

1

1.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILIAK

1.1.1. Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren prezioak¹

Higiezinaren jabetzako agenteek EAEn eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 4.356 €/m² da 2007ko laugarren hiruhilekoan. Bilakaerari dagokionez, segmentuan antzemandako tasek bere horretan eusteko etengabeko joera ageri dute 2007 urte osoan.

Horrela, 2007ko laugarren hiruhilekoan urteko % 2ko tasa erregistratu da, eta tasa hori da azken hamar urteetan erregistratu den baxuena.

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 % 8ra iritsi da; duela urtebete, berriz, % 3 ingurukoa zen.

Lurraldeka aztertuz gero, hiru lurraldeetan antzeman da prezioen hazkundearen mantsotzea, baina, Araban, nabarmenagoa izan da eta atzera egin da (-% 0,9). Bestalde, Gipuzkoan (+% 2,2) eta Bizkaian (+% 2,9) tasa neurritsuak erregistratu dira. Kopuru absolutuetan, Arabako batez bestekoa 3.835 €/m² izan da, Bizkaikoa 4.491 €/m² eta Gipuzkoakoa 4.847 €/m².

Etxebizitzaren batez besteko prezioei so eginez, EAeko batez bestekoa 351.000 €/etxebizitza da. Gipuzkoako batez besteko prezioa 405.000 €/etxebizitza da, Bizkaikoa 357.000 €/etxebizitza eta Arabakoa 311.000 €/etxebizitza.

¹ Aipatutako prezioak bere etxebizitza agentzia inmobiliario baten bitartez saldu nahi duen eskatzaileak erabakitako prezioak dira; horrela, kontuan hartu behar da: 1) eskatzen diren prezioek, normalean, alde negoziatzaileen artean akordio batera iristean ordainduko den prezioa gaintzen dute EAEn, baina HJAen ustez EAEn batez beste % 3 eta % 4 artean murrizten dira eta, 2) bitartekari gabe saltzen diren etxebizitzaren azterketatik kanpo daudela.

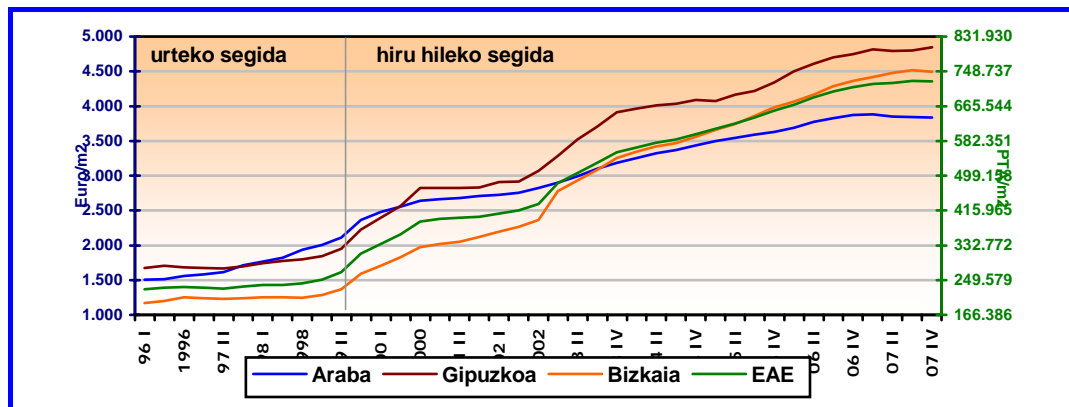
1.1. taula Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren m²-aren prezioak eta etxebizitzaren prezioak lurralde historikoka

	PREZIOA/ m ² erabilgarria		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Euro/m ²	± % (*)	Mila eurotan	± % (*)
Araba	3.834,6	-0,9	311,4	-1,8
Gipuzkoa.....	4.847,1	2,1	404,9	0,1
Bizkaia	4.490,9	2,9	357,3	-3,3
EAE.....	4.356,4	2,0	350,7	-2,3

(*): Aurreko hiruhileko berdinarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

1.1. grafikoa Bigarren eskuko etxebizitzaren m²-aren prezioa lurralde historikoka



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

Etxebizitzek prezio-tarte handien arabera izandako banaketari erreparatu gero, batez besteko prezioaren inguruan banaketa simetrikoa gertatzen dela ikus daiteke. Prezio-tarterik altuenetan, eskaintzaren % 7k 600.000 € prezioa gainditzen duela azpimarratu behar bada ere, pasa den urtean behatutako proportzioa apur bat murriztu da (% 9 zen 06-IV aldian).

Bestalde, prezio-tarterik baxuenetan, eskaini diren etxebizitzaren % 2,2k besterik ez du balio 180.000 €/etxebizitza edo gutxiago (% 2,7 zen 06-IV aldian eta % 6,2 zen 05-IV aldian).

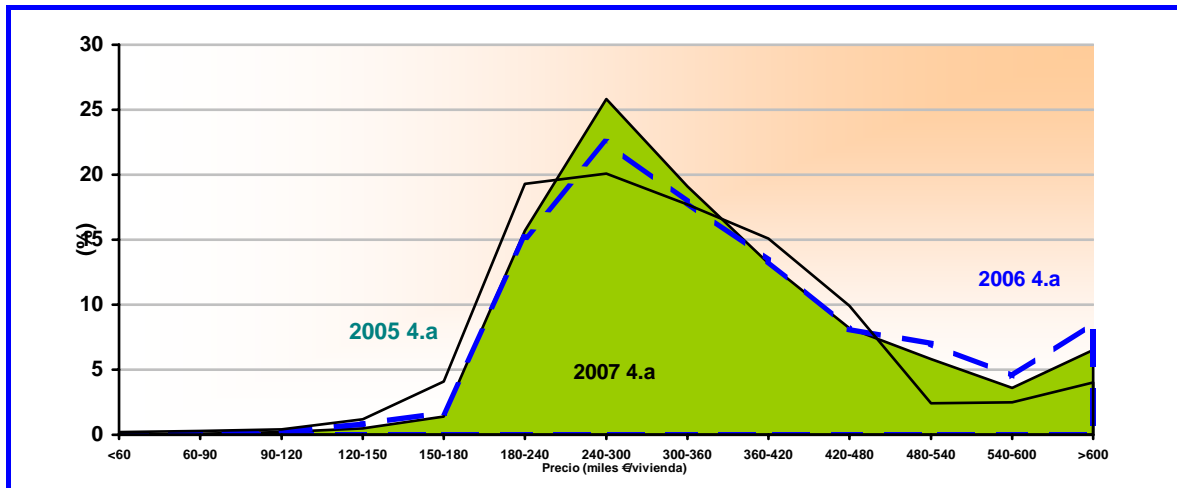
**1.2. taula Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren banaketa prezio-
tartearen arabera**

PREZIOA	EAE (%)
120.000 € baino gutxiago...	0,3
120.001 - 150.000 €	0,5
150.001 - 180.000 €	1,4
180.001 - 240.000 €	15,7
240.001 - 300.000 €	25,8
300.001 - 360.000 €	19,1
360.001 - 420.000 €	13,2
420.001 - 480.000 €	8,2
480.001 - 540.000 €	5,8
540.001 - 600.000 €	3,6
600.000 € baino gehiago	6,5
GUZTIRA	100,0

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiru hilabetea.

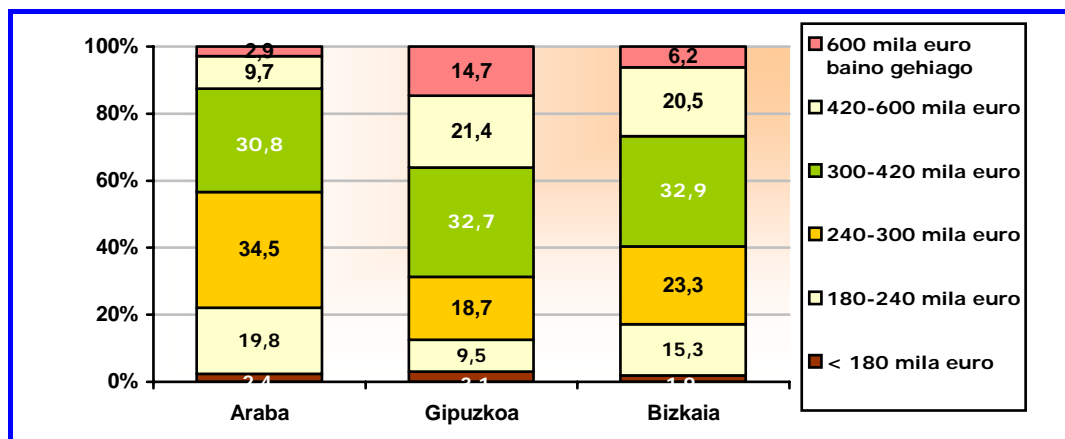
Lurraldeka aztertuz gero, etxebizitza garestienaren proportzio altuena Gipuzkoak du, bertako etxebizitzaren % 14,7ren prezioa 600.000 €/etxebizitza edo altuagoa baita. Bizkaian % 6 dira eta Araban % 3.

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

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



Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

1.1.2. Kuantifikazioa eta ezaugarriak²

Bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzaren inguruan egindako inkestaren arabera, 2007ko laugarren hiruhilekoan eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren lurraldekako banaketa hau da: Bizkaiak hartzen du eskaintzaren

² Hemen aurkeztutako datuen bitartez hiruhileko honetan jasotako etxebizitzaren laginaren ezaugarriak islatu dira, eta lagin hori erabili da prezioen estatistika lantzeko.

% 57, Arabak % 29 eta Gipuzkoak gainerako % 14. Kopuru absolutuetan, 10.630 unitatek osatzen dute bolumen osoa.

Erregistratutako bolumenari erreparatuta, azpimarratu behar da estatistika-datuak izanik ere, eskaintzen diren bigarren eskuko etxebizitzaren stockak hazteko joera handia duela. Egoera hori higiezinaren merkatuaren jardueraren baxuaren eraginez errepikatu ohi da.

1.3. taula Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzak lurralde historikoa

	ETXEBIZITZA KOP.
Araba.....	3.031
Gipuzkoa.....	1.533
Bizkaia.....	6.066
EAE.....	10.630

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

Bigarren eskuko etxebizitzaren azalera erabilgarriari dagokionez, etxebizitza berrien merkatuan eskaintzen diren etxebizitzek baino neurri txikiagokoen proportzio handiagoa nabari da. Horrela, 60 m² baino gutxiagoko azalera dute EAEn eskaintako bigarren eskuko etxebizitzaren % 23k. Proportzio hori % 8koa da etxebizitza berrien kasuan.

Batez besteko neurria 81 m² da EAE osorako, eta ez da alde handirik nabari lurraldeen artean.

Bestalde, etxebizitza kolektiboak nagusi dira etxebizitza familiabakarren aldean: % 98 kolektiboak eta % 2 familiabakarrak.

1.4. taula Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren ezaugarriak

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familiab./Bifam.....	2,0	2,8	3,8	1,2
Kolektiboa.....	98,0	97,2	96,2	98,8
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m ²	22,6	18,7	19,3	25,4
61-75 m ²	27,0	27,5	27,1	26,7
76-90 m ²	26,4	31,6	28,1	23,4
91-120 m ²	15,4	14,3	15,4	16,0
> 120 m ²	8,5	7,9	10,1	8,5

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta, 2007ko 4. hiruhilekoa.

