan zerbait altuagoa (350.000 €/etxebizitza).
- ρ Merkatu babestuari dagokionez, eskaintzan antzemandakoo etxebizitzaren batez besteko prezioa 106.000 €/etxebizitza da 2008ko lehen hiruhilekoan.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.3. taula EAEn salgai jarritako etxebizitzaren prezioaren bilakaera.

		<i>SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZAK (milaka €/etxebizitza)</i>			
		<i>ETXEBIZITZA BERRIA</i>		<i>ERABILIAK</i>	<i>ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (*)</i>
		<i>BO/SOZIALAK</i>	<i>LIBREAK</i>		
1994	<i>Batez best.</i>	49,9	120,2	111,2	116,0
1995	<i>Batez best.</i>	48,7	136,4	126,2	129,2
1996	<i>Batez best.</i>	51,1	134,6	123,8	126,2
1997	<i>Batez best.</i>	52,3	125,6	127,4	126,8
1998	<i>Batez best.</i>	46,3	125,0	136,4	133,4
1999	<i>Batez best.</i>	54,1	142,4	164,1	156,9
2000	<i>Batez best.</i>	55,9	161,1	200,1	186,3
2001	<i>Batez best.</i>	60,7	194,9	203,1	201,2
2002	<i>Batez best.</i>	66,5	204,4	219,0	215,3
2003	<i>Batez best.</i>	73,4	217,5	286,8	263,5
2004	<i>Batez best.</i>	83,0	254,2	311,4	289,1
2005	<i>Batez best.</i>	95,0	286,1	339,3	318,6
2006	<i>Batez best.</i>	100,5	311,9	358,8	341,9
2007	<i>I</i>	101,2	320,2	359,7	346,0
2007	<i>II</i>	101,7	335,2	360,7	352,3
2007	<i>III</i>	102,8	340,7	356,5	351,7
2007	<i>IV</i>	104,2	349,3	350,7	350,3
2008	<i>I</i>	105,7	350,1	346,4	347,4

(*) *Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.*

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

2.1.2. Alokatzeko etxebizitzak

- ρ EAE bere osotasunean hartuta, 919 eurokoa izan da 2008ko lehen hiruhilekoan higiezinaren jabetzako agenteen bitartez alokairuan eskaini diren jabetza partikularreko etxebizitza librean hileko batez besteko errenta.
- ρ Azken urtean antzemandako joerari dagokionez, salgai jarritako mota bereko etxebizitzek erakutsitako bilakaeraren kontrakoa izan dela aipatu behar da. 2007an alokairuko etxebizitzaren merkatuan erregistratutako tasek etengabe egin dute gora. Zehazkiago esateko, azken hiruhilekoan lortutako urteko aldaketa tasa % 11,5ekoa den bitartean, joan den hiruhilekoan % 8,6koa zen eta % 2,6koa, berriz, duela urtebete.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.4. taula EAEn alokairuan eskainitako etxebizitzaren errentaren bilakaera.

		ALOKATZEKO ETXEBIZITZA (€/hilean)			
		MERKATU BABESTUA			MERKATU LIBREA
		Babes ofiziala	SOZIALAK	GUZTIRA	
1994	Batez best.	--	--	--	583,0
1995	Batez best.	--	--	--	534,9
1996	Batez best.	--	--	--	528,9
1997	Batez best.	--	--	--	528,9
1998	Batez best.	--	--	144,0	528,9
1999	Batez best.	--	--	154,5	565,0
2000	Batez best.	229,5	169,5	184,5	595,0
2001	Batez best.	265,8	177,8	187,3	634,0
2002	Batez best.	295,0	154,1	202,8	689,7
2003	Batez best.	345,1	141,1	276,5	693,1
2004	Batez best.	385,4	164,4	257,3	724,4
2005	Batez best.	397,5	147,6	278,2	807,4
2006	Batez best.	384,9	141,0	263,2	819,6
2007	I	363,6	140,3	238,5	824,5
2007	II	344,4	140,0	214,7	838,9
2007	III	322,9	137,6	193,4	867,4
2007	IV	325,3	131,7	194,1	890,2
2008	I	341,6	128,0	205,4	918,9

(*) Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

2.2. ETXEBIZITZA KOPURUA

- ρ 2008ko lehen hiruhilekoan higiezinaren eragilearen artean egindako inkestan eskaintzan antzemandako **etxebizitza bolumena**, Prezioen Estatistika lantzeko oinarrian hartu dena, 24.604 unitatek osatzen dute. Lagin horretan % 51 bigarren eskuko etxebizitzak dira (bereziki salgai jarritakoak -% 96-, eta % 4 alokairuan), % 19 etxebizitza berri libreak, eta % 30 erregimen babestuko etxebizitzak.
- ρ Eraikuntza berriko etxebizitza libreak lurraldekako banaketa hau dute: Bizkaiak eskaintzaren % 51 bildu du, Gipuzkoak % 29 eta Arabak gainerako % 20.
- ρ Antzemandako bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan bolumen osoa 12.574 unitatek osatzen dute, gehienak (% 96, hau da, 12.098 etxebizitza) salgai eskainitakoak dira; alokairukoak askoz ere gutxiago dira, 476 etxebizitza. Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzek lurraldekako banaketa hau dute: Bizkaiak hartzen du eskaintzaren % 57, Arabak % 28 eta Gipuzkoak gainerako % 15.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- p Bestalde, segmentu babestuan, 2008ko lehen hiruhilekoan 7.406 etxebizitza antzeman dira eskaintzan: % 76 salgai jarritakoak eta % 24 alokairuan. Babes-modalitateari dagokionez, % 85 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta eskaintza babestuaren % 15 etxebizitza sozialak dira.

2.5. taula EAEn eskaintako etxebizitzen bilakaera

	ETXEBIZITZA LIBREA			ETXEBIZITZA BABESTUA				
	SALGAI		ALO-KAT-ZEKO	SALGAI *			ALOKAT ZEKO	GUZTIRA
	ERABI-LIA	BERRIA		BO	Soziala	Guztira		
1994Batez best.	7.029	3.331	1.023	1.133	258	1.391	5	1.396
1995Batez best.	7.646	2.718	986	1.105	212	1.317	--	1.317
1996Batez best.	11.071	3.305	1.147	1.501	315	1.816	4	1.820
1997Batez best.	10.572	3.032	1.290	816	219	1.035	267	1.302
1998Batez best.	7.142	2.248	1.367	767	726	1.493	48	1.541
1999Batez best.	4.589	2.363	985	1.332	865	2.197	125	2.322
2000Batez best.	5.836	3.136	662	1.456	1.021	2.477	353	2.830
2001Batez best.	8.532	2.819	409	2.166	793	2.959	421	3.380
2002Batez best.	7.880	2.672	428	2.192	655	2.847	552	3.399
2003Batez best.	6.301	3.188	533	2.914	626	3.540	469	4.009
2004Batez best.	6.110	3.900	512	3.584	347	3.932	500	4.432
2005Batez best.	6.524	4.159	521	3.849	70	3.919	1.015	4.934
2006Batez best.	6.936	3.912	578	5.065	0	5.065	1.555	6.620
2007 I	7.231	3.853	552	5.034			1.613	6.647
2007 II	8.147	4.037	489	4.822			1.635	6.457
2007 III	9.353	4.125	452	4.729			1.480	6.209
2007 IV	10.630	4.329	485	5.093			1.513	6.606
2008 I	12.098	4.624	476	5.606			1.800	7.406

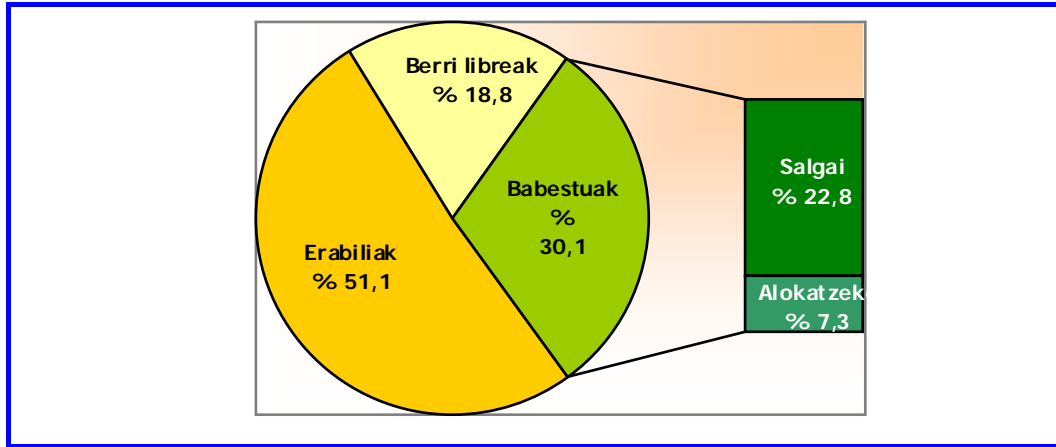
*2006tik aurrera ez da barne hartzen salgai jarritako etxebizitza sozialen eskaintza.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



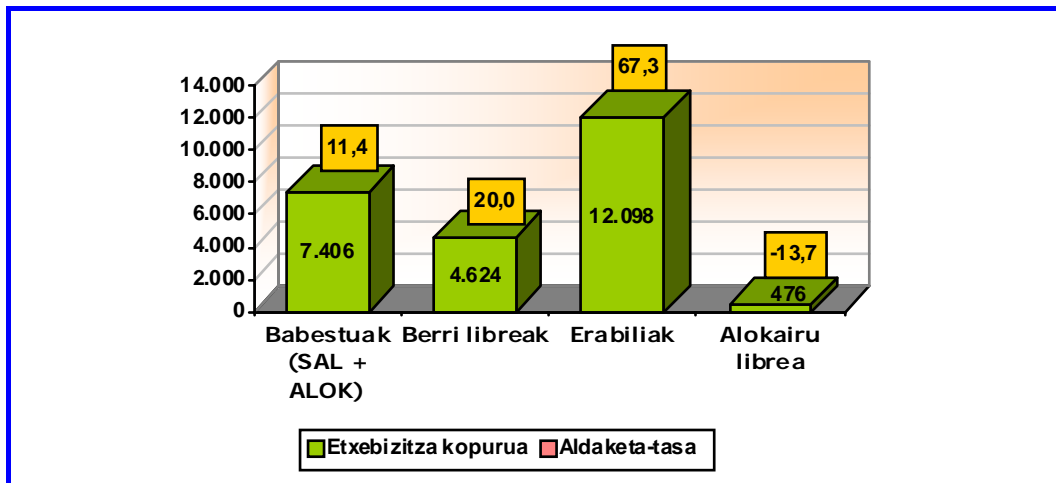
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

2.6. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopurua motaren arabera eta aurreko urtearekiko aldaketa-tasak

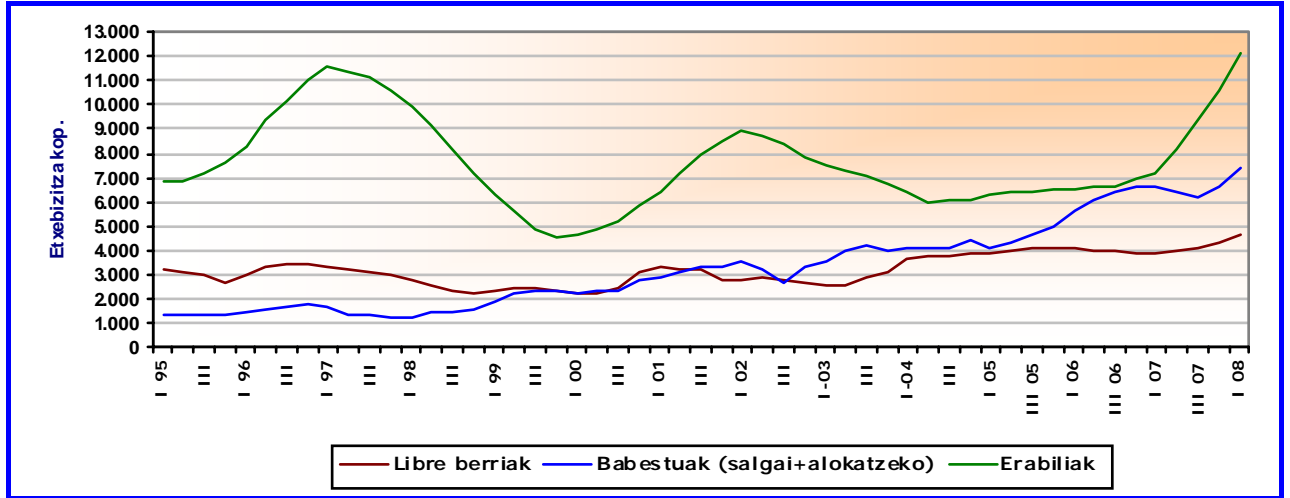


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.7. grafikoa Eskaintako etxebizitza-kopuruaren bilakaera motaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ES- KAINZA



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ESKAINNTZA

3.1. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK

3.1.1. Salgai jarritako etxebizitza berriak prezioen arabera

- ρ EAEko bigarren eskuko merkatuko batez besteko prezioa 4.139 €/m² da 2008ko lehen hiruhilekoan, hau da, urte batean % 10,4ko hazkundera egon da. Hazkundera lortu bada ere, hiru hileko tasa aztertzean (+% 0,6) eta azken hiruhilekoetan bilakaera aztertzean, badirudi eraikuntza berriko etxebizitzen batez besteko prezioa egonkor dagoela.
- ρ Bizkaian eta Gipuzkoan erregistratutako batez bestekoak Arabakoa baino zerbait altuagoak dira; 4.443 €/m² eta 4.250 €/m² Bizkaian eta Gipuzkoan hurrenez hurren, eta 3.149 €/m² Araban.
- ρ Bilakaerari erreparatuz, lurraldeen arabera joera oso desberdinak ikus daitezke. Horrela, Araban antzemandako etxebizitzen batez besteko prezioa uzurtu egin da (-% 13); Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, hazkunde nabarmenak ezagutu dituzte batez besteko prezioan. Hain zuzen ere, urteko aldaketa-tasak % 13 eta % 17 izan dira hurrenez hurren.
- ρ Bestalde, hiru lurralde historikoetan erregistratu diren hiru hileko tasak aurreko hiruhilekoetan antzemandakoak baino dezente baxuagoak dira, hortaz, EAE osoan antzemandako joera hiru lurralde historikoetara zabaldu dela esan daiteke.
- ρ Etxebizitzako batez besteko prezioei so eginez, EAEko batez bestekoa 305.000 €/etxebizitza da. Etxebizitzaren prezioei dagokienez, preziorik altuena Bizkaiko batez bestekoa da (374.000 €/etxebizitza) eta ondoren Gipuzkoakoa (358.000 €/etxebizitza). Arabako batez besteko prezioa askoz ere baxuagoa da (271.000 €/etxebizitza).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren eta prezioaren bilakaera lurralde historikoka

	Prezioa/m ²		Prezioa/etxebizitza	
	Eurotan	± % (*)	Mila eurotan	± % (*)
Araba	3.148,5	-13,0	270,5	-15,3
Gipuzkoa.....	4.249,9	13,1	357,6	12,8
Bizkaia.....	4.443,4	16,9	374,3	12,3
EAE.....	4.139,2	10,4	350,1	8,1

(*): Prezioen aldaketa aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Etxebizitza babestuaren merkatuari dagokionez, salgai jarritako etxebizitzaren batez bestekoa 1.335 €/m² da (+% 3,2 07-I aldiarekiko). Lurralde historikoka, ez da desberdintasun interesgarriarik ikusten.
- ρ Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa 106.000 € da 2008ko lehen hiruhilekoan (+% 4,4 07-I aldiarekiko).

3.2. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren eta prezioaren bilakaera lurralde historikoka

	Prezioa/m ²		Prezioa/etxebizitza	
	Eurotan	± % (*)	Eurotan	± % (*)
Araba	1.330,2	3,1	111,7	5,5
Gipuzkoa.....	1.328,1	4,4	93,8	1,3
Bizkaia.....	1.350,2	3,7	101,9	4,4
EAE.....	1.334,7	3,2	105,7	4,4

(*): Iazko hiruhileko berdinarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Bestalde, 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako udal-etxebizitza tasatuen batez besteko prezioa 1.974 €/m² da, eta etxebizitzaren batez besteko prezioa 146.000 €. Mota horretako etxebizitza babestuei dagokienez, azken hiruhilekoan antzemandako bolumenak izandako hazkunde handia azpimarratu behar da.
- ρ Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikan aurretik ere aztertu izan dira mota horretako etxebizitzak baina, orain arte, mota horretako etxebizitzaren bolumena oso txikia izan da. Zentzu horretan, ezin da ahaztu 2008ko lehen hiruhilekoan 332 unitate gehiago barne hartu direla eskaintako bolumenean.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

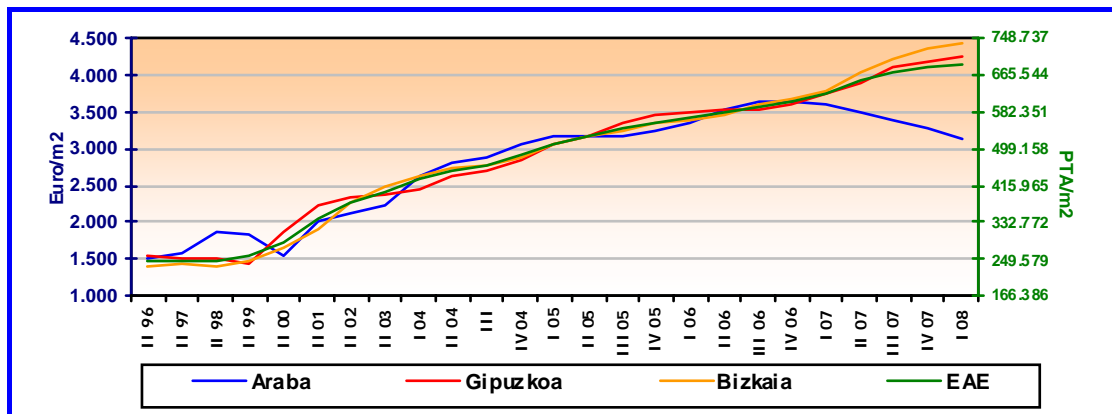
3.3. taula EAEn salgai antzemandako etxebizitza babestu tasatuen m² erabilgarriaren prezioa

	2007ko 4. hiruhilekoa			2008ko 1. hiruhilekoa		
	Pre-zioa/m ² (€/m ²)	Pre-zioa/etxebizitza (milaka €)	Kopurua	Pre-zioa/m ²	Pre-zioa/etxebizitza (milaka €)	Kopurua
BOE Tasatuak	--	--	--	--	--	--
Udal-etxeb. tasatuak	1.912	159,8	79	1.974	146,1	332
EAE guztira* (Gipuzkoa)	1.912	159,8	79	1.974	146,1	332

(*): Antzemandako etxebizitza guztiak Gipuzkoakoak dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

3.1. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-aren prezioa lurralde historikoka

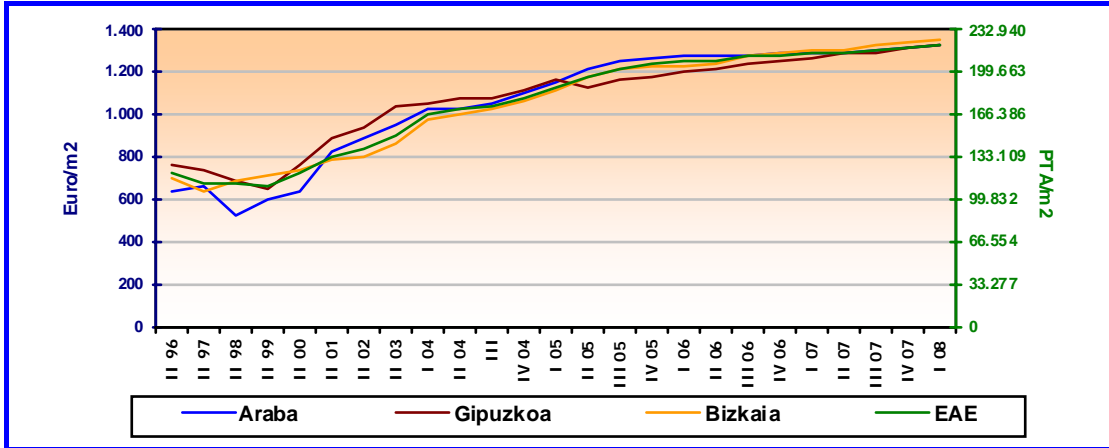


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

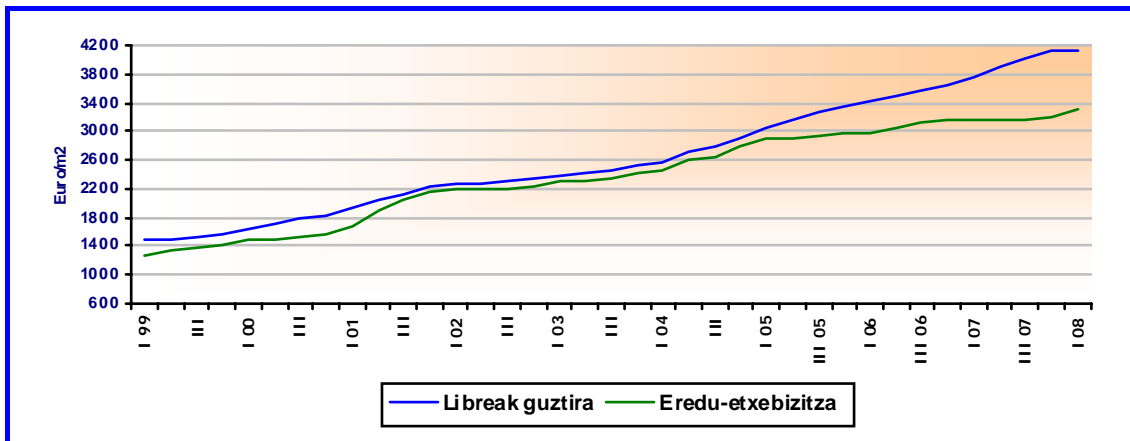
3.2. grafikoa Etxebizitza babestuen m²-aren prezioa lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiru-hilekoa

ρ **Eredu-etxebizitzari** dagokionez, 2008ko lehen hiruhilekoan 3.315 €/m² da batez bestekoa, hau da, urte bete lehenagoko prezioen aldean % 4,7ko hazkundea izan du. Batez besteko hori 2008ko lehen hiruhilekoan EAEn antzemandako eraikuntza berriko etxebizitzaren eskaintzarena baino % 20 baxua da.

3.3. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen eta eredu-etxebizitzen m²-aren prezioaren bilakaera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiru-hilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- ρ Azterketa sakonago bat eginez, etxebizitzaren azken prezioa eragiten duten hainbat faktore ikus daitezke: Esanak esan, akabera-mailak gora egin ahala batez besteko prezioak ere gora egiten duela baieztatu daiteke. Hala, akabera normaleko etxebizitzaren batez besteko prezioa 3.409 €/m² da, akabera altukoena 4.172 €/m² eta luxuzko etxebizitzena 5.000 €/m². Bilakaerari dagokionez, akabera altuagoko etxebizitzaren prezioek gorakada nabarmenagoak izan ditzutela ikus daiteke. Esanak esan, akabera normaleko etxebizitzaren urteko aldaketa-tasa % 3koa da; % 10ekoa akabera altukoena eta urteko % 12,6koa luxuzko etxebizitzena.

3.4. taula Etxebizitza berri libreen m² erabilgarriaren prezioa ezaugarrien arabera

	Euro/ m ²
ERAIKUNTZA MOTA	
Familiab/Bifam.....	3.138
Kolektiboa	4.161
AKABERA	
Luxuzkoa.....	5.000
Altua.....	4.172
Normala	3.409
AZALERA ERABILGARRIA	
< 60 m ²	4.735
61-75 m ²	4.531
76-90 m ²	3.908
91-120 m ²	3.987
> 120 m ²	3.423
EREDU ETXEBIZITZA	3.316

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

3.5. taula Etxebizitza berri libreen m²-aren prezioen bilakaera akabera-mailaren arabera

Akabera-maila	EAEko etxebizitzak guztira			
	Banaketa 2007-I	Banaketa 2008-I	Prezioa (€/m ²)	Urteko aldaketa- tasa (%)
Luxuzkoa	9,8	14,3	5.000	12,6
Altua	38,3	49,6	4.172	9,9
Normala	51,9	36,1	3.409	2,9
Guztira	100,0	100,0	4.139	10,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Etxebizitzaren tamainari dagokionez, etxebizitzaren **azalera erabilgarriaren** eta prezioa/m² adierazlearen arteko erlazioa azpimarratu behar da. Etxebizitza txikienean, hau da, 60 m²-tik beherako azalera erabilgarria dutenek, erregis-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

tratu duten batez besteko prezioa 4.735 €/m² da; eta etxebizitza handienena, hau da 120 m²-tik gorakoa, 3.423 €/m² da.

- ρ Salgai jarri diren etxebizitza berri libreen banaketari erreparatuz, eta prezio-tarte zabalak kontuan hartuta, argi dago geroz eta prezio altuagoetako segmentuetarantz egiten duela eskaintzak (ikus **3.4 grafikoa**), eta grafikoak gaur egun duen asimetria behatutako prezioen dispersioaren ondorio da.
- ρ Zentzu horretan, azpimarratzekoa da 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako eskaintzaren % 6k bakarrik duela 180.000 eurotik beherako prezioa. Kontrako muturrean, ordea, eskaintako etxebizitzaren % 29k 420.000 eurotik gorako prezioa dutela baieztatu da.
- ρ Sektore babestuari dagokionez, salgai antzemandako etxebizitza askok (% 68) 90.000-120.000 euro arteko prezioa dute. Bestalde, % 15en kasuan prezio baxuagoak erregistratu dira eta % 17 izan dira 120.000€/etxebizitza gainditu dutenak.

3.6. taula Salgai dauden etxebizitza berrien banaketa prezio-tarteen arabera

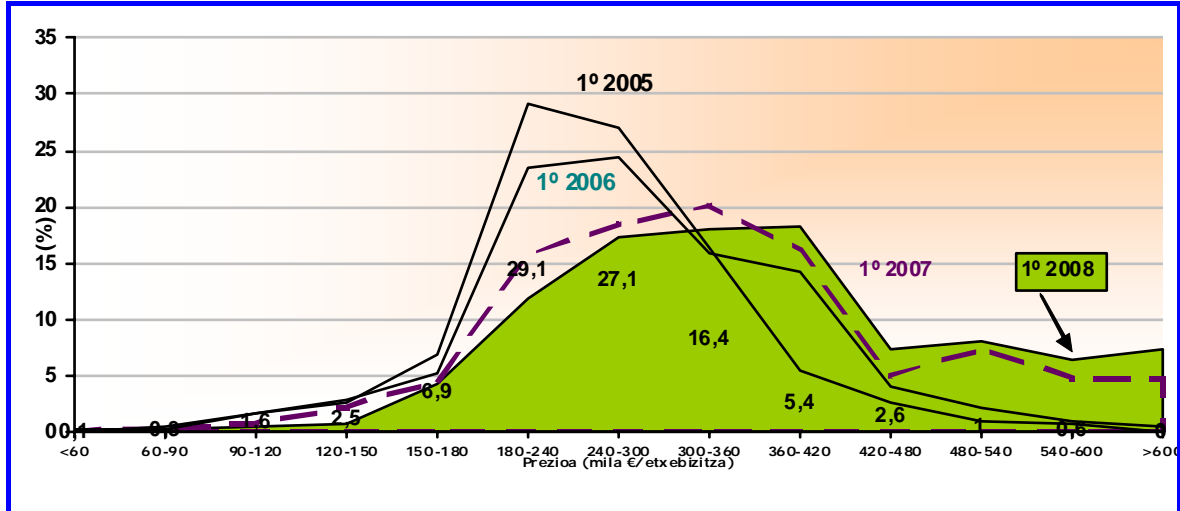
	BABESTUAK	LIBREAK
60.000 € baino gutxiago	0,4	0,0
60.000-90.000 €	15,0	0,2
90.001-120.000 €	67,5	0,5
120.001-150.000 €	17,0	0,7
150.001-180.000 €	0,1	4,3
180.001-240.000 €	0,0	11,7
240.001-300.000 €	0,0	17,3
300.001-360.000 €	0,0	18,0
360.001-420.000 €	0,0	18,3
420.001-480.000 €	0,0	7,2
480.001-540.000 €	0,0	8,0
540.001-600.000 €	0,0	6,4
600.000 € baino gehiago	0,0	7,3
GUZTIRA	100,0	100,0

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

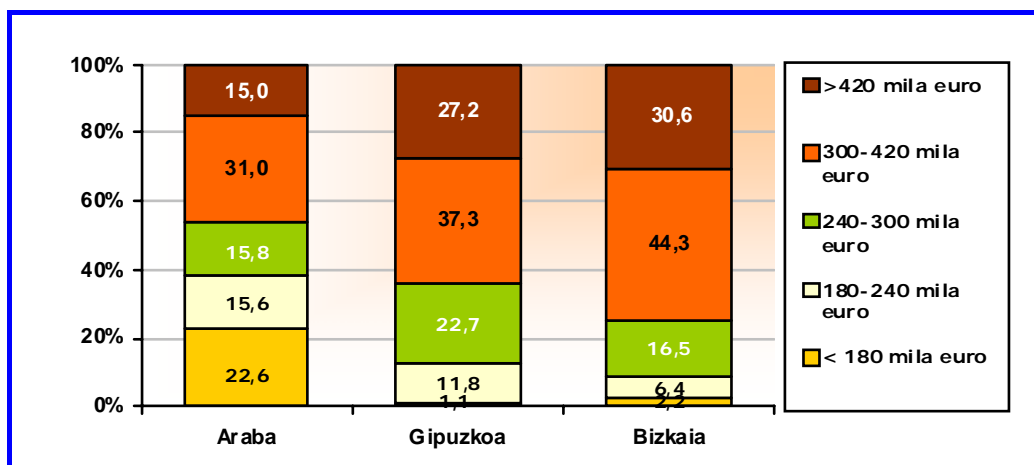
3.4. grafikoa EAEko etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

ρ Lurraldeka aztertuz gero, Bizkaian dago prezio altueneko etxebizitzaren proportzio handiena, etxebizitzaren % 31k gainditzen baitu 420.000 euroko prezioa. Gipuzkoan % 27 da proportzio hori eta Araban % 15. Beste muturrean dago Araba, 180.000 €/etxebizitza preziora iristen ez diren etxebizitzaren portzentaje dezentea duen bakarra baita: eskaintza osoaren % 23.

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien kuantifikazioa eta ezaugarriak³

- ρ 2008ko lehen hiruhilekoan eskaintzan antzemandako eraikuntza berriko etxebizitza libreen bolumena 4.625 unitatek osatzen dute. Lurraldeka, Bizkaiak bereganatu du eskaintzaren erdia (% 51), Gipuzkoak % 29 eta Arabak gainerako % 20.
- ρ Salgai jarritako etxebizitza babestuaren eskaintzari dagokionez, 5.606 etxebizitza antzeman dira, eta Araba da etxebizitza gehien lortu dituen lurraldea (guztizkoaren % 55). Bizkaiak bereganatu du eskaintzaren % 27 eta gainerako % 18 Gipuzkoak.
- ρ Bilakaerari erreparatuz esan daiteke Bizkaian pixkanaka areagotzen joan dela eskaintza librea eta, aldi berean, eskaintza babestua nabarmenki murriztu dela.
- ρ Merkatu babestuari erreparatuz, Gipuzkoako eskaintza pixkanaka zabaldu dela ikus daiteke eta, oraindik ere eskaintza babestu metatu baxuena duen lurraldea izanik, 2008ko lehen hiruhilekoan erregistratutako bolumenak nabarmenki gainditu du duela urtebete erregistratutakoa.

3.7. taula Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka

	LIBREAK	BABESTUAK (BOE)	GUZTIRA
Araba	928	3.069	3.997
Gipuzkoa.....	1.340	1.039	2.379
Bizkaia.....	2.357	1.498	3.855
EAE	4.625	5.606	10.231

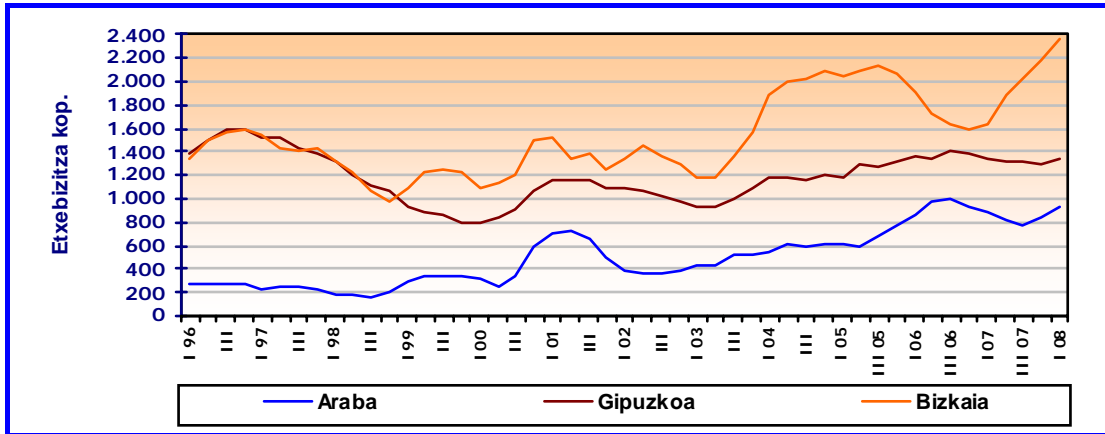
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

³ Adierazitako datuek prezioen estatistika lantzeko erreferentzia izan den hiruhilekoan jasotako etxebizitzaren laginaren ezaugarriak erakusten dituzte.



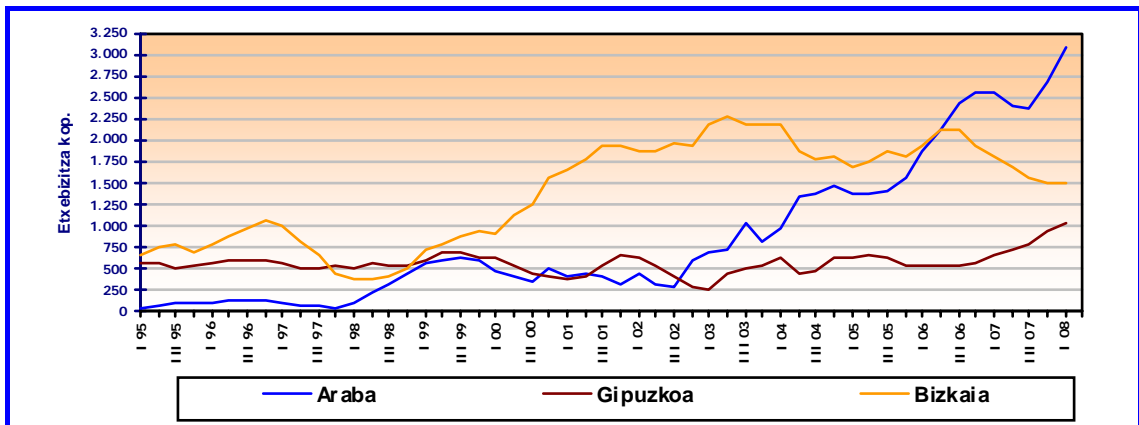
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.6. grafikoa Eskainitako etxebizitza libreen kopuruaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

3.7. grafikoa Eskainitako babes ofizialeko etxebizitza kopuruaren bilakaera lurralde historikoka

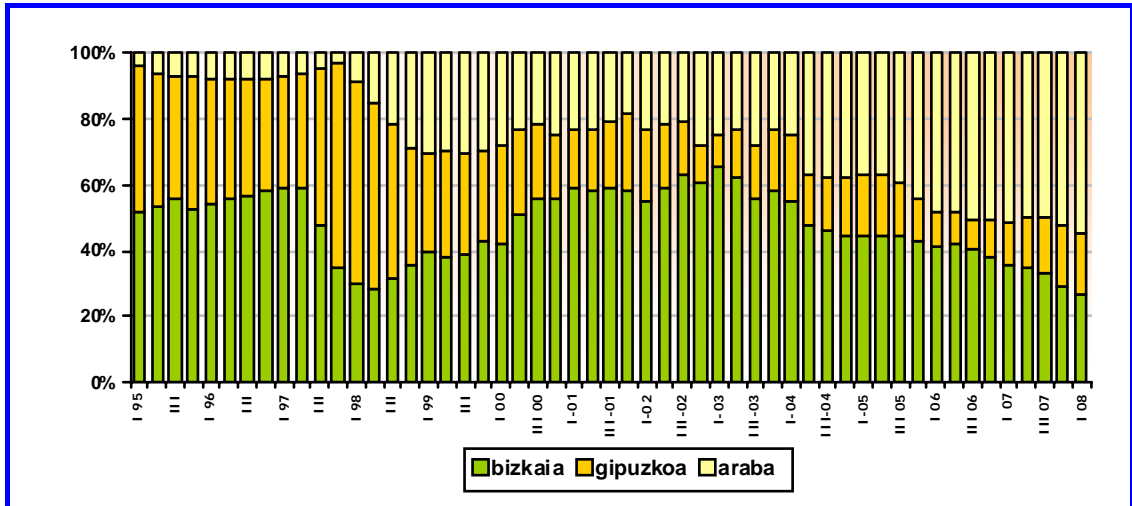


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.8. grafikoa Eskaintza babestuaren banaketa lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Eraikuntza berriko etxebizitza librearen eskaintzak dituen ezaugarrietan sakonduz, ugariagoak dira etxebizitza kolektiboak (% 82), eta ugariak dira, halaber, eraikuntza-fasean dauden etxebizitzak (% 77).
- ρ Eskaintako etxebizitzaren azalera erabilgarriari dagokionez, azpimarratzekoa da ugaritsuagoak direla 76-90 metro koadro arteko azalera dutenak, hain zuzen ere guttizkoaren % 34; apartamentuak oraindik oso gutxi dira eskaintako laginean. Horrela, eskaintza guztiaren % 8 bakarrik dute 60 metro koadrotik beherako tamaina.
- ρ Akabera-mailari dagokionez, higiezinaren sustatzaileek normaltzat jotzen duten akabera-maila geroz eta gutxiago ageri da eskaintzan. Eta hala, 2008ko lehen hiruhilekoan eskaintzan antzemandako etxebizitzaren % 36 soilik ziren mota honetakoak. Akabera-maila altukoak, berriz, % 50 ziren eta luxuzko etxebizitzak % 14.
- ρ Hala ere, lurralde historikoka desberdintasun interesgarriak ikus daitezke. Azpimarratzekoa da, adibidez, Araban kokatutako eraikuntza berriko etxebizitza librearen % 78 akabera normalekoak direla; proportzio hori % 28koa da Gipuzkoan eta % 25koa, berriz, Bizkaian.
- ρ Batez besteko azalerari dagokionez, eskaintako etxebizitza libre berriena 85 m² da, eta etxebizitza babestuenaren apur bat txikiagoa: 79 m².



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

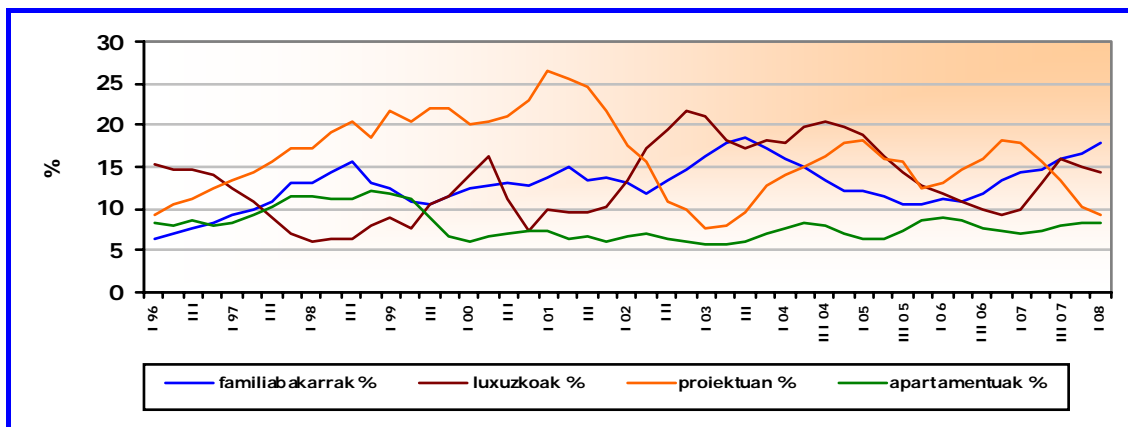
3.8. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

	BO/SOZIALAK (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Familiab/Bifam.....	0,0	18,0	24,7	13,8	17,8
Kolektiboa.....	100,0	82,0	75,3	86,2	82,2
AZALERA ERABILGARRIA					
< 60 m ²	11,0	8,3	5,8	10,5	8,1
61-75 m ²	26,5	17,2	13,2	19,0	17,7
76-90 m ²	62,3	34,2	29,3	40,8	32,3
91-120 m ²	0,0	23,6	28,6	17,4	25,2
> 120 m ²	0,0	16,7	23,0	12,2	16,8
ERAIKUNTZA FASEA*					
Amaitutakoak.....	7,7	14,0	19,0	15,4	11,3
Obran.....	57,4	76,8	64,2	82,0	78,6
Projektuan.....	35,0	9,1	16,8	2,6	10,1
AKABERA					
Luxuzkoa.....	0,0	14,3	1,8	4,0	25,3
Altua.....	0,0	49,6	20,6	67,7	50,2
Normala.....	100,0	36,1	77,6	28,3	24,6

(*): Ez da barne hartzen agentzia inmobiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzetzi buruzko informaziorik.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

3.9. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarriak

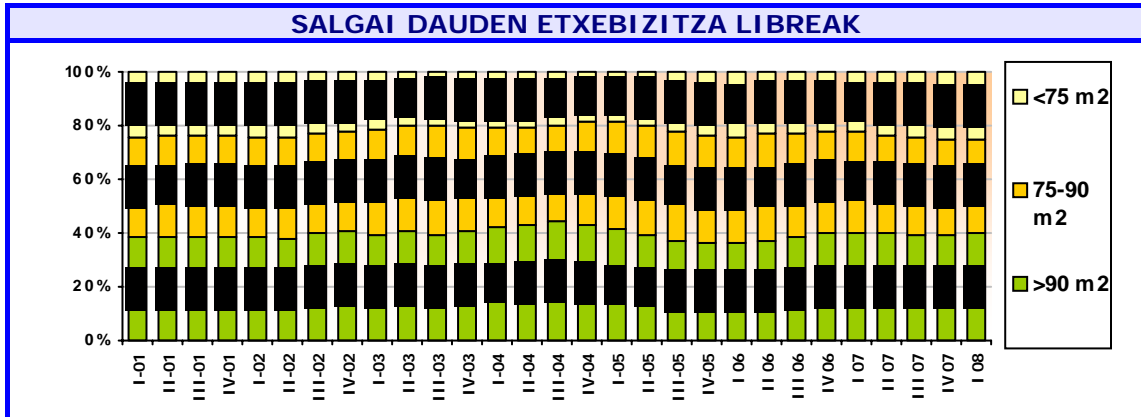


Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.10. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen azaleraren bilakaera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

3.1.3. Etxebizitzak eskaini dituzten sustapenen ezaugarri orokorrak⁴

- ρ 2008ko lehen hiruhilekoan higiezinaren sustatzaileen artean egindako inkestaren arabera, 345 sustapen eskaini dira; eta horietatik 73 hiruhileko honetan lehen aldiz antzemandako sustapenak dira.
- ρ Sustapen guztiak kontuan hartuta, 225 libreak dira eta 120 babes-erregimen bateko sustapenak dira. Sustapen librekoak guztira 9.564 etxebizitza izan dira, eta babestukoak 7.661 etxebizitza.
- ρ Azken hiruhilekoan soilik antzemandako sustapenei dagokienez, % 56 sustapen librekoak dira (41 sustapen) eta % 44 babestuak (32 sustapen). Dena den, etxebizitzari dagokienez segmentu babestukoak nagusi dira: % 62 babestuak (2.253 etxebizitza) eta % 38 libreak (1.381 etxebizitza).
- ρ Erregimen libreko sustapenei dagokienez, antzemandako sustapenek orotara barne hartu dituzten etxebizitzen % 43 (4.130 etxebizitza) salgai daude. Antzekoa izan zen iaz erregistratutako proportzioa (% 45).

⁴ Gainerakoetan ez bezala, atal honetan sustatzaileen artean egindako inkestako informazioa bakarrik aztertu da eta sustapena hartu da erreferentziazko oinarritzko unitate gisa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.9. taula Sustatzaileek zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenaren ezaugarri orokorrak

	GUZTIRA HIRUHILEKOA	SUSTAPEN BERRIAK
<i>Sustapen kop.</i>	345	73
<i>Libreak</i>	225	41
<i>BO/Sozialak</i>	120	32
<i>Sustapenetan barne hartutako etxeb. kop.</i>	17.225	3.634
<i>Libreak</i>	9.564	1.381
<i>BO/Sozialak</i>	7.661	2.253

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

3.10. taula Erregimen libreko sustapenetan barne hartutako etxebizitzaren bilakaera*

	GUZTIRA ETXEBIZITZA KOP.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK	SALGAI DAUDEN ETXEB. % /GUZTIZKOAREKIKO
1994 Batez best.	3.199	1.612	50,3
1995 Batez best.	4.573	1.734	38,0
1996 Batez best.	6.527	2.321	35,5
1997 Batez best.	6.679	2.393	35,8
1998 Batez best.	4.813	1.911	39,7
1999 Batez best.	4.653	2.188	46,9
2000 Batez best.	5.330	2.499	46,9
2001 Batez best.	5.712	2.387	41,8
2002 Batez best.	5.224	2.374	45,4
2003 Batez best.	7.012	2.912	41,5
2004 Batez best...			
<i>taula</i>	7.755	3.701	47,7
2005 Batez best.	7.684	3.757	48,9
2006 Batez best.	7.924	3.584	45,2
2007 I	8.006	3.527	44,1
2007 II	8.257	3.630	44,0
2007 III	8.650	3.704	42,8
2007 IV	9.089	3.852	42,4
2008 I	9.564	4.130	43,2

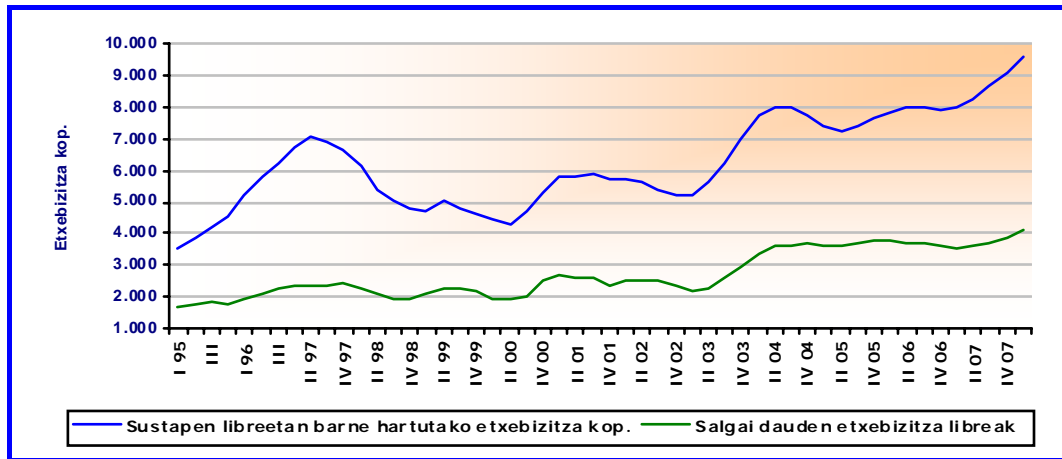
(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.11. grafikoa Sustapen libreetan barne hartutako etxebizitza kopuruaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruaren bilakaera*



(*): Sustatzaileek zuzenean eskainitako sustapenak bakarrik hartu dira kontuan, hortaz, kanpoan utzi dira HJAek merkaturatutakoak.

3.2. SALGAI DAUDEN BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZAK

3.2.1. Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren prezioak⁵

- ρ Higiezinaren jabetzako agenteek EAEn salgai eskainitako partikularren bigarren eskuko merkatuko batez besteko prezioa 4.362 €/m² da 2008ko lehen hiruhilekoan.
- ρ Laginaren bilakaerari erreparaturik, agerikoa da mota honetako etxebizitzaren prezioei eustea lortu dela. Hain zuzen ere, urteko aldaketa-tasa % 1,1ekoa izan da azken hiruhilekoan, hau da, azken urtean prezioa ez da ia aldatu.
- ρ Bestalde, azpimarratu beharra dago prezio horiek eskatzaileak jarritakoak direla, eta salerosketa gertatzen denean murrizketa bat izaten dutela. Murrizketa hori areagotu egin da azken hiruhilekoetan eta % 9 inguruko portzentajeak erregistratu dira. Joan den urtean % 3ko portzentajeak erregistratu ziren.

⁵ Gogoan hartu bere etxebizitza higiezinaren agentzia baten bitartez saldu nahi duen eskatzaileak eskatutako prezioak direla; hortaz: 1) eskatzen diren prezioak, normalean, alde negoziatzaileek adosten duten prezioa baino altuagoak izaten dira eta 2) ez dira azterketan barne hartu bitartekari gabe saldutako etxebizitzak.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- Antzemandako moteltzeari dagokionez, azpimarratzekoa da lurralde historiko guztietan izan dela uzkurdura. Horrela, Araban eta Gipuzkoan uzkurtu egin da oraingoan erregistratutako batez besteko perzioa (-% 0,2 eta -% 0,8 hurrenez hurren). Bizkaiko urteko aldaketa-tasa % 2,6koa izan da.
- Etxebizitzek izandako prezioak aztertzen badira, hiru lurralde historikoetan batez besteko prezio uzkurtu dela ikus daiteke. Etxebizitzako batez besteko prezioei so eginez, EAEko batez bestekoa 346.000 €/etxebizitza da (-% 3,7 07-I aldiareiko).
- Gipuzkoan eskainitako etxebizitzen batez besteko prezioa 398.000 €/etxebizitza da (-% 1,4), 354.000 €/etxebizitza Bizkaian (-% 4,9) eta 305.000 €/etxebizitza Araban (-% 3,4 07-I aldiarekiko).

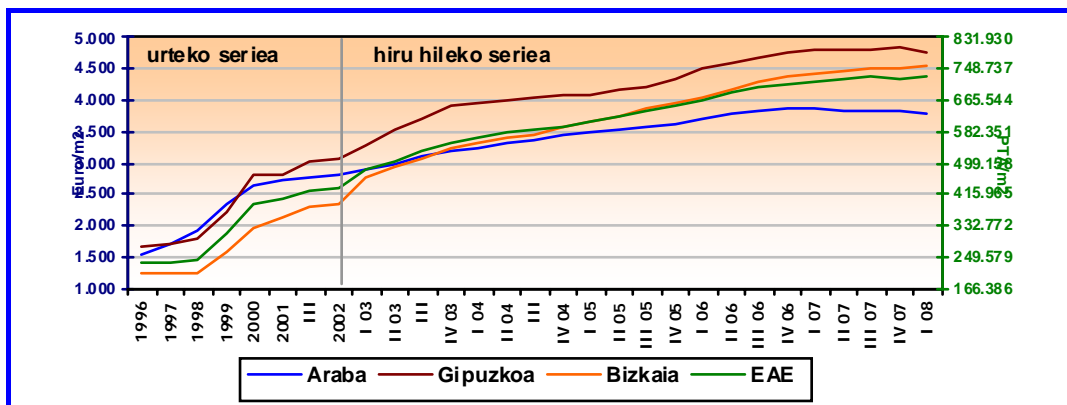
3.11. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien m²-aren prezioak eta etxebizitzaren prezioak lurralde historikoka

	PREZIOA/ m ² erabilgarria		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Euro/m ²	± % (*)	Mila eurotan	± % (*)
Araba	3.799,7	-2,1	305,5	-3,4
Gipuzkoa.....	4.773,9	-0,8	398,3	-1,4
Bizkaia.....	4.534,8	2,6	353,9	-4,9
EAE.....	4.361,9	1,1	346,4	-3,7

(*): Iazko hiruhileko berdinarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

3.12. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioa lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- Bigarren eskuko etxebizitzen prezio-tarte handien arabera izan duten banaketari dagokionez, eraikuntza berriko etxebizitza libreena baino simetrikoagoa izan da banaketa. Zehazkiago esateko, etxebizitzen % 74k 180.000-420.000 €



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

arteko prezioak erregistratu ditu, hau da, batez besteko prezioaren parean. Prezio-tarterik altuenetan, eskaintzaren % 6k 600.000 €/etxebizitza prezioa gainditzen duela azpimarratu behar bada ere, pasa den urtean behatutako proportzioa apur bat murriztu da (% 8 zen 07-I aldian).

- Bestalde, prezio-tarterik baxuenetan, eskaini diren etxebizitzan % 2,7k besterik ez du 180.000 €/etxebizitza edo prezio baxuagoa.

3.12. taula Salgai dauden etxebizitza erabilien banaketa prezio-tarteen arabera

PREZIOA	EAE (%)
120.000 € baino gutxiago	0,3
120.001-150.000 €	0,5
150.001-180.000 €	1,9
180.001-240.000 €	17,3
240.001-300.000 €	25,6
300.001-360.000 €	18,2
360.001-420.000 €	12,8
420.001-480.000 €	7,9
480.001-540.000 €	5,4
540.001-600.000 €	3,9
600.000 € baino gehiago	6,2
GUZTIRA	100,0

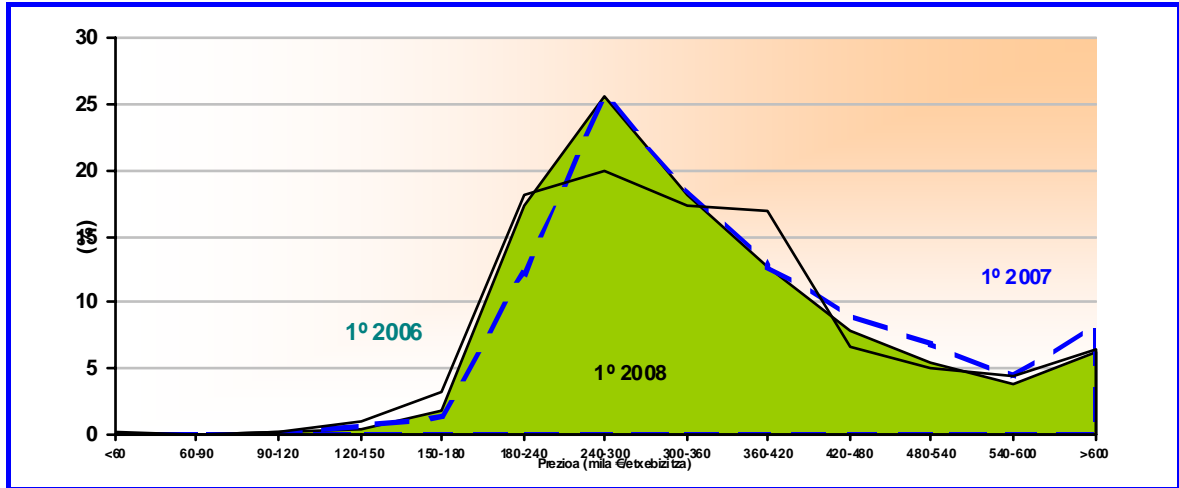
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- Lurraldeka aztertuz gero, Gipuzkoan dago prezio altueneko etxebizitzaren proportzio handiena, etxebizitzaren % 12,6k gainditzen baitu 600.000 euroko prezioa. Bizkaian % 6 da proportzio hori eta Araban % 3.



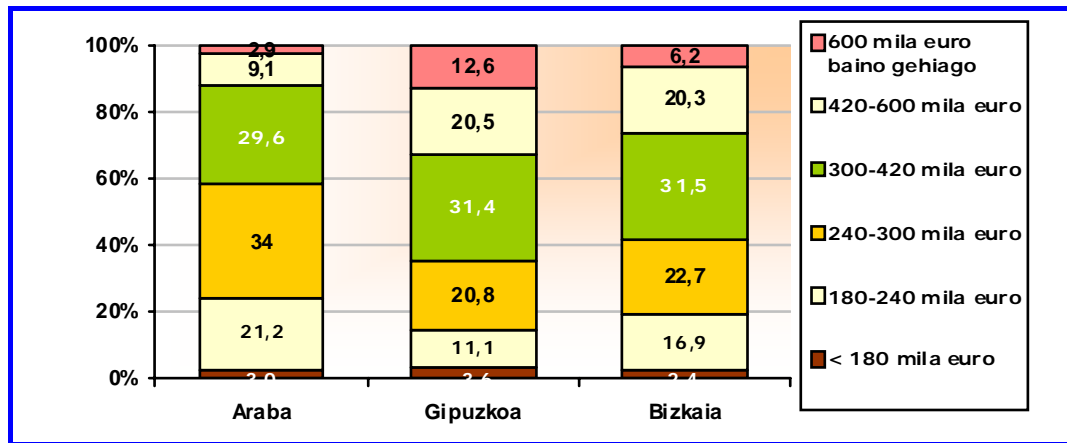
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.13. grafikoa EAEn salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren banaketa, prezio-tarteen arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.2.2. Kuantifikazioa eta ezaugarriak⁶

- ρ 2008ko lehen hiruhilekoan higiezinaren eragilearen artean egindako inkestan eskaintzan antzemandako etxebizitza bolumena, Prezioen Estatistika lantzeko oinarrian hartu dena, 12.098 unitatek osatzen dute. Honako hau da etxebizitza horiek lurraldeka izan duten banaketa: Bizkaiak eskaintzaren % 57 bildu du, Gipuzkoak % 15 eta Arabak gainerako % 28.
- ρ Erregistratutako bolumenari erreparatuta, azpimarratu behar da estatistika-datuak izanik ere eskaintzen diren bigarren eskuko etxebizitzaren stockak hazteko joera handia duela. Egoera hori higiezinaren merkatuaren jardura baxuaren eraginez errepikatu ohi da.

3.13. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak lurralde historikoka

	ETXEBIZITZA KOP.
Araba.....	3.430
Gipuzkoa.....	1.780
Bizkaia.....	6.888
EAE.....	12.098

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Antzemandako etxebizitzak azalera erabilgarriaren arabera aztertzean ikus daitekeenez, etxebizitza berriaren sektorean ugariagoak dira tamaina txikiagoko etxebizitzak. Horrela, 60 m² baino gutxiagoko azalera du EAEn eskaintzako bigarren eskuko etxebizitzaren % 23k. Proporzio hori % 8koa da etxebizitza berrien kasuan.
- ρ Batez besteko neurria 79 m² da EAE osorako, eta ez da alde handirik nabari lurraldeen artean.
- ρ Bestalde, azterketak erakusten duenez, nabarmenki nagusitu da etxebizitza kolektiboa etxebizitza familiabarraren parean: % 97 kolektiboak eta % 3 familiabakarrak.

⁶ Adierazitako datuek prezioen estatistika lantzeko erreferentzia izan den hiruhilekoan jasotako etxebizitzaren laginaren ezaugarriak erakusten dituzte.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.14. taula Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiab/Bifam.	2,9	4,5	3,8	1,7
Kolektiboa.....	97,1	95,5	96,2	98,3
AZALERA ERABILGAR- RIA				
< 60 m ²	22,7	18,8	20,5	25,3
61-75 m ²	27,1	27,6	27,1	26,9
76-90 m ²	26,4	31,5	27,4	23,7
91-120 m ²	15,5	14,4	15,5	16,0
> 120 m ²	8,2	7,8	9,5	8,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK

4. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK

4.1. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA BABESTUAK

4.1.1. Alokatzeko etxebizitza babestuak errentaren arabera

- ρ Alokairu babestuaren merkatua aztertzean ikus daitekeenez, errenta-mailak nabarmenki aldatzen dira babes-modalitatearen arabera. Horrela, babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) batez besteko errenta 342 €/hilean da 2008ko lehen hiruhilekoan; 128 €/hilean da gizarte-laguntzako etxebizitzarena.
- ρ Prezioen bilakaerari dagokionez, bi kasuetan batez besteko prezioek behera egin dute. Zehazki esateko, BOE modalitateak -% 6ko uzkurdura ezagutu du eta -% 8,8koa izan da uzkurdura etxebizitza sozialaren modalitateak ezagutu duen uzkurdura, iazko batez bestekoarekin alderatuta. Horrez gain, eskaintzaren batez bestekoari erreparatuz, batez besteko errentarenuzkurdura handiagoa antzeman daiteke batez besteko errentan, etxebizitza sozialek pisu handiagoa lortu dutelako alokairuko eskaintza babestuan.

4.1. taula Alokatzeko etxebizitza babestuen errentak lurralde historikoka

	BOE		SOZIALAK		BABESTUAK GUZ-TIRA	
	Eurotan	± % (*)	Eurotan	± % (*)	Eurotan	± % (*)
Araba	--	--	128,9	-11,4	128,9	-49,4
Gipuzkoa	305,6	20,8	124,8	5,6	271,9	48,5
Bizkaia	375,9	6,4	132,1	-3,8	224,2	4,7
EAE	341,6	-6,1	128,0	-8,8	205,4	-13,9

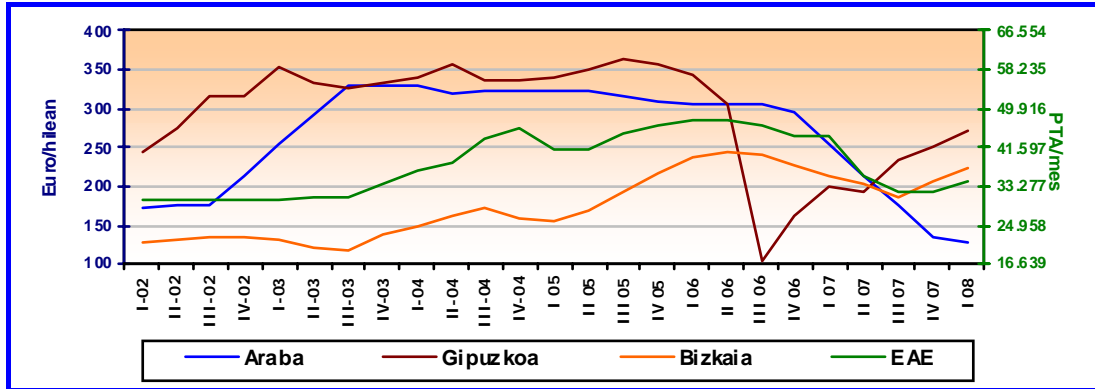
(*): (*) Iazko hiruhileko berdinarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

4.1. grafikoa Alokairu babestuaren batez besteko errenten bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Eskaintza babestuak errenta-tarte zabalaren arabera lortu duen banaketari dagokionez, eskaintza batez ere bi babes-modalitateekin bat datozen errenta-tarteetan metatu dela ikus daiteke. Horrela, hileko 240 €-tik behera (etxebizitza sozialak) dago eskaintzaren % 71; gainerako % 29k 240 €/hilean eta 600 €/hilean arteko errenta erregistratu du..

4.2. taula Alokatzeko etxebizitza babestuen banaketa errenta-tartean arabera

	BABESTUAK (%)
HILEKO ERRENTA	
120 euro arte.....	31,1
120,01-240 euro.	39,6
240,01-360 euro.	9,3
360,01-480 euro.	13,6
480-600 euro.....	6,5
GUZTIRA	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4.1.2. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- ρ 2008ko lehen hiruhilean egin den Inkestan 1.800 etxebizitza babestu antze-man dira EAEko alokairuko etxebizitzaren eskaintzan. Guztizko horretatik % 64



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

(1.143 etxebizitza) etxebizitza sozialak dira eta gainerako % 36 babes ofizialeko etxebizitzak.

- ρ Eskaintza osoa aztertuz (BOE + etxebizitza sozialak), honako hau lurraldebanaketa: Bizkaiak bereganatu eskaintzaren % 44 (792 etxebizitza), Arabak % 31 (550 etxebizitza) eta Gipuzkoak gainerako % 25 (458 etxebizitza).
- ρ Etxebizitzen modalitatea kontuan hartuta lurraldeka izandako banaketari erreparatuz, Araban etxebizitza guztiak sozialak direla ikus daiteke; Gipuzkoan BOE dira nagusia eta Bizkaian pisu handiagoa dute etxebizitza sozialek.

4.3. taula Alokatzeko etxebizitza babestuak lurralde historikoka

	BOE	ETXEB. SOZIALAK	BABESTUAK GUZTIRA
Araba	0	550	550
Gipuzkoa	371	87	458
Bizkaia	286	506	792
EAE	657	1.143	1.800

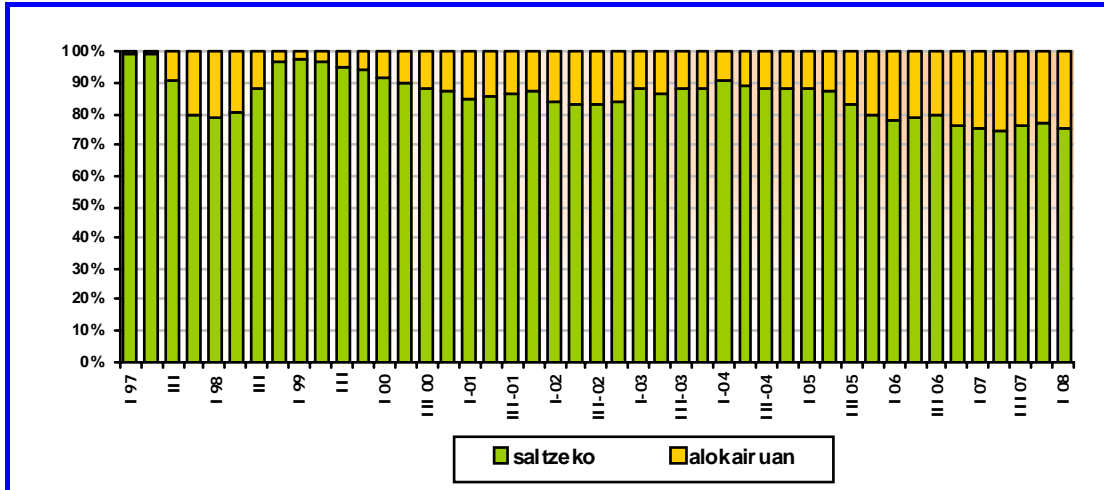
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Bi babes-modalitateek lortu duten banaketaren bilakaerari erreparatuz, modalitate soziala ugaritzen ari da alokairuan egindako eskaintzaren barruan. Hain zuzen ere, 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako eskaintzan modalitate sozialeko etxebizitzak dira % 64 -% 61 ziren duela urtebete eta % 45 2006ko lehen hiruhilekoan-.



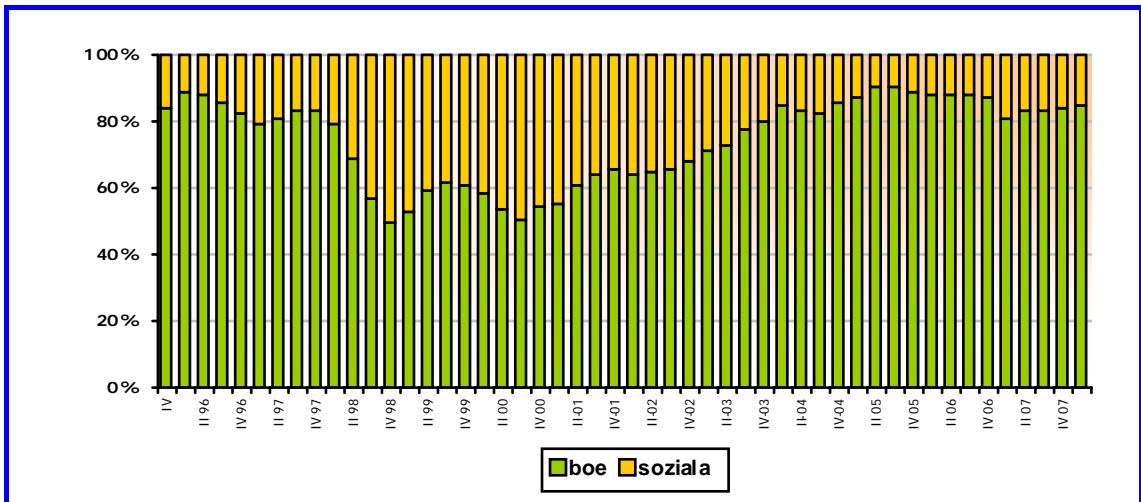
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

4.2. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera edukitza-erregimenaren arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4.3. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen (salmentakoak eta alokairukoak batera hartuta) bilakaera babes-modalitatearen arabera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Eskaintza babestuak azalera-tarte zabalaren arabera izan duen banaketari erreparatuz, eskaintako etxebizitza askoren azalera 61-75 m² da (eskaintzaren % 42); tamaina hori gaintzen duten etxebizitzak dira guztizkoaren % 28, eta alokairuan eskaintako guztizkoaren % 30 ez dira 61 metro koadrora iristen.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

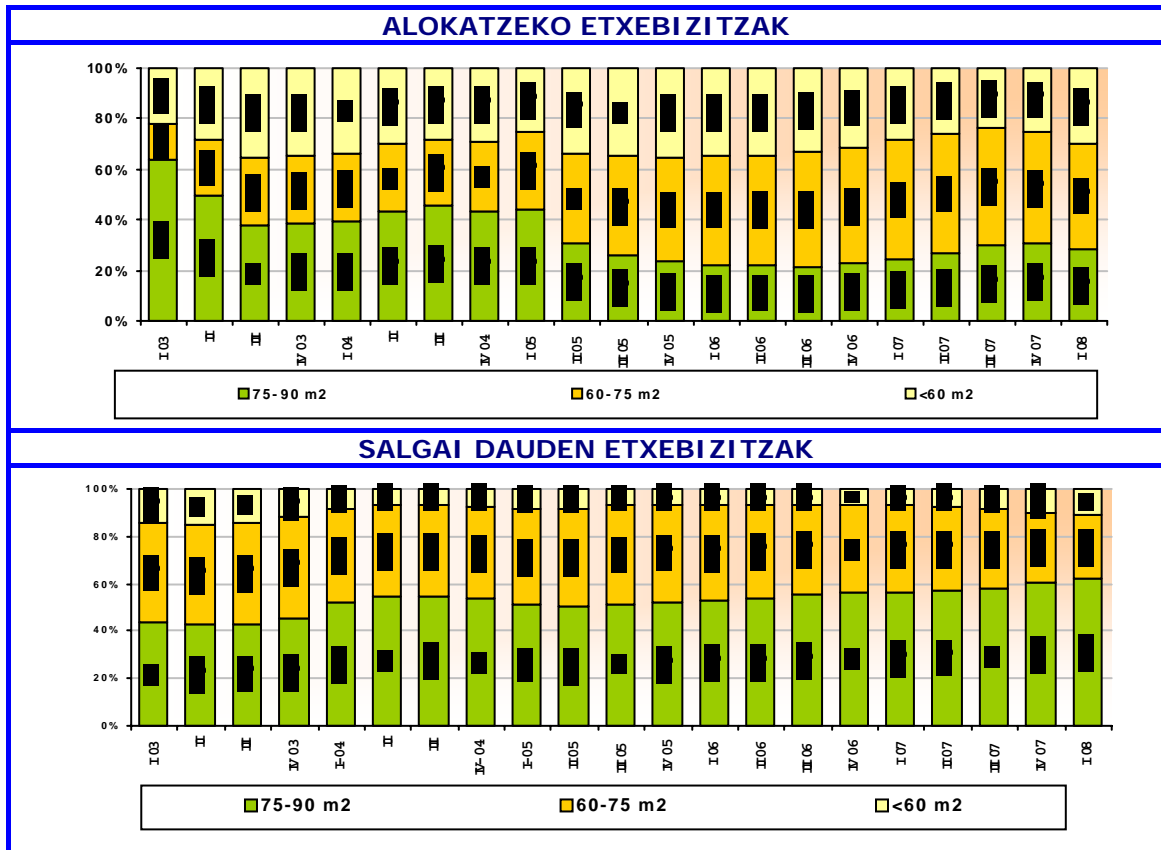
ρ Zentzu horretan, azpimarratzekoak dira salgai eskainitako etxebizitza babes-tuek izan duten banaketa: tamaina handiagoko etxebizitzak dira nagusi eta oso gutxi dira, aitzitik, apartamentuak (% 11 salgai eta % 30 alokairuan).

4.4. taula Eskainitako etxebizitza babestuen banaketa azalera erabilgarriaren arabera

AZALERA ERABILGARRIA	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZAK (%)	ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK
< 60 m ²	11,0	30,2
61-75 m ²	26,5	41,6
76-90 m ²	62,3	28,2
GUZTIRA	100,0	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiru hilekoa

4.4. grafikoa Etxebizitza babestuen azaleraren bilakaera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiru hilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

4.2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREAK

4.2.1. Alokatzeko etxebizitza libreak errenten arabera

- ρ Atal honetan barne hartu da higiezinaren jabetzako agenteen bitartez alokairuan eskaini diren partikularren bigarren eskuko etxebizitzari buruzko informazioa⁷. Hala, 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako etxebizitzaren batez besteko errenta 919 €/hilean da, hau da, iaz erregistratutako batez bestekoa baino % 11,5 gehiago.
- ρ Azken hiruhilekoetan izan diren urteko aldaketa-tasak aztertzean ikus daiteke merkatu libreko errentak garestituz joan direla pixkanaka, eta kontrakoa gertatu dela salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuan.
- ρ Gipuzkoari dagokio batez besteko altuena (978 €/hilean), eta antzeko batez bestekoak dituzte Arabak eta Bizkaiak, 909 €/hilean eta 903 €/hilean hurrenez hurren. Urteko bilakaerari dagokionez, azpimarratzekoa da, bereziki, Gipuzkoan eskaintzan antzemandako batez besteko errentak ezagutu duen hazkunde handia.

4.5. taula **Alokatzeko etxebizitza libreen errentak lurralde historikoka**

	HILEKO ERRENTA	
	Eurotan	± % (*)
Araba.....	909,4	5,1
Gipuzkoa.....	977,9	23,2
Bizkaia.....	903,3	11,8
EAE.....	918,9	11,5

(*): (*) Iazko hiruhileko berdinarekiko aldaketa. Iazko HJAen laginaren oinarri berdinarekiko kalkulatu da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

- ρ Eskaintza errenta-tarte handien arabera aztertzean ikus daitekeen moduan, oso zaila da hileko 600 eurotik beherako errenta duen etxebizitza bat aurkitzea. Horrela, antzemandako eskaintzaren % 5ek bakarrik dute prezio baxua-

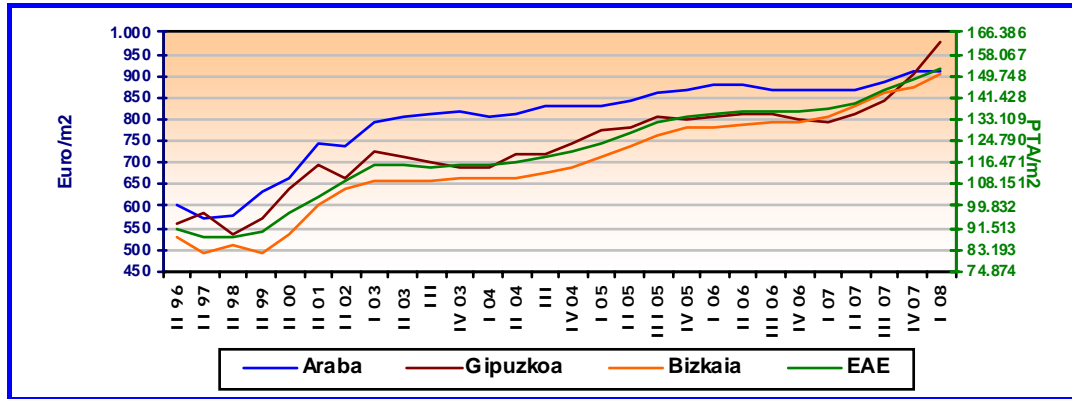
⁷ Kontuan hartu ez direla barne hartu jabeek zuzenean, higiezinaren jabetzako agenteen bitartekaritzarik gabe, eskaintako etxebizitzak.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

goa. Kontrako muturrean kokatu da alokairuan eskainitako etxebizitzaren % 31, hileko 1.080 euroko errentak gaindituz (% 20 07-I aldian).

4.5. grafikoa Alokairu libreko batez besteko errenten bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4.6. taula Alokatzeko etxebizitza libreen banaketa errenta-tartean araber

	LIBREAK (%)
HILEKO ERRENTA.....	
120 euro arte	0,0
120,01-240 €	0,0
240,01-360 €	0,3
360,01-480 €	0,7
480,01-600 €	3,8
600,01-720 €	12,5
720,01-840 €	18,4
840,01-960 €	20,2
960,01-1.080 €	13,1
1.080,01-1.200 €.....	16,0
1.200 euro baino gehiago	15,0
GUZTIRA	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4.2.2. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

ρ Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren lagina 476 etxebizitzek osatzen zuten 2008ko lehen hiruhilekoan. Geografikoki horrela banatzen da



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

eskaintza: Bizkaian kokatu da eskaintza guztiaren % 45, Araban % 35 eta Gipuzkoan, azkenik, gainerako % 20.

- ρ Eskaini diren etxebizitzaren tamainari erreparatuz, etxebizitzek azalera-tarte zabalen arabera izan duten banaketa nahiko homogenea izan da eta tarte guztietan antzeko portzentajeak lortu dira.
- ρ Tamaina txikiagoko etxebizitzaren kasuan, laginean zertxobait ugaritu direla azpimarratu behar da. Zehazkiago esateko, 2008ko lehen hiruhilekoan eskaintzaren % 22k 61 m² baino gutxiagoko azalera dute; % 18 ziren duela urtebete eta % 17, berriz, duela bi urte.

4.7. taula Alokairu librean eskainitako etxebizitzak lurralde historikoka

	ALOKAIRU LIBREA
Araba	167
Gipuzkoa	93
Bizkaia	216
EAE	476

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

4.8. taula Alokairu libreko etxebizitzaren banaketa azalera-tartean arabera

	LIBREAK (%)
AZALERA	
< 60 m ²	22,0
61-75 m ²	22,6
76-90 m ²	21,0
91-120 m ²	17,8
> 120 m ²	16,5
GUZTIRA	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa

**5. SALGAI JARRITAKO ETXEBIZITZEN ES-
KAINZA
ESPARRU GEOGRAFIKOKA**

5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA ESPARRU GEOGRAFIKOKA

5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRI LIBREAK

- ρ Etxebizitzen prezioak esparru geografikoen arabera aztertzen badira, hiriburu-
etako prezioak (5.105 €/m²) dezente altuagoak direla ikus daiteke. Horrela,
hiriburu-
etako batez bestekoa hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrietakoa
(4.039 €/m²) baino % 26 altuagoa da eta EAEko gainerako udalerrietakoa
(3.537 €/m²) baino % 44 altuagoa.
- ρ Hiriburuei dagokienez, Bilbok lehen aldiz gainditu du Donostiako batez beste-
koa, 5.611 €/m² batez bestekoarekin, hiriburu gipuzkoarreko 5.414 €/m² ba-
tez bestekoaren aldean. Bestalde, Gasteizen erregistratu den batez bestekoa
baxuagoa da nabarmenki (3.867 €/m²).
- ρ Hala, 2007ko lehen hiruhileko datuekin alderatuz, hiriburu-
etako batez besteko
prezioa % 13 hazi da urtean, hiriburu-
etako eremu funtzionaletako udalerrieta-
koa % 9 (hiriburuak kanpo utzita), eta EAEko gainerako udalerrietakoa % 11.
- ρ Eskaintzak esparru geografikoaren arabera duen banaketari dagokionez, es-
kaintzak agerpen handiagoa du hiriburu-
etako eremu funtzionaletatik kanpo
dauden udalerrietan. Honela banatu dira: % 28 hiriburu-
etan, % 32 hiriburuen
eremu funtzionaletako udalerrietan eta % 40 EAEko gainerako udalerrietan.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

5.1. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak esparru geografikoa

	ETXEBIZITZA KOPURUA		PREZIOA/ m ² erabilgarria (Eurotan)		PREZIOA ETXEBIZITZA (Mila euro-tan)
	2007ko 1. hiruhilekoa	2008ko 1. hiruhilekoa	2008ko 1. hiruhilekoa	± % (*)	2008ko 1. hiruhilekoa
Araba	885	928	3.148,5	-13,0	270,5
Gipuzkoa.....	1.333	1.340	4.249,9	13,1	357,6
Bizkaia.....	1.635	2.357	4.443,4	16,9	374,3
EAE	3.853	4.625	4.139,2	10,4	350,1
Gasteiz	565	409	3.867,2	-10,1	337,7
Donostia	259	307	5.414,3	10,5	467,0
Bilbo.....	306	591	5.610,7	23,9	476,4
Hiriburuak guztira	1.130	1.306	5.105,2	13,2	436,5
Gasteizko EF gainerakoa	137	234	2.303,7	29,0	202,9
Donostiako EF gainerakoa	241	229	4.840,9	22,8	391,0
Bilboko EF gainerakoa..	946	1.014	4.181,5	8,6	343,7
Hiriburuen EF gainerakoa	1.324	1.477	4.039,0	9,2	332,6
Araba gainerakoa.....	183	261	2.594,9	-2,1	213,4
Gipuzkoa gainerakoa ...	833	821	3.719,1	11,6	309,8
Bizkaia gainerakoa	383	759	3.638,7	17,4	310,9
Gainerakoa guztira ...	1.399	1.841	3.536,8	11,2	297,0

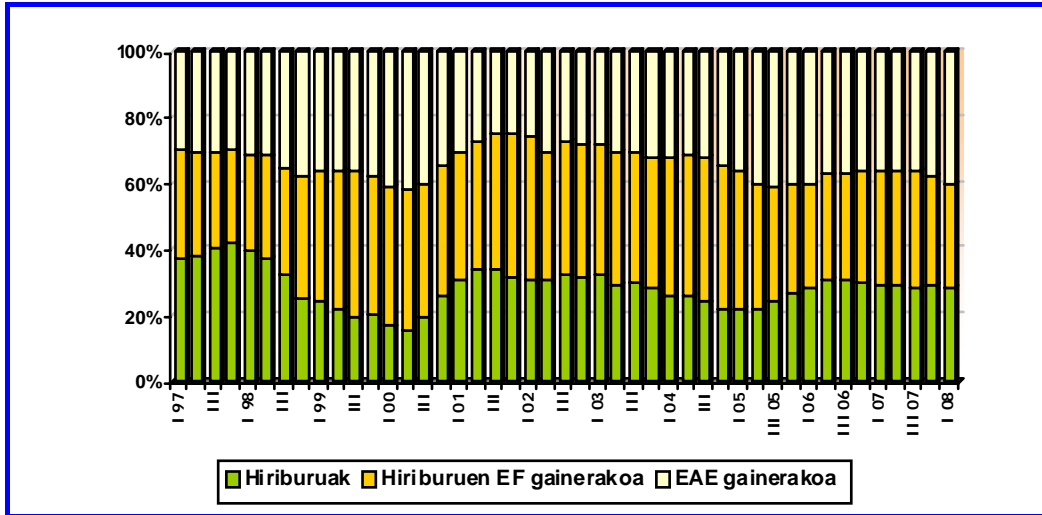
(*) Iazko hiruhileko berdinarekiko aldaketa.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiruhilekoa



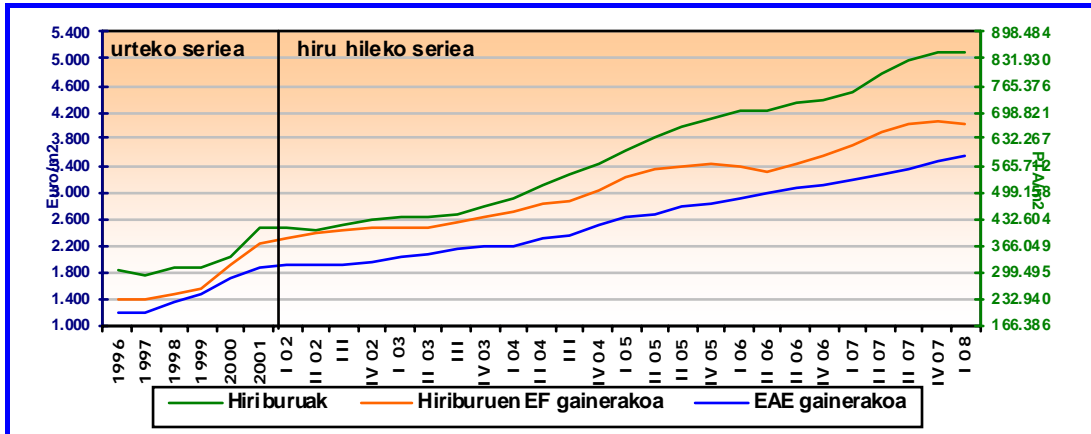
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

5.1. grafikoa Etxebizitza berri librearen eskaintzaren banaketa esparru geografikoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiru hilekoa

5.2. grafikoa Etxebizitza berri libreen m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta 2008ko 1. hiru hilekoa

5.2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BABESTU BERRIAK

p EAEn salgai jarritako etxebizitza babestuen batez besteko prezioa antzekoa da aztertu diren esparru geografiko guztietan. Hiriburuetako babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.345 €/m² da, hiriburuen eremu funtzio-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

naletako udalerrietakoa 1.334 €/m² eta 1.307 €/m², azkenik, EAEko gainerako udalerrietakoa.

- ρ Etxebizitza bakoitzeko prezioei dagokienez, 109.000 eurokoa da hiriburuetakoa batez bestekoa, hiriburuen eremu funtzionaleko udalerrietakoa 99.000 €/etxebizitza eta 100.000 €/etxebizitza EAEko gainerako udalerrietakoa.
- ρ Etxebizitzek esparru geografikoen arabera izan duten banaketari erreparatuta, oraingoan ere etxebizitza babestu ugari hiriburuetan kokatzen dira, Gasteizen batez ere. Esanak esan, hiru hiriburuak bereganatu dute eskaintzaren guztizkoaren % 63 (% 47 Gasteizek, % 11 Bilbok eta % 4 Donostiak).
- ρ Eskaintzaren gainerakoari dagokionez, hiriburuen eremu funtzionaleko udalerriek bereganatu dute eskaintzaren % 14 (770 etxebizitza) eta EAEko gainerako udalerriek % 24 (1.318 etxebizitza).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

5.2. taula Salgai dauden etxebizitza berri babestuak eta prezioak esparru geografikoa

	Etxebizitza kop.		PREZIOA/ m ² erabilgarria (Eurotan)		ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila eurotan)
	2007ko 1. hiruhilekoa	2008ko 1. hiruhilekoa	2008ko 1. hiruhilekoa	± % (*)	2008ko 1. hiruhilekoa
Araba	2.571	3.069	1.330,2	3,1	111,7
Gipuzkoa	650	1.039	1.328,1	4,4	93,8
Bizkaia	1.814	1.498	1.350,2	3,7	101,9
EAE	5.034	5.606	1.334,7	3,2	105,7
Gasteiz	2.450	2.645	1.342,4	4,0	112,6
Donostia	264	237	1.357,9	3,5	91,5
Bilbo	621	636	1.349,0	1,0	102,1
Hiriburuak guztira ...	3.335	3.518	1.344,8	3,4	109,2
Gasteizko EF gainerakoa	19	203	1.261,8	8,1	109,1
Donostiako EF gainerakoa	124	80	1.366,8	3,8	94,7
Bilboko EF gainerakoa	853	486	1.363,7	6,6	96,4
Hiriburuaren EF gainerakoa	995	770	1.333,5	3,9	99,2
Araba gainerakoa	102	221	1.235,4	-3,5	103,4
Gipuzkoa gainerakoa	262	721	1.314,7	7,4	95,2
Bizkaia gainerakoa	341	376	1.342,7	4,6	106,9
Gainerakoa guztira	704	1.318	1.306,7	3,3	99,8

*Etxebizitza guztiak dira BOE modalitatekoak.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

5.3. SALGAI DAUDEN BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZAK

- ρ Bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuan, eraikuntza berriko segmentuan ez bezala, Donostian erregistratutako batez bestekoa (5.834 €/m²) beste bi hiriburuetakoa baino zerbait altuagoa da; 4.719 €/m² da Bilbokoa eta 3.850 €/m² Gasteizkoa.
- ρ Bilakaerari erreparatuz, egoera desberdinak bizi dituzte hiriburuak. Hain zuzen ere, Gasteizen atzera egin den bitartean (-% 1,1 07-I aldiarekiko), Donostian hazkunde txikia gertatu da (+% 4,8) eta nabarmenkiago egin da hobera Bilbon (+% 14,1 07-I aldiarekiko).
- ρ Bestalde, hiriburuaren eremu funtzionalerako udalerrietako batez besteko prezioa 4.395 €/m² da (-% 4) eta EAEko gainerako udalerrietako etxebizitzena 3.575 €/m² da (+% 20 07-I aldiarekiko).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- ρ Etxebizitza bakoitzeko prezioei dagokienez, 360.000 eurokoa da hiriburuetakoa batez bestekoa, hiriburuen eremu funtzionaleko udalerrietakoa 336.000 €/etxebizitza eta 295.000 €/etxebizitza EAEko gainerako udalerrietakoa.
- ρ 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako etxebizitzaren banaketa geografikoari erreparatuz, hiriburuak bereganatu dute guztizkoaren % 55, hiriburuen funtzionaletako udalerriek % 38 bereganatu dute, eta gainerako % 7 EAEko beste udalerriek.

5.3. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak esparru geografikoa

	ETXEBIZITZA KOPURUA		PREZIOA/ m ² erabilgarria (Eurotan)		ETXEBIZITZAREN PREZIOA (Mila eurotan)
	2007ko 1. hiruhilekoa.	2008ko 1. hiruhilekoa.	2008ko 1. hiruhilekoa.	± % (*)	2008ko 1. hiruhilekoa.
Araba.....	2.250	3.498	3.799,7	-2,1	305,5
Gipuzkoa.....	1.170	1.780	4.773,9	-0,8	398,3
Bizkaia.....	3.812	6.888	4.534,8	2,6	353,9
EAE.....	7.231	12.098	4.361,9	1,1	346,4
Gasteiz.....	2.160	3.253	3.849,8	-1,1	319,8
Donostia.....	591	724	5.834,1	4,8	511,8
Bilbo.....	1.525	2.616	4.718,5	14,1	381,8
Hiriburuak guztira.....	4.275	6.593	4.417,4	5,3	360,4
Gasteizko EF gainerakoa.....	51	96	2.741,0	-4,8	226,4
Donostiako EF gainerakoa.....	371	671	4.155,5	1,5	324,3
Bilboko EF gainerakoa.....	2.140	3.876	4.461,3	-4,9	340,5
Hiriburuen EF gainerakoa.	2.563	4.643	4.394,9	-4,0	336,4
Araba gainerakoa.....	39	82	2.493,4	18,3	241,7
Gipuzkoa gainerakoa.....	208	385	3.814,1	17,9	308,1
Bizkaia gainerakoa.....	147	396	3.842,6	22,0	296,6
Gainerakoa guztira.....	394	863	3.687,1	19,8	295,2

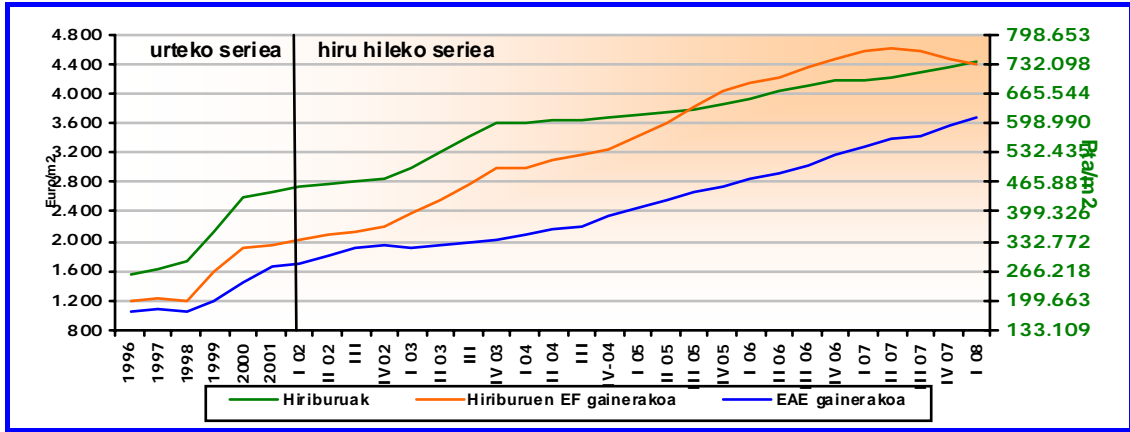
(*) Iazko hiruhileko berdinarekiko aldatuta.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



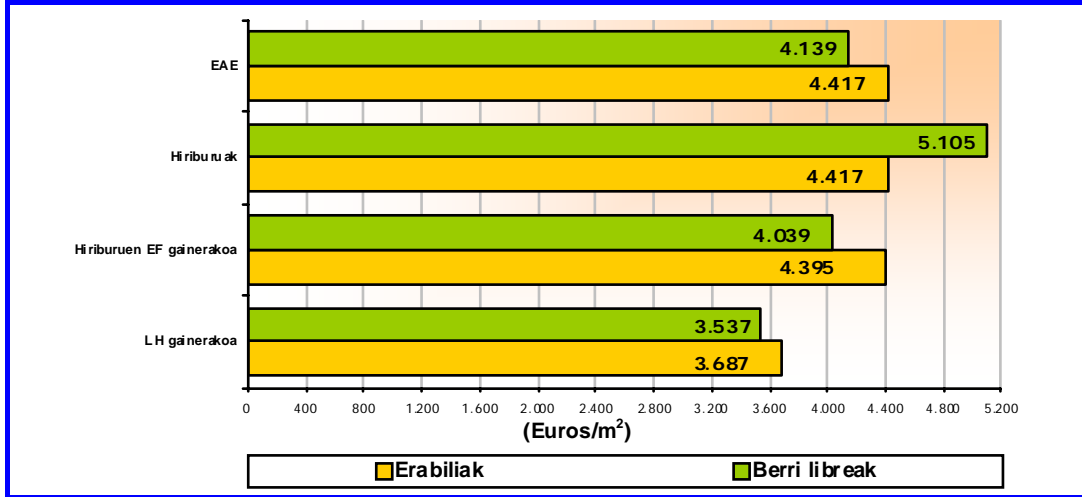
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sails

5.3. grafikoa Etxebizitza erabilien m²-aren prezioen bilakaera esparru geografikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

5.4. grafikoa Salgai dauden etxebizitzaren m²-aren prezioak motaren arabera eta esparru geografikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

5.4. ALOKAIRU LIBREKO ETXEBIZITZAK

- ρ Merkatu librean alokairuan eskaintzen diren etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 950 € da hiriburuetan. Donostia da hiribururik garestiena (1.079 €/m²), tartean kokatu da Bilbo (934 €/m²) eta merkeena Gasteiz da (905 €/m²).
- ρ Hiriburuen eremu funtzionaletako udalerriei dagokienez, hileko 889 eurokoa da batez besteko errenta, eta EAEko gainerako udalerrietan batez bestekoa askoz baxuagoa da (hileko 651 euro).
- ρ Bestalde, bilakaerari dagokionez, hiriburuetan urteko % 10ekoa izan da hazkundera, % 22koa hiriburuen eremu funtzionaletako udalerrietan eta % 14koa, azkenik, EAEko gainerako udalerrietan.

5.4. taula Alokatzeko etxebizitza libreak eta errentak esparru geografikoa

	ETXEBIZITZA KOPURUA		ERRENTA/HILEAN (Eurotan)	
	2007ko 1. hiruhile- koa.	2008ko 1. hiruhile- koa.	2008ko 1. hiruhile- koa.	± % (*)
Araba	201	167	909,4	5,1
Gipuzkoa	131	93	977,9	23,2
Bizkaia	220	216	903,3	11,8
EAE	552	476	918,9	11,5
Gasteiz	191	159	904,5	4,1
Donostia	83	68	1.079,4	19,1
Bilbo	143	103	933,9	11,4
Hiriburuak guztira	417	330	949,8	9,9
Gasteizko EF gainerakoa	10	8	--	--
Donostiako EF gainerakoa	28	14	790,3	20,0
Bilboko EF gainerakoa	73	103	891,6	17,5
Hiriburuen EF gainerakoa.....	111	125	889,0	22,2
Araba gainerakoa.....	0	0	--	--
Gipuzkoa gainerakoa.....	20	14	563,5	-1,8
Bizkaia gainerakoa.....	4	11	733,1	29,1
Gainerakoa guztira.....	24	24	651,4	13,5

(*) Iazko hiruhileko berdinarekiko aldatuta.

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

5.5. ALOKAIRU BABESTUKO ETXEBIZITZAK

- ρ Amaitzeko, Alokatzeko eskaini diren etxebizitzetara erreparaturik, BOE modalitatearen batez besteko errenta 342 €/hilean da; etxebizitza sozialena, berriz, zerbait baxuagoa da (128 €/hilean).
- ρ BOE modalitateari erreparaturik, hiriburuetako batez bestekoa 364 €/hilean da; Donostiako eremu funtzionaletik at dauden udalerririk gipuzkoarretan 315 €/hilean da batez bestekoa. Bilboko eremu funtzionaletik kanpo dauden udalerrietan, berriz, baxuagoa da batez bestekoa (154 €/hilean).
- ρ Etxebizitza sozialen modalitatean ez da desberdintasun nabarmenik ikusi aztertutako diren esparru geografikoetan.
- ρ Eskaintza honek esparru geografikoki duen banaketari dagokionez, hiriburuak eskaintza osoaren % 71 hartzen dute, hiriburuaren eremu funtzionaleko udalerriek % 19 eta EAEko gainerako udalerriek % 10.

5.5. taula Alokatzeko etxebizitza berri babestuen eta hileko errenta esparru geografikoki

	Etxebizitza kop.			Hileko errenta (eurotan)		
	Babestuen guztira	B. Ofiziala	Sozialak	Babestuen guztira	B. Ofiziala	Sozialak
Araba	550	0	550	128,9	--	128,9
Gipuzkoa	458	371	87	271,9	305,6	124,8
Bizkaia	792	286	506	224,2	375,9	132,1
EAE	1.800	657	1.143	205,4	341,6	128,0
Gasteiz	530	0	530	129,3	--	129,3
Donostia	315	297	18	299,7	307,0	97,2
Bilbo	437	247	190	296,2	427,6	143,6
Hiriburuak guztira	1.282	544	738	229,7	364,2	130,0
Gasteizko EF gainerakoa	5	0	5	169,8	--	169,8
Donostiako EF gainerakoa	26	0	26	133,6	--	133,6
Bilboko EF gainerakoa ..	304	39	265	127,0	154,0	122,2
Hiriburuaren EF gainerakoa	334	39	295	128,6	154,0	124,7
Araba gainerakoa	15	0	15	77,0	--	77,0
Gipuzkoa gainerakoa	118	74	44	184,8	315,0	114,3
Bizkaia gainerakoa	52	0	52	147,0	--	147,0
Gainerakoa guztira ...	184	74	110	180,8	315,0	132,3

Iturria EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINNTZA



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

6. GARAJE, TRASTELEKU ETA LOKALEN ESKAINITZA

6.1. GARAJEEN ESKAINITZA

6.1.1. Garaje libreak

- ρ EAEn **salgai** jarritako garaje libreen batez besteko prezioa 26.458 € da, hau da, duela urtebete baino % 25 gehiago.
- ρ Lurralde-mailako datuei erreparatuz, Bizkaian lortu da batez besteko altuena (28.766 €/garaje), ondoren kokatu da Gipuzkoa (23.403 €/garaje) eta, azkenik, Araba, prezio baxuago batekin (19.201 €/garaje). Azken urteko bilakaerari erreparatzen badiogu, Bizkaian izan da hazkunderik handiena, zerbait neurritsuagoa izan da Gipuzkoako gorakada eta merkeagotu egin da, azkenik, Arabako batez besteko prezioa.
- ρ **Alokairuan** eskaini diren garajeei dagokienez, EAE osoan eskainitako garajeen batez besteko errenta 88 €/hilean da (+% 2,1 07-I aldiarekiko). Lurralde historikoen arabera, Gipuzkoan erregistratu da batez besteko errenta altuena (109 €/hilean), ondoren kokatu da Bizkaia (93 €/hilean) eta azkena da Araba (68 €/hilean).
- ρ Bilakaerari dagokionez, Gipuzkoan eta Bizkaian aurreko hiruhilekoetan izandako hazkunderik gairitu dira oraingoan, +% 7,6 eta +% 5,4 hurrenez hurren. Araban, ordea, merkeagotu egin da azken urtean batez besteko errenta (-% 0,7 07-I aldiarekiko).
- ρ Eskaintzan antzemandako garaje libreen bolumenari erreparatuz, salgai jarritakoak alokairuan jarritakoak baino gehiago direla ikus daiteke. Hain zuzen, % 95 salgai eta % 5 alokairuan.
- ρ Honakoa da 2008ko lehen hiruhilekoan antzemandako garaje libreak (salgai eta alokairukoak) lurraldeka izan duten banaketa: Bizkaiak bereganatu du eskaintzaren zati handiena (% 62), Gipuzkoak % 29 hartu du eta Arabak gainerrako % 9.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

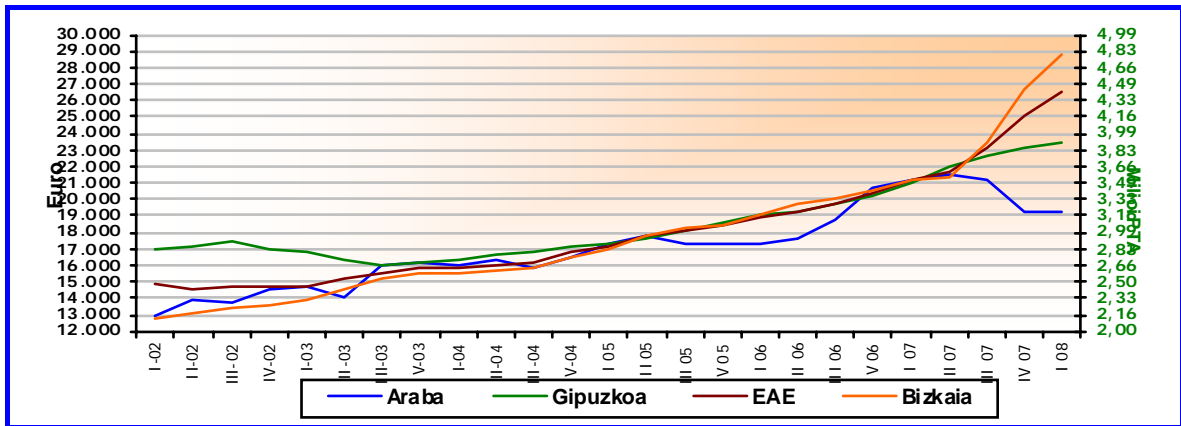
6.1. taula Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Eurotan	±% *		(Eurotan)	±% *
Araba	451	19.200,5	-9,6	98	68,1	-0,7
Gipuzkoa.....	1.661	23.403,3	11,1	90	109,1	7,6
Bizkaia.....	3.530	28.765,6	35,5	135	93,2	5,4
EAE.....	5.643	26.458,0	25,0	324	88,0	2,1

(*): Prezio eta errenten aldaketa iazko hiruhileko berdinarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.1. Grafikoa. Garaje libreen salmenta-prezioaren bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.1.2. Garaje babestuak

- ρ EAEn 2008ko lehen hiruhilekoan salgai jarritako garaje babestuen batez besteko prezioa 11.983 € izan da. Bilakaerari erreparatuz, iazko hiruhileko berdinean lortutako batez bestekoarekiko % 3,8ko hazkundera izan dela ikus daiteke.
- ρ Alokairuan eskaini diren garajeei dagokienez, EAE osoan eskainitako garaje babestuen batez besteko errenta 34 €/hilean da (-% 7 07-I aldiarekiko). Lurralde historikoen arabera, Gipuzkoan erregistratu da batez besteko errenta altuena (43 €/hilean), ondoren kokatu da Bizkaia (36 €/hilean) eta azkena da Araba (22 €/hilean).
- ρ Eskainitako garaje babestuek (salgai eta alokairuan jarritakoek) izandako banaketa geografikoari dagokionez, Arabak eskaintzaren zati handi bat berega-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

natu duela ikus daiteke, hain zuzen ere, eskaintza osoaren erdia. Bestalde, Bizkaiak eskaintzaren % 30 bereganatu du eta gainerako % 20 Gipuzkoak.

6.2. taula Salgai eta alokairuan dauden garajeen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Eurotan	± % *		(Eurotan)	± % *
Araba	3.162	12.127,1	4,0	566	21,8	-41,6
Gipuzkoa.....	1.077	12.405,8	2,1	463	42,9	41,4
Bizkaia.....	1.531	11.560,8	4,4	757	36,1	11,8
EAE.....	5.770	11.983,0	3,8	1.786	34,0	-7,0

(*): Prezio eta errenten aldaketa iazko hiruhileko berdinarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.2. TRASTELEKUEN ESKAINNTZA

- ρ Salgai jarritako trasteleku libreen batez besteko prezioa 958 €/m² da eta hileko 89 eurokoa da alokairuan eskainitakoen batez besteko errenta. Lurraldeka, Bizkaiak bereganatu du trasteleku libreen eskaintzaren zati handi bat (guztizkoaren % 77), Gipuzkoak % 17 eta Arabak gainerako % 6.
- ρ Trastelekuen eskaintza babestuari dagokionez, salgai jarritako trastelekuen batez besteko prezioa 449 €/m² da eta hileko 17 eurokoa da batez besteko errenta.

6.3. taula Salgai eta alokatzeko dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	KOP.	Prezioa/m ² Eurotan	KOP.	Errenta/hilean Eurotan
Araba	163	680,6	0	--
Gipuzkoa	478	907,3	1	120,0
Bizkaia.....	2.156	991,1	5	77,5
EAE	2.797	958,0	6	88,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

6.4. taula Salgai eta alokatzeko dauden trastelekuen eskaintza eta prezioak

	SALGAI		ALOKATZEKO	
	KOP.	Prezioa/m ² Eurotan	KOP.	Errenta/hilean Eurotan
Araba	3.049	433,2	518	16,3
Gipuzkoa	1.006	494,6	358	16,1
Bizkaia.....	1.463	449,0	707	19,2
EAE	5.518	449,4	1.583	17,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.3. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINITZA

6.3.1. Lokal libreak

- ρ EAEn salgai jarritako **lokal libre**en batez besteko prezioa 1.990 €/m² da, hau da, joan den urteko batez bestekoarekiko % 2,7ko murrizketa gertatu da. Lurralde historikoka, Gipuzkoako batez bestekoa 2.254 €/m² da; 2.180 €/m² da Bizkaikoa eta 1.781 €/m² Arabakoa.
- ρ Bestalde, alokairuan eskainitako lokalen batez besteko errenta 1.345 €/hilean da (+% 12,6 07-I aldiarekiko). Antzeko batez bestekoak erregistratu dira hiru lurralde historikoetan baina, urteko bilakaerari erreparatuz, joera desberdinak izan dituztela ikus daiteke. Horrela, Gipuzkoan batez besteko errenta pixka bat uzurtu den bitartean, Araban eta Bizkaian hazkunde handiak gertatu dira (nabarmenkiago Bizkaian).
- ρ Geografikoki horrela banatu da garaje babestuen (salgai + alokairukoak) eskaintza: Bizkaia eta Araba parean geratu dira (% 43 bakoitzak) eta Gipuzkoak bereganatu ditu lokalen gainerako % 14.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

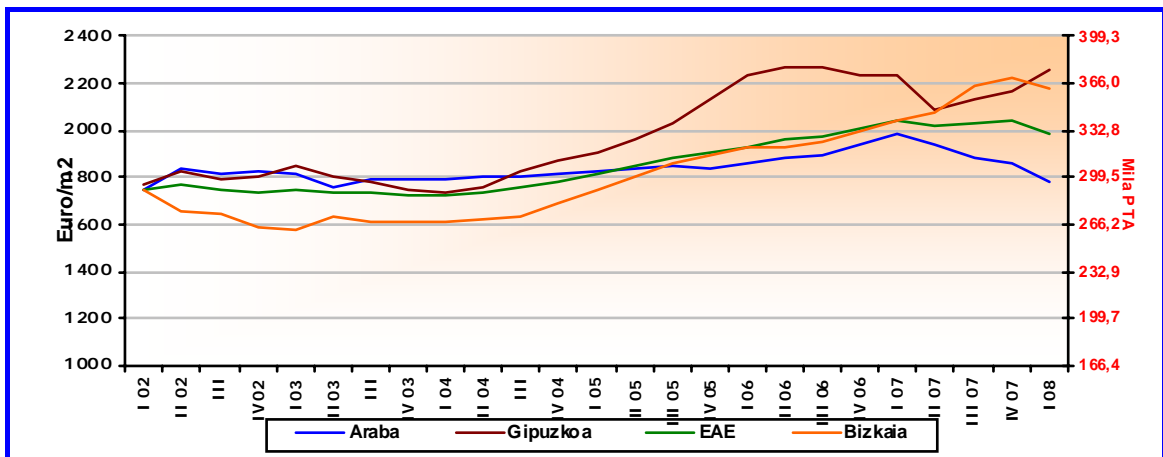
6.5. taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA/m ²		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Eurotan	±%*		Eurotan	±%*
Araba	1.270	1.780,6	-10,2	510	1.329,5	13,2
Gipuzkoa	332	2.253,9	0,8	269	1.397,1	-3,0
Bizkaia	1.007	2.180,3	6,6	776	1.327,6	22,7
EAE	2.609	1.990,1	-2,7	1.555	1.345,0	12,6

(*): Prezio eta errenten aldaketa iazko hiruhileko berdinarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.2. Grafikoa. Lokal libreen m²-aren prezioen bilakaera lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

6.3.2. Lokal babestuak⁸

- ρ EAEn salgai jarritako lokal babestuen batez besteko prezioa 937 €/m² da, alegia, duela urtebete erregistratutako prezioa baino % 10 gehiago.
- ρ Alokairuan eskaintako lokal babestuen batez besteko errentari 230 €/hilean da.

⁸ Etxebizitzen sustapen babestuetan barne hartutako lokalak dira; gaur egun ez dago lokaletarako babes-erregimen berezirik.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

6.6. taula Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza-lokalen eskaintza eta prezioak

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	KOP.	PREZIOA/m2		KOP.	ERRENTA/HILEAN	
		Eurotan	±%*		Eurotan	±%*
Araba	177	1.004,8	63,4	9	--	--
Gipuzkoa	105	1.132,6	18,9	27	320,0	23,1
Bizkaia	74	779,8	-7,9	36	183,2	-60,2
EAE	356	936,7	10,4	72	230,2	-50,0

(*): Prezio eta errenten aldaketa iazko hiruhileko berdinarekiko.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

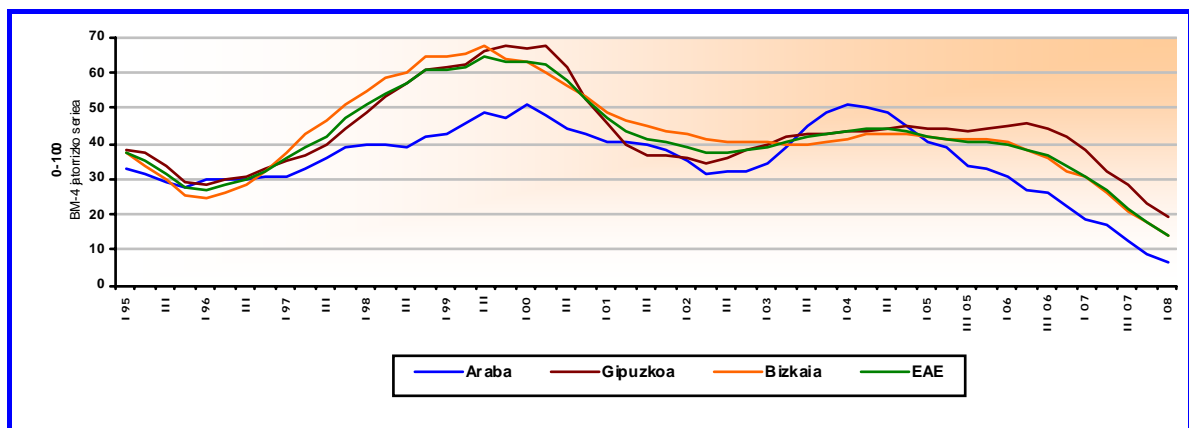
7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK

7.1. EGUNGO DINAMIKA

7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa

- ρ **Higiezin merkatuko dinamismo-indizeak**, higiezin sektoreko eragileek merkatuko jardueraren gainean duten pertzepzioaren gainean emandako iritzietan oinarrituta lantzen den indizeak, murrizketa nabarmena ezagutu du 2007an eta 2008 hasieratik minimo historikoak erregistratu dira (14 puntu 2008ko lehen hiruhilekoan).
- ρ Pertzepzio berdina adierazi dute bi motako eraileek, alegia, sustatzaileek eta higiezin jabetzeko agenteek, eta hiru lurralde historikoetan egin dute gainera. Azpimarratzekoa da, haatik, lurralde arabarrear nabarmenagoa izan dela moteltzea, etxebizitzaren prezioek ezagutu duten uzkurdurarekin bat etorritik.

7.1. Grafikoa. Dinamismoaren indizeen bilakaera lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4)



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

7.1. taula Merkatu inmobiliarioaren dinamismoaren indizeak* sustatzailleen eta HJAen arabera

		SUSTATZAILLEAK	HJAK	MERKATUA GUZTIRA
1994	Urteko batez best.	34,1	39,9	37,0
1995	Urteko batez best.	28,5	25,9	27,3
1996	Urteko batez best.	34,8	29,6	32,3
1997	Urteko batez best.	50,0	43,8	46,9
1998	Urteko batez best.	66,5	59,4	63,0
1999	Urteko batez best.	66,7	59,1	63,0
2000	Urteko batez best.	59,8	44,6	52,2
2001	Urteko batez best.	47,8	32,4	40,1
2002	Urteko batez best.	41,7	34,3	38,0
2003	Urteko batez best.	49,7	35,6	42,7
2004	Urteko batez best.	47,8	39,7	43,8
2005	Urteko batez best.	41,9	38,7	40,3
2006	Urteko batez best.	34,4	32,5	33,5
2007	Urteko batez best.	20,2	15,5	17,8
2007	I	30,9	22,8	26,9
2007	II	19,5	12,8	16,2
2007	III	15,3	12,2	13,8
2007	IV	15,1	14,0	14,6
2008	I	14,7	11,0	12,9
	Araba	7,7	2,1	4,9
	Gipuzkoa	20,8	10,5	15,7
	Bizkaia	15,3	13,1	14,2

(*): 0 (geldialdi handiena) eta 100 (dinamismo handiena) bitarteko batez bestekoak.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio-epeak

- ρ Merkatuko jardueraren beste adierazle bat aztertzen bada, adibidez azken hiruhilekoan izandako salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoan izandakoarekiko, lortzen den indizeak noranzko berera garamatza eta, beraz, azken hiruhilekoetan salmentek nabarmenki atzera egin dutela baieztatu daiteke.
- ρ Hala, 2008ko lehen hiruhilekoan egin duten datorren urte osorako prezioen bilakaera-indizea 26 puntukoa da 0-100 eskalan (45 puntukoa zen iazko aldi berdinean).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

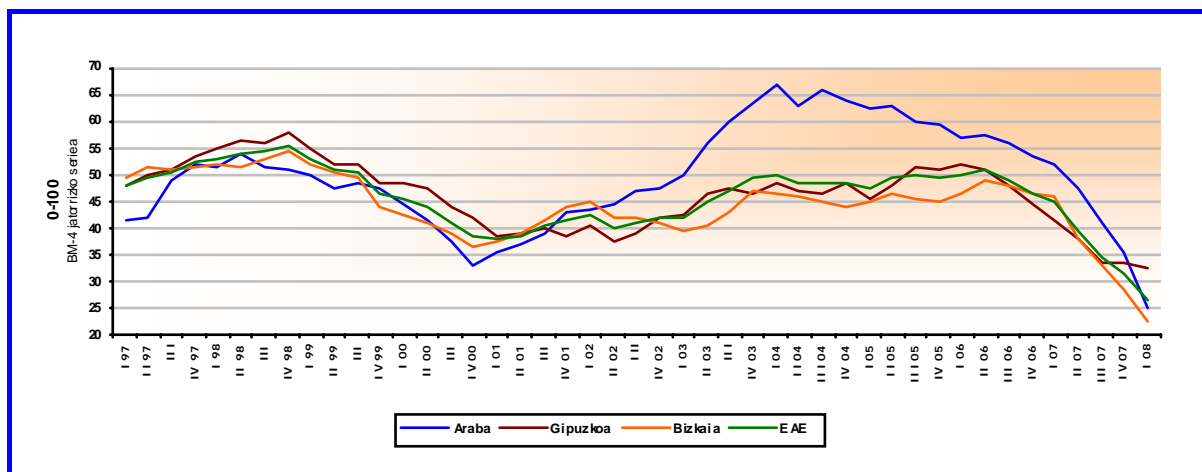
7.2. taula Salmenten bilakaeraren indizeak* aurreko hiruhilekoarekiko, sustatzaileen eta HJAen arabera

		SUSTATZAILEAK	HJAK	MERKATUA GUZTIRA
1994	Urteko batez best.	43,0	35,9	39,5
1995	Urteko batez best.	49,5	46,8	48,2
1996	Urteko batez best.	47,6	41,2	44,4
1997	Urteko batez best.	55,4	49,5	52,5
1998	Urteko batez best.	53,7	47,6	50,7
1999	Urteko batez best.	49,4	43,4	46,4
2000	Urteko batez best.	43,9	33,1	38,5
2001	Urteko batez best.	47,0	35,7	41,4
2002	Urteko batez best.	45,0	38,9	42,0
2003	Urteko batez best.	54,3	44,5	49,4
2004	Urteko batez best.	53,3	43,6	48,5
2005	Urteko batez best.	56,2	42,5	49,4
2006	Urteko batez best.	55,6	37,4	46,6
2007	Urteko batez best.	36,8	26,2	31,5
2007	I	54,6	36,0	45,3
2007	II	35,7	25,2	30,5
2007	III	25,4	15,2	20,3
2007	IV	31,6	28,4	30,0
2008	I	27,7	24,4	26,1
	Araba	14,3	0,0	7,2
	Gipuzkoa	41,3	29,0	35,2
	Bizkaia	25,0	25,4	25,2

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.2. grafikoa Salmenten bilakaera aurreko hiruhilekoarekiko lurralde historikoka (batez besteko mugikorrek-4)



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

p Ildo beretik, epe ertainera bigarren eskuko etxebizitza bat saltzeko beharko den epea luzatzen ari dela ikus daiteke eta, 2008ko lehen hiruhilekoan 7,5 hi-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

labete behar dira, batez beste, horrelako etxebizitza bat saltzeko. Antzeko epeak erregistratu dira hiru lurralde historikoetan.

7.3. taula Etxebizitzak saltzeko epeak

		HJAK (Saltzeko batez besteko epea-hilabeteak/etxebizitza)
1994	Urteko batez best.	3,8
1995	Urteko batez best.	3,5
1996	Urteko batez best.	3,6
1997	Urteko batez best.	2,9
1998	Urteko batez best.	2,3
1999	Urteko batez best.	2,1
2000	Urteko batez best.	2,3
2001	Urteko batez best.	2,7
2002	Urteko batez best.	2,9
2003	Urteko batez best.	3,0
2004	Urteko batez best.	2,9
2005	Urteko batez best.	3,1
2006	Urteko batez best.	3,2
2007	Urteko batez best.	3,3
2007	I	3,8
2007	II	5,0
2007	III	6,0
2007	IV	6,4
2008	I	7,5
	Araba	7,7
	Gipuzkoa	7,6
	Bizkaia	7,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

- p Etxebizitzak saltzeko erritmoei dagokienez, oraingoan ere hiruhileko batetik btera saldutako etxebizitza kopurua murriztuz joan da eta 2008ko lehen hiruhilekoan 2,1 etxebizitza berri/sustatzaile da batez bestekoa. Etxebizitza erabiliei dagokienez, hiruhileko bakoitzean eta higiezinaren eragile bakoitzak 1,9 etxebizitza saldu eta 1,7 alokatu dituzte batez beste. Ikus daitekeen moduan
- ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. grafikoak erakusten duen ibilbideak argi erakusten du bi merkatuetan nabarmenki moteldu direla salmenta-erritmoak.



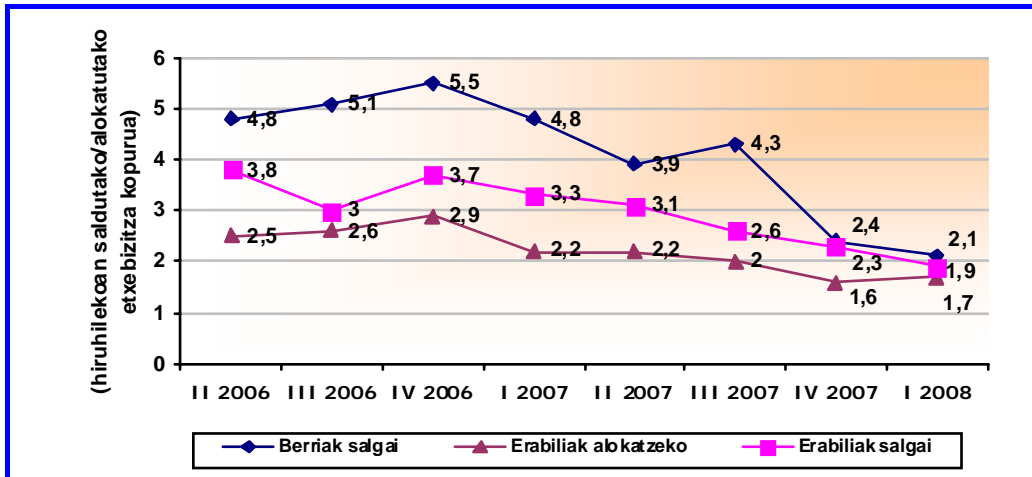
Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

7.4. taula Etxebizitzak saltzeko erritmoak

		Saldutako etxebizitza berriak/hiruhilekoan	Saldutako bigarren eskuko etxebizitzak/hiruhilekoan	Alokatutako bigarren eskuko etxebizitzak/hiruhilekoan
2006	II	4,8	3,8	2,5
2006	III	5,1	3,0	2,6
2006	IV	5,5	3,7	2,9
2007	I	4,8	3,3	2,2
2007	II	3,9	3,1	2,2
2007	III	4,3	2,6	2,0
2007	IV	2,4	2,3	1,6
2008	I	2,1	1,9	1,7
	Araba	0,4	3,6	1,0
	Gipuzkoa	1,5	0,9	1,6
	Bizkaia	3,2	2,4	1,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.3. grafikoa Etxebizitzak saltzeko eta alokatzeko hiruhilekoko erritmoa



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.1.3. Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak

- ρ Eszenategi horretan, non garbi ikus daitekeen higiezinaren merkatua moteldu egin dela, logikoa den moduan sektoreko eragileek uste dute merkatua eragin dezaketen faktoreek ez dutela ahalmenik sektorea dinamizatzen.
- ρ Aitzitik, faktore edo aldagai horiek modu negatiboan eragiten dute higiezinaren merkatua eta sor daitezkeen eskatzaileak atzera botatzen dituzte eta, ondo-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

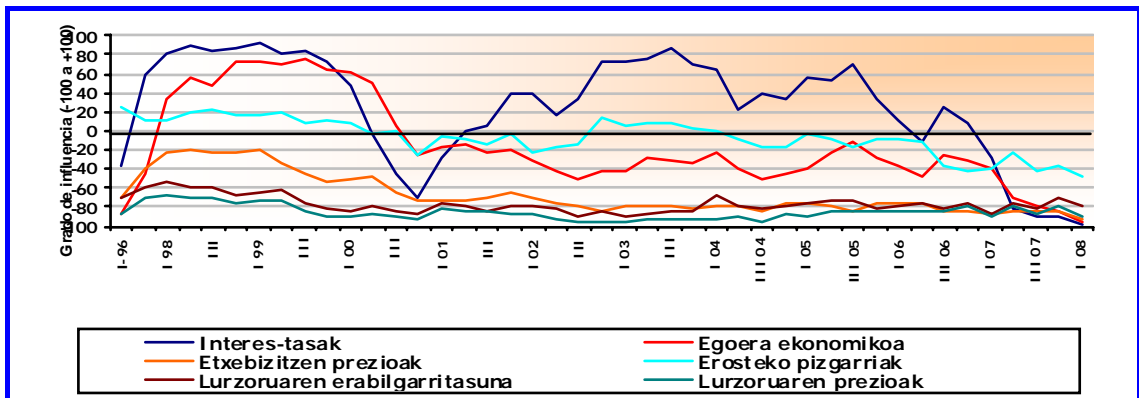
rioz, salmentak moteldu egiten dira. Gaur egun, hipoteka-kostua jotzen dute sektoreko eragileek oztopo nagusitzat.

7.5. taula Hainbat faktorek gaur egungo merkatuaren dinamikan duten eraginaren batez besteko indizeak

	SUSTATZAI-LEAK	HJAK	MERKATUA GUZTIRA
Hipoteka-kostua.....	-96,2	-98,4	-97,3
Egoera ekonomikoa.....	-94,6	-96,0	-95,3
Etxebizitzen prezioak.....	-89,7	-94,4	-92,1
Erosketarako laguntzak eta pizgarriak.....	-39,1	-58,4	-48,8
Erainkuntzarako laguntzak eta pizgarriak.....	-37,5	-59,2	-48,4
Lurzoruaren erabilgarritasuna.....	-70,1	-86,4	-78,3
Lurzoruaren prezioak.....	-91,3	-89,6	-90,5
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea.....	-78,3	-78,4	-78,4

(*): -100 (eragin negatibo handiena) eta +100 (eragin positibo handiena) bitarteko batez bestekoak.
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.4. grafikoa Merkatuko dinamikan eragina duten faktoreak



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.2. PERSPEKTIBAK

7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurreikuspena

ρ Etorkizun hurbilera begira izan daitezkeen salmentei dagokienez, nahiko baikor agertu dira sustatzaileak, eraikuntza berriko merkatuan, eta higiezin jabetzako agenteak, bigarren eskuko segmentuan. Salmenta-aurreikuspenetarako



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

indizeak pixkanaka murrizten joan dira 2007 osoan eta, oraingoan, estatistika-serie osoko balio minimoak lortu dira: 48 eta 46 puntu sustatzaileek eta HJAek hurrenez hurren.

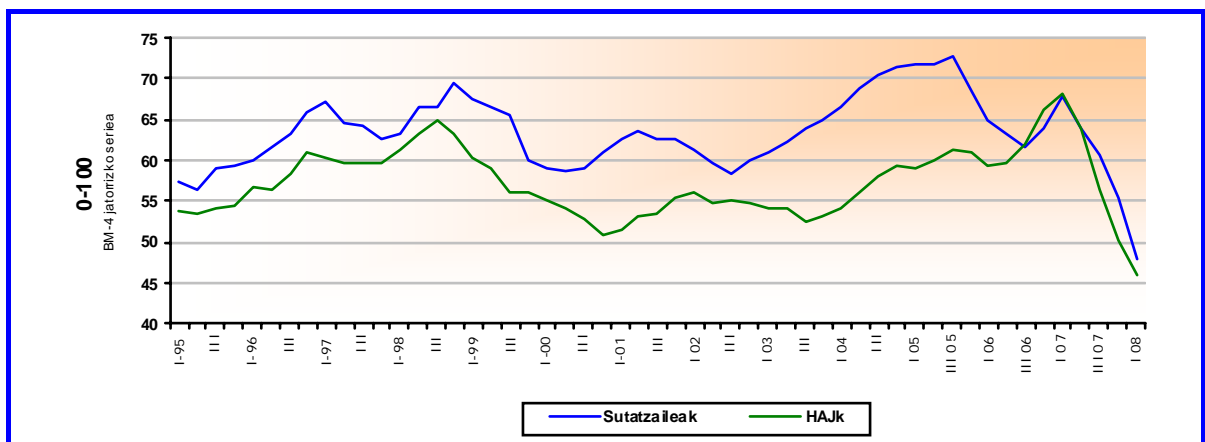
7.6. taula Salmenten aurreikuspen-indizeak* datorren hiruhilekoan sustatzaileen eta HJAen arabera

		SUSTATZAILEAK	HJAK	MERKATUA GUZTIRA
1994	Urteko batez best.	57,2	53,0	55,1
1995	Urteko batez best.	59,3	54,6	57,0
1996	Urteko batez best.	66,0	60,9	63,5
1997	Urteko batez best.	62,6	59,6	61,1
1998	Urteko batez best.	62,0	60,8	61,4
1999	Urteko batez best.	59,9	56,0	58,0
2000	Urteko batez best.	60,9	50,9	55,9
2001	Urteko batez best.	62,5	55,4	59,0
2002	Urteko batez best.	60,2	54,7	57,5
2003	Urteko batez best.	64,8	53,2	59,0
2004	Urteko batez best.	71,6	59,4	65,5
2005	Urteko batez best.	68,6	61,1	64,9
2006	Urteko batez best.	64,1	66,4	65,3
2007	Urteko batez best.	55,6	50,2	52,9
2007	I	74,5	63,6	69,1
2007	II	42,4	34,8	38,6
2007	III	58,6	50,8	54,7
2007	IV	46,7	51,6	49,2
2008	I	43,8	47,6	45,7
	Araba	32,7	0,0	16,4
	Gipuzkoa	50,0	45,0	47,5
	Bizkaia	47,3	58,7	53,0

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta (100 hobekuntza orokorra) bitarteko batez bestekoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

7.5. grafikoa Salmenten aurreikuspen-indizeen bilakaera



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurreikuspena

- ρ Prezioek izandako bilakaerari dagokionez, urtebetara izan dezakeen bilakaera azken hiruhilekoetan izandako bilakaeraren antzekoa izango da, beraz, epe laburrera prezioak uzkurto egingo direla esan daiteke. Zehazkiago esateko, urtebetara begira prezioen bilakaera-indizea 33 puntukoa da merkatu osorako, hau da, estatistika-serie osoko minimoa.
- ρ Eragile-motaren arabera aztertuz gero, higiezin jabetzako agenteek lortutako emaitza (28 puntu), bigarren eskuko merkatuan lan egiten duten sustatzaileena (38 puntu) baino baxuagoa da.

7.7. taula Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizeak(*) urtebetara, sustatzaileen eta HJAen arabera

		SUSTATZAILEAK	HJAK	MERKATUA GUZTIRA
1994	Urteko batez best.	74,9	67,4	71,2
1995	Urteko batez best.	67,5	73,5	70,5
1996	Urteko batez best.	64,6	64,9	64,8
1997	Urteko batez best.	69,2	66,2	67,7
1998	Urteko batez best.	76,9	80,0	78,5
1999	Urteko batez best.	74,3	72,6	73,5
2000	Urteko batez best.	66,5	62,2	64,4
2001	Urteko batez best.	70,5	57,3	63,9
2002	Urteko batez best.	73,0	64,3	68,7
2003	Urteko batez best.	73,7	71,5	72,6
2004	Urteko batez best.	82,2	74,9	78,6
2005	Urteko batez best.	80,4	72,2	76,3
2006	Urteko batez best.	71,9	70,3	71,1
2007	Urteko batez best.	40,9	32,7	36,8
2007	I	56,6	54,4	55,5
2007	II	52,5	44,4	48,5
2007	III	31,7	28,6	30,2
2007	IV	41,0	29,4	35,2
2008	I	38,3	28,4	33,4
	Araba	30,4	18,8	24,6
	Gipuzkoa	43,8	31,0	37,4
	Bizkaia	38,3	28,2	33,3

(*): 0 (salmentek orokorki okerrera egitea) eta 100 (hobekuntza orokorra) bitarteko batez beste-koak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

7.2.3. Sustapen berriak hasteko aurreikuspenak

- ρ Datorren hiruhilekoan sustapen berriak hasteko aurreikuspenei dagokienez, ez dirudi higiezinaren jarduerak hazkunderik edukiko duenik. Eskariak atzera egin du eta, ondorioz, sustatzaileak atzeratu egiten dira proiektuak martxan jartzen.
- ρ Higiezinaren eragileek egindako aurreikuspenen arabera, 2008ko lehen hiruhilekoan eskaintzak egin zituzten higiezinaren sustatzaileen % 7k hurrengo hiruhilekoan ere etxebizitza-sustapen berriak merkaturatzeko asmoa du.

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

	EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
SUSTATZAILEAK				
1994 Urteko batez best.	25	35	22	23
1995 Urteko batez best.	22	26	29	15
1996 Urteko batez best.	15	13	14	17
1997 Urteko batez best.	17	18	15	18
1998 Urteko batez best.	26	36	23	26
1999 Urteko batez best.	23	17	23	26
2000 Urteko batez best.	24	32	18	27
2001 Urteko batez best.	15	20	16	13
2002 Urteko batez best.	18	21	15	20
2003 Urteko batez best.	12	10	16	12
2004 Urteko batez best.	9	12	12	6
2005 Urteko batez best.	13	6	18	15
2006 Urteko batez best.	10	5	13	12
2007 Urteko batez best.	10	10	5	13
2007 I	9	14	6	8
2007 II	11	19	6	9
2007 III	10	2	2	22
2007 IV	8	6	4	13
2008 I	7	7	2	9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa

**A. ERANSKINA. ESTADISTIKA TAULAK EREMU FUNT-
ZIONAL, HIRIBURUETAKO ZONA ETA UDALERRI
NAGUSIEN ARABERA**



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.1. ESTADISTIKA TAULAK EREMU FUNTZIONAL, HIRIBURUETAKO ZONA ETA UDALERRI NAGUSIEN ARABERA

A.1. taula. Salgai jarritako etxebizitza libreak eta prezioak eremu funtzionalen arabera

EREMUAK	KOPURUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA. (Mila eurotan)
Enkartazioetako EF	129	3.278,9	287,5
Goierriko EF	41	3.822,0	296,3
Bilbao Metropolitarrako EF	1.598	4.821,8	403,1
Donostia-Beterriko EF	520	5.227,0	434,2
Durangaldeko EF	137	3.891,7	325,0
Debarrenako EF	154	3.100,5	271,3
Busturialdea-Artibaiko EF	255	3.632,9	296,0
Arratiako EF	11	2.660,4	226,4
Arabako Errioxako EF	154	2.054,1	173,5
Aiarako EF	116	3.438,8	274,0
Debagoienako EF	412	3.518,9	313,4
Mungiako EF	167	4.091,8	370,7
Toloserriko EF	139	4.486,2	338,6
Gasteizko EF	666	3.373,8	295,3
Urola Kostako EF	127	3.763,8	322,1
GUZTIRA	4.625	4.139,2	350,1

EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.

A.2. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak eremu funtzionalen arabera

EREMUAK	KOPURUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA. (Mila eurotan)
Enkartazioetako EF	132	3.451,7	257,4
Goierriko EF	70	3.546,2	258,5
Bilbao Metropolitarrako EF	6.491	4.570,6	357,3
Donostia-Beterriko EF	1.395	5.044,0	423,0
Durangaldeko EF	125	4.250,1	332,7
Debarrenako EF	83	3.353,5	259,0
Busturialdea-Artibaiko EF	73	3.979,7	305,7
Arratiako EF	20	3.821,5	303,9
Arabako Errioxako EF	43	2.618,2	221,6
Aiarako EF	52	2.473,2	255,2
Debagoienako EF	55	3.453,1	297,3
Mungiako EF	34	3.755,2	337,7
Toloserriko EF	68	3.622,0	302,0
Gasteizko EF	3.349	3.832,3	307,1
Urola Kostako EF	109	4.622,0	386,5
GUZTIRA	12.098	4.361,9	345,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.3. taula Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak eremu funtzionalen arabera

EREMUAK	ETXEB. KOP.	
	Kop.	Batez besteko errenta (eurotan)
Enkartazioetako EF	1	650,0
Goierriko EF	4	528,8
Bilbao Metropolitarrako EF	206	914,0
Donostia-Beterriko EF	82	1038,1
Durangaldeko EF	6	784,1
Debarrenako EF	3	578,4
Busturialdea-Artibaiko EF	2	665,0
Arratiako EF	1	420,0
Arabako Errioxako EF	0	--
Aiarako EF	0	--
Debagoienako EF	2	564,0
Mungiako EF	2	832,5
Toloserriko EF	2	643,8
Gasteizko EF	167	909,4
Urola Kostako EF	1	650,0
GUZTIRA	476	918,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.4. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak hiriburuka, zonen arabera

ZONAK	ETXEB. KOPU- RUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA. (Mila eurotan)
GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	0	--	--
2. Zabalgunea	7	5.708,6	405,5
3. Lovaina	211	3.823,7	335,3
4. Zaramaga	121	3.973,6	478,0
5. Lakua	69	3.678,8	256,9
6. Ali-Gobeo	24	3.600,8	180,0
GUZTIRA	432	3.867,2	337,8
DONOSTIA			
1. Alde Zaharra	0	--	--
2. Erdialdea	35	6.779,1	482,1
3. Amara	0	--	--
4. Antigua	47	5.000,0	375,0
5. Gros	0	--	--
6. Beste hainbat	209	5.501,6	493,4
GUZTIRA	291	5.414,3	467,0
BILBO			
1. Deustua - S. Ignazio	5	5.175,9	507,0
2. Uribarri	0	--	--
3. Otxarkoaga	52	4.748,4	420,3
4. Bolueta	86	5.552,7	435,2
5. Alde Zaharra	246	4.438,1	395,7
6. Abanto	190	7.484,5	616,5
7. Errekalde	6	4.745,7	459,1
8. Basurtu	0	--	--
GUZTIRA	583	5.610,7	476,4

EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.5. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta errentak hiriburuka eta zonen arabera

ZONAK	ETXEB. KO-PURUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA. (Mila eurotan)
GASTEIZ			
1. Alde Zaharra	216	3.550,1	218,1
2. Zabalgunea	501	4.115,4	393,1
3. Lovaina	905	3.916,6	315,1
4. Zaramaga	979	3.755,4	283,3
5. Lakua	392	4.111,1	326,1
6. Ali-Gobeo	261	3.346,4	268,7
GUZTIRA	3.253	3.849,8	319,8
DONOSTIA			
1. Alde Zaharra	34	6.225,4	525,7
2. Erdialdea	80	7.253,8	666,8
3. Amara	164	5.504,9	491,3
4. Antigua	145	6.907,4	648,3
5. Gros	132	5.968,5	525,2
6. Beste hainbat	170	4.550,8	335,2
GUZTIRA	724	5.834,1	511,8
BILBO			
1. Deustua - S. Ignazio	171	4.504,4	348,8
2. Uribarri	265	4.440,8	309,2
3. Otxarkoaga	62	4.357,6	306,1
4. Bolueta	270	4.192,7	337,0
5. Alde Zaharra	280	4.315,3	314,2
6. Abanto	957	5.392,4	474,4
7. Errekalde	333	4.363,0	352,3
8. Basurtu	279	4.262,3	343,9
GUZTIRA	2.616	4.718,5	381,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.6. taula Alokatzeko etxebizitza erabiliak eta errentak hiriburuka eta zonen arabera

ZONAK	ETXEB. KOPURUA	ER-RENTA/HILEAN * (Eurotan)
GASTEIZ		
1. Alde Zaharra	1	665,0
2. Zabalgunea	62	991,7
3. Lovaina	38	851,2
4. Zaramaga	30	822,4
5. Lakua	19	883,6
6. Ali-Gobeo	10	1085,0
GUZTIRA	159	904,5
DONOSTIA		
1. Alde Zaharra	3	1076,6
2. Erdialdea	25	1123,7
3. Amara	11	1029,3
4. Antigua	13	1114,4
5. Gros	12	1082,7
6. Beste hainbat	5	817,8
GUZTIRA	68	1079,4
BILBO		
1. Deustua - S. Ignazio	5	948,8
2. Uribarri	9	934,2
3. Otxarkoaga	0	--
4. Bolueta	11	907,5
5. Alde Zaharra	8	875,8
6. Abanto	53	1005,8
7. Errekalde	10	819,4
8. Basurtu	7	752,9
GUZTIRA	103	933,9

*Etxebizitza kolektiboen errentak bakarrik adierazi dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.

A.7. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreak eta prezioak udalerrri nagusietan

UDALERRIAK	ETXEB. KOPURUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA. (Mila eurotan)
1. Irun	114	4.387,1	325,4
2. Errenteria	62	5.089,7	439,5
3. Barakaldo	235	4.214,5	339,4
4. Basauri	3	4.943,5	339,0
5. Getxo	44	6.035,5	525,2
6. Portugalete	86	--	--
7. Santurtzi	24	2.393,9	187,8
GUZTIRA	566	4.406,5	353,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

A.8. taula Salgai dauden etxebizitza erabiliak eta prezioak udalerrri nagusien arabera

UDALERRIAK	ETXEB. KOPURUA	PREZIOA/ m ² (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA (Mila eurotan)
1. Irun	379	3.956,1	311,5
2. Errenteria	90	4.313,9	337,3
3. Barakaldo	630	3.773,4	270,5
4. Basauri	287	4.276,0	310,0
5. Getxo	915	6.132,0	497,6
6. Portugalete	593	3.969,8	269,1
7. Santurtzi	536	3.746,7	295,1
GUZTIRA	3.428	4.504,1	344,4

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.

A.9. taula Alokatzeko erregimen libreko etxebizitzak eta errentak udalerrri nagusien arabera

UDALERRIAK	ETXEB. KOPURUA	ERRENTA/HILEAN (Eurotan)
1. Irun	5	783,0
2. Errenteria	1	925,0
3. Barakaldo	10	806,0
4. Basauri	11	623,1
5. Getxo	44	1040,0
6. Portugalete	7	627,5
7. Santurtzi	3	627,3
GUZTIRA	81	897,9

(*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta, 2008ko 1. hiruhilekoa.

A.10. taula Salgai dauden etxebizitza berri familiabakarrak esparru geografikoa

	ETXEBIZITZA KOP.	PREZIOA/ m ² erabilgarria (Eurotan)	ETXEB. PREZIOA (mila eurotan)
Araba	230	3.029,7	434,0
Gipuzkoa	185	3.649,1	591,4
Bizkaia	419	2.967,1	535,3
EAE	833	3.137,9	517,8
Gasteiz	114	3.963,2	567,7
Donostia	41	5.444,8	901,5
Bilbo.....	0	--	--
Hiriburuak guztira	154	4.353,0	656,9
Gasteizko EF gainerakoa.	87	2.340,9	320,5
Donostiako EF gainerakoa	33	2.810,2	506,9
Bilboko EF gainerakoa.....	296	2.973,4	573,9
Hiriburuaren EF gainerakoa.....	415	2.827,0	515,7
Araba gainerakoa.....	29	1.511,5	238,3
Gipuzkoa gainerakoa.....	112	3.167,3	496,6
Bizkaia gainerakoa	123	2.790,6	454,4
Gainerakoa guztira	264	2.790,7	436,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen eskaintzari buruzko Inkesta. 2008ko 1. hiruhilekoa