

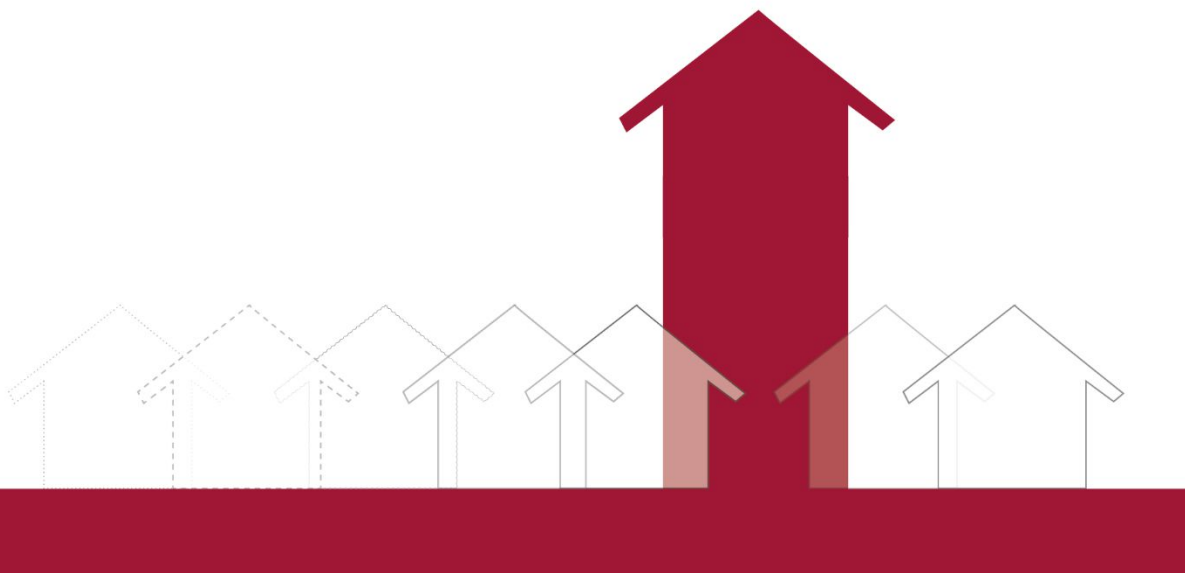
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTATISTIKA

-AME-

Bigarren txostena
2019ko bigarren hiruhilekoa



I.- EUSKADIKO ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTADISTIKA: HELBURUAK ETA EZAUGARRIAK

- Eusko Jaurlaritzaren AME tresna estatistikoaren bidez, **Euskadiko alokairuen prezioen informazio zehatza ematen zaie eragile publikoei eta pribatuei**. 2018ko datuak 2019ko urrian aurkeztu ziren. **AMEren bigarren txosten honek, berriz, 2019ko bigarren hiruhilekora arteko informazio eguneratua dakar**.
- Hau da AMEren helburu nagusia: **informazio zehatza ematea aldian behin etxebizitzaren alokairu libreko kontratu-kopuruari eta haien hileko errentaren prezioari buruz**. AMEren helburu dira, halaber:
 - Zenbatzea aztertutako epean alokairu-kontratua egin zaien Euskadiko Autonomia Erkidegoko etxebizitzak eta lokalak, eta haien ezaugarriak jasotzea.
 - Jakitea zenbatekoa den fidantza ordaindu duten higiezin hileko errenta.
 - Laguntzea hobeto antolatzen maizterrentzako eta errentatzaileentzako zerga-pizgarriak eta alokairuari laguntzeko sistemak.
- **Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeari jarraikiz sortutako erregistroetan gordailututako fidantzak** ditu oinarri tresnak. Hori dela eta, nahitaez erregistratu behar dira hiri-errentamenduko kontratuak, eta Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren ordezkartzetan gordailutu behar dira etxebizitzaren alokairu-kontratuak



- Berrikuntza hau dakar bigarren txosten honek: lehenbizikoz, **alokairuaren prezioa eraikitako metro karratuka jasotzen du**. Datu horri esker, homogeneousagoa da era eta tamaina guztietako etxebizitzaren alokairu-prezioari buruzko informazioa. Horretarako, fidantzen gaineko informazioa gurutzatzeko lan handia egin da katastroan eta administrazioaren beste iturri batzuetan, alokatutako etxebizitzaren azalaren berri jasotzearen.
- **Zehaztasun handikoa da estatistika hori**, Euskadiko alokairu libreko etxebizitza eta lokal gehienak jasotzen baititu.
 - o Etxebizitza hauek aztertu dituen lanak: **eraikin kolektiboetako alokairu librekoak (52.000 baino gehiago), 2019ko ekainaren 30ean kontratuak indarrean zituztenak**. Boladaka alokatzen diren etxebizitzak ere AMEn jasotzen dira, eta Organo Estatistikoak argitaratzen dituen tauletan ageri dira haien batez besteko prezioak.
 - o Horrez gain, 2016, 2017 eta 2018ko errenta-azterketek ohiko alokairuko beste **23.000 etxebizitza ere jasotzen dituzte, guztiak ere 2019ko ekainaren 30ean kontratua amaitua zutenak baina ekitaldi horietakoren batean indarrean zeudenak**.



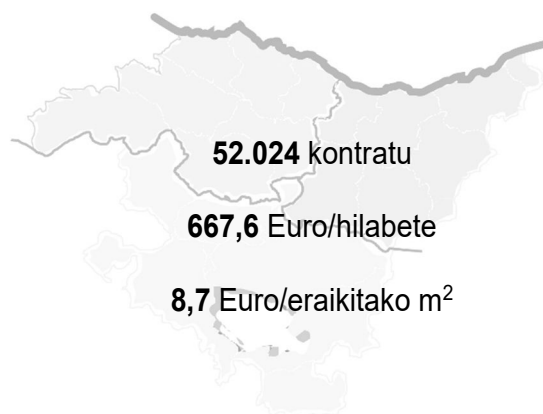
Aurkezten diren adierazleak

- 1. EPE BAKOITZEAN SINATUTAKO KONTRATUEN BATEZ BESTEKO PREZIOA, alokairu-prezioaren bilakaeraren ikuspegi dinamikoa eskaintzen duena** adierazle hauen bidez:
 - Urteko adierazleak: 2016, 2017 eta 2018ko etxebizitza-aloairuen kontratuen batez besteko prezioa eta urte bakoitzean sinatutako kontratu-kopurua.
 - Hiruhilekoko adierazleak: 2018ko hiruhileko bakoitzean eta 2019ko lehen bi hiruhilekoetan sinatutako etxebizitza-aloairuen batez besteko prezioa..
- 2. 2019KO EKAINAREN 30EAN ALOKATUTA ZEUDEN ETXEBIZITZEN STOCKAREN EDO PARKEAREN INDARREKO KONTRATUEN** egoera, adierazle honen bidez aztertua: **ETXEBIZITZAKO BATEZ BESTEKO PREZIOA**. Argitaraldi honetan, **Euskadin erregistratutako KPla aplikatu zaie 2019tik aurreko kontratuei, 2019ko ekainaren 30eko euroekiko parekide diren prezioetara eguneratzeko prezioak.**
- 3. Euskadiri, lurralde historikoei eta lurralde bakoitzeko hiriburuari dagozkie adierazle horiek, bai eta biztanleria-estratu bakoitzari ere.** Horrez gain, 20.000 biztanletik gorako udalerriei buruzko informazioa ere badakarte. Bestalde, **EAEko udal bakoitzari eta eremu funtzionalen egoerari buruzko informazio xehatua ere argitaratzen du EEBk.**
- 4. Aztertutako kontratuetan ez da sartzen aldi baterako alokairua;** hori dela eta, kendu egin dira azterketatik ohiko bizileku alokatu gisa erregistratuta ez dauden etxebizitzaren kontratuak, edozein dela ere kontratuaren iraupena. Bestalde, **etxebizitza kolektiboetako alokairu-merkatu libreari dagozkion fidantzak bakarrik jaso ditu txostenak; beraz, ez dira sartu familia bakarreko etxeak, babes ofizialekoak eta Bizigune zein ASAP programetakoak.**

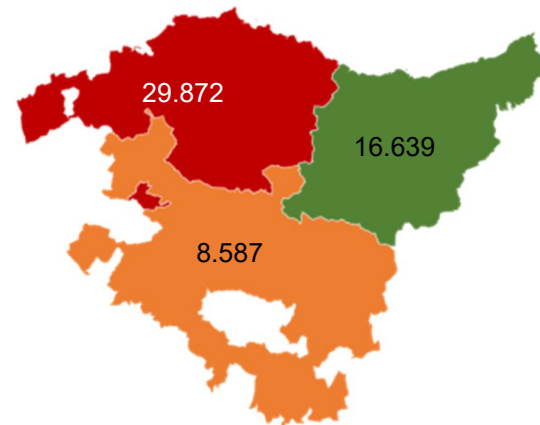


II. ALOKAIRU LIBREKO ETXEBIZITZA-PARKEA (STOCKA) FIDANTZAK ETA BATEZ BESTEKO PREZIOA 2019KO EKAINAREN 30EAN

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



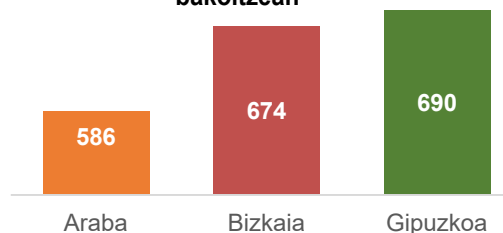
Etxebiden erregistratutako alokairuko etxebizitza-eskaria 2019ko ekainaren 30ean



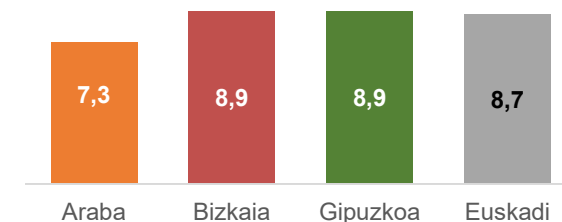
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen kopurua lurralde historiko bakoitzean



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

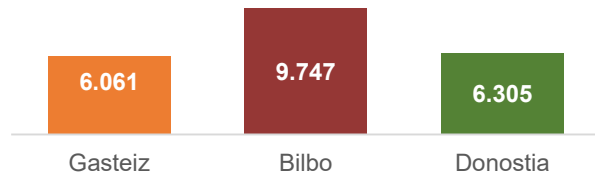


Eraikitako metro karratuko batez besteko errenta 2019ko ekainaren 30ean, lurralde historiko bakoitzean

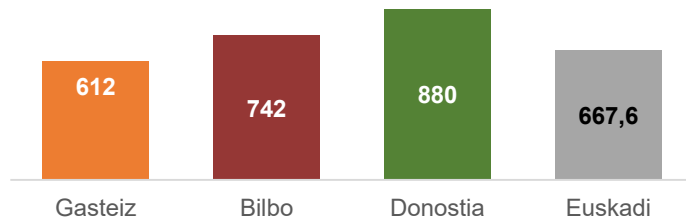


HIRIBURUETAKO EGOERA

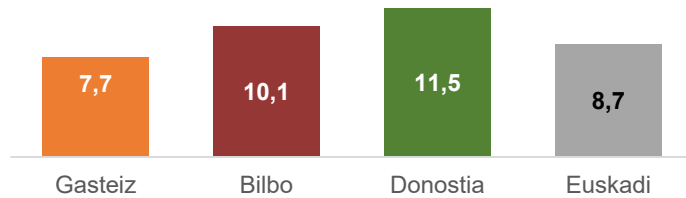
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen kopurua



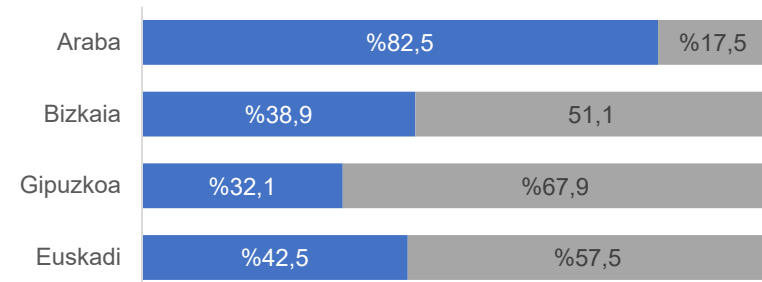
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen batez besteko hileko errenta



2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen eraikitako metro karratuko batez besteko errenta

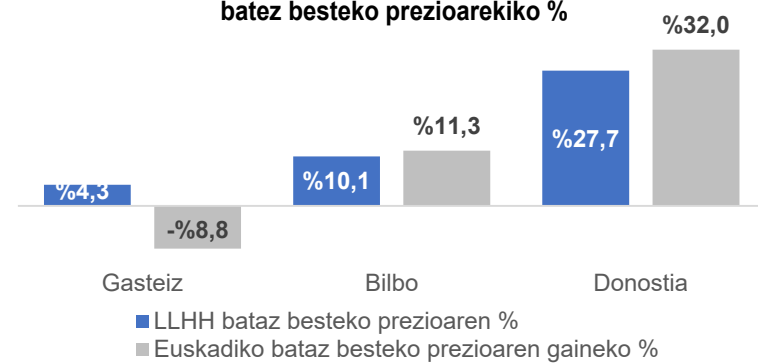


Hiriburuetakoa alokairu-kontratuen pisu erlatiboa lurralde bakoitzeko, 2019ko ekainaren 30ean



■ Hiriburuak ■ Gainerako udalerrriak

Lurralde historiko bakoitzeko eta Euskadiko batez besteko prezioarekiko %



EGOERA, UDALERRIAREN TAMAINAREN ARABERA

2019-06-30ean indarrean dauden fidantzen kopurua eta batez besteko prezioak hiriburuetan (OFIN zonifikazioa)

Gasteiz

	Indarrean dauden alokairu-kontratuak	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1. Alde zaharra	573	532,1	8,5
2. Zabalgunea	581	687,2	8,8
3. Lovaina	1.999	626,1	7,5
4. Zaramaga	1.814	597,6	7,4
5. Lakua	752	636,8	7,0
6. Ali-Gobeo	342	562,5	8,0

Donostia

	Indarrean dauden alokairu-kontratuak	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1 – 2 eremua. Alde zaharra eta erdigunea	1.318	978,3	13,3
3. Amara	1.070	877,9	11,1
4. Antiguoa	1.092	994,9	12,1
5. Gros	1.436	869,0	11,9
6. Beste auzoak	1.389	709,7	9,4

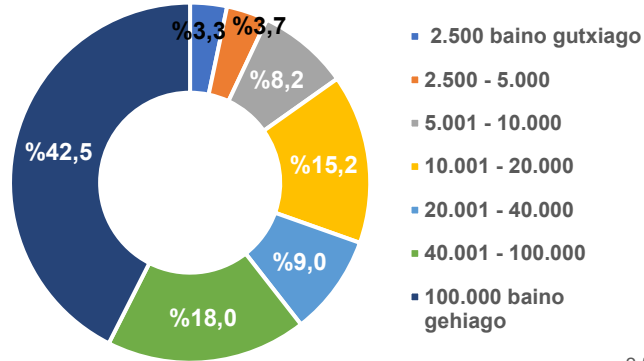
Bilbo

	Indarrean dauden alokairu-kontratuak	Batez besteko prezioa	Metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioa
1. Deusto - S. Ignacio	1.110	753,0	9,8
2. Uribarri	1.181	667,3	9,5
3. Otxarkoaga	311	626,4	9,2
4. Bolueta	954	677,1	9,7
5. Alde zaharra	2.058	691,8	9,5
6. Abando	1.814	953,6	12,1
7. Rekalde	1.480	691,5	9,7
8. Basurto	839	709,1	9,9

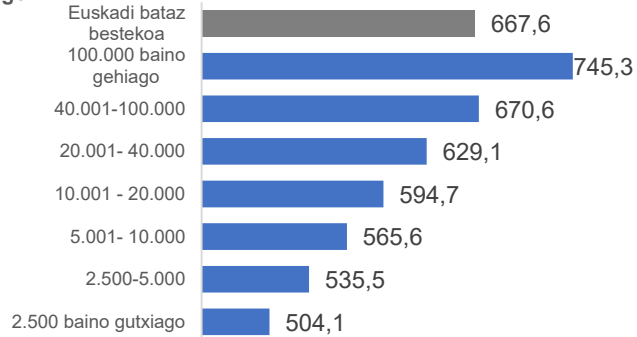


EGOERA, UDALERRIAREN TAMAINAREN ARABERA

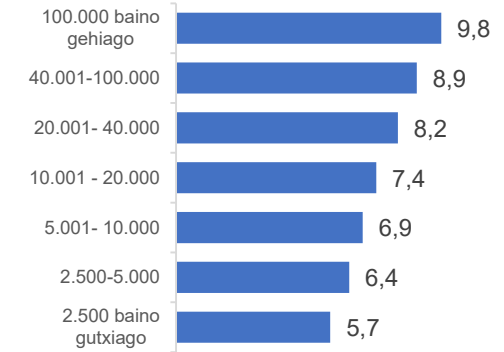
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzen banaketa, udalerrien tamainaren arabera



2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden alokairuen hileko batez besteko errenta, biztanleriaren mailaren arabera



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



2019ko ekainaren 30ean 20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen kopurua

Udalerria	Fidantzak	Euskadiko fidantzen gaineko %
Bilbao	9.747	%18,7
Donostia	6.305	%12,1
Gasteiz	6.061	%11,7
Barakaldo	2.206	%4,2
Irun	1.969	%3,8
Getxo	1.782	%3,4
Erreneria	1.046	%2,0
Santurtzi	897	%1,7
Eibar	823	%1,6
Basauri	786	%1,5
Durango	726	%1,4
Portugalete	677	%1,3
Leioa	628	%1,2
Zarautz	621	%1,2
Sestao	529	%1,0
Galdakao	517	%1,0
Erandio	455	%0,9
Arrasate/Mondragón	409	%0,8
Guztira udalerriak >20.000	15.840	%30,4

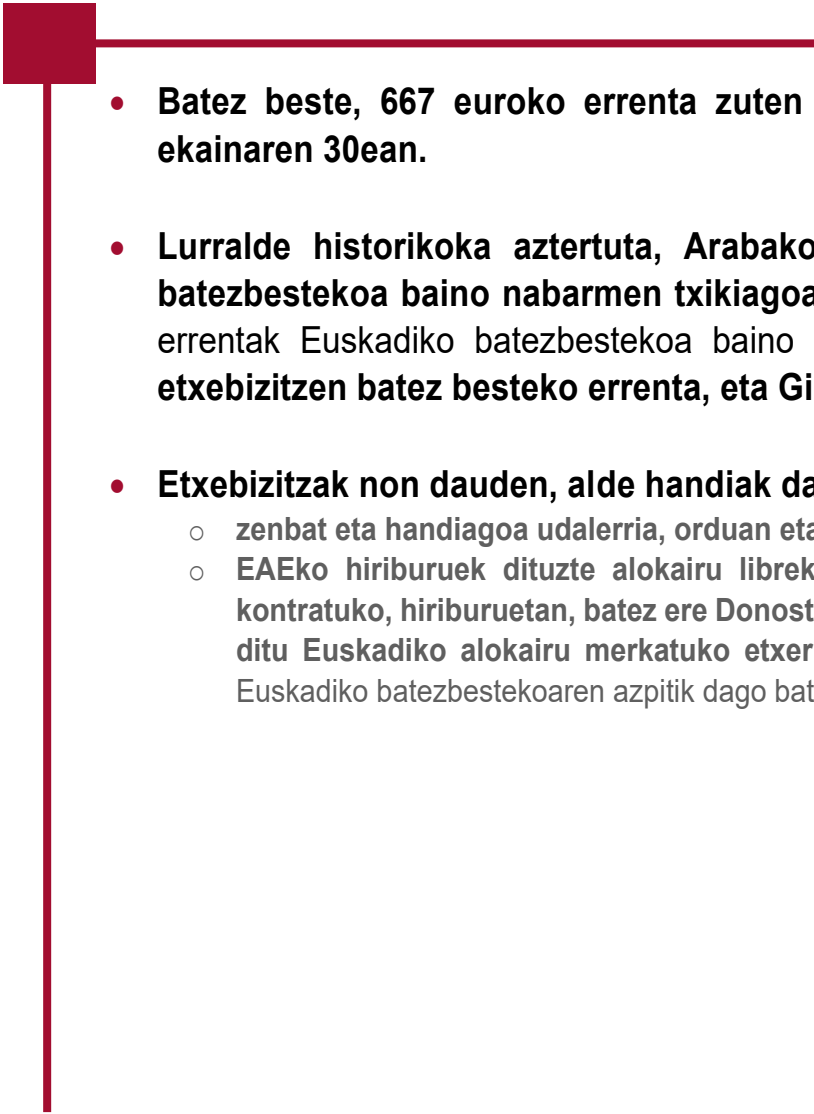
2019ko ekainaren 30ean 20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen hileko batez besteko errenta

Municipio	Bataz besteko errenta	Euskadiko fidantzen gaineko %
Donostia-	880,0	%31,8
Getxo	847,6	%27,0
Zarautz	770,4	%15,4
Leioa	755,1	%13,1
Bilbao	742,1	%11,2
Erandio	658,0	-%1,4
Irun	648,7	-%2,8
Barakaldo	637,2	-%4,5
Erreneria	629,3	-%5,7
Galdakao	623,8	-%6,6
Portugalete	616,1	-%7,7
Vitoria-Gasteiz	612,2	-%8,3
Santurtzi	610,2	-%8,6
Durango	600,7	-%10,0
Basauri	600,6	-%10,0
Sestao	579,2	-%13,2
Eibar	528,5	-%20,8
Arrasate/Mondragón	516,6	-%22,6
Euskadi batez bestekoa	667,6	

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

Udalerria	Bataz besteko errenta
Donostia	11,5
Getxo	10,3
Bilbao	10,1
Zarautz	9,6
Leioa	9,5
Barakaldo	9,0
Erandio	9,0
Portugalete	8,9
Erreneria	8,8
Santurtzi	8,6
Basauri	8,3
Sestao	8,3
Irun	8,2
Durango	7,7
Gasteiz	7,7
Galdakao	7,3
Eibar	7,1
Arrasate/Mondragón	6,9
Euskadi batez bestekoa	8,7



- 
- **Batez beste, 667 euroko errenta zuten Euskadiko etxebizitza kolektiboek (53.000 pasatsu) 2019ko ekainaren 30ean.**
 - **Lurralde historikoka aztertuta, Arabako batez besteko errenta 586 eurokoa da, hots, Euskadiko batezbestekoa baino nabarmen txikiagoa; Bizkaian eta Gipuzkoan, aldiz, alokairuko libreko batez besteko errentak Euskadiko batezbestekoa baino handiagoak dira: Bizkaian, 674 eurokoa da alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errenta, eta Gipuzkoan, berriz, 690 eurokoa.**
 - **Etxebizitzak non dauden, alde handiak daude alokairuko etxebizitzaren batez besteko errenten artean:**
 - zenbat eta handiagoa udalerrria, orduan eta handiagoa (nabarmen, gainera) batez besteko errenta.
 - EAEko hiriburuek dituzte alokairu libreko etxebizitzarik garestienak. Batez besteko errenta 745 eurokoa da, kontratuko, hiriburuetan, batez ere Donostiako kontratuen batez besteko prezio garestiagatik (880 euro). Donostiak ditu Euskadiko alokairu merkatuko etxerik garestienak, eta atzetik datorkio Bilbo (742 euro). Gasteizen, berriz, Euskadiko batezbestekoaren azpitik dago batez besteko errenta (612 euro).



- 
- Hiriburuetakok alokairu libreko etxeen prezio garestiagoak zuzeneko eragina du Euskadiko alokairuen batez besteko prezioan; izan ere, **2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden hamar kontratutik lau EAeko hiriburuetakok etxeei zegozkien, eta hamarretik sei 40.000 herritarretik gorako udalerriei.**
 - **2019ko ekainaren 30ean EAeko hiriburuetan indarrean zeuden kontratuen batez besteko errenta (745 euro) % 50 handiagoa zen 2.500 herritarretik beherakoena baino (504 euro).**
 - **2019ko ekainaren 30ean 40.000-100.000 biztanleko udalerrietan indarrean zeuden kontratuen batez besteko errenta 670 eurokoa zen, Euskadiko batezbestekoa baino handixeagoa.**
 - **2019ko ekainaren 30ean 20.000-40.000 biztanleko udalerrietan indarrean zeuden kontratuen batez besteko errenta Euskadiko batezbestekoa baino txikiagoa zen (629 euro), eta 600 eurotik beherakoa 20.000 biztanletik beherako udalerrietan.**
 - 2.500 eta 20.000 biztanle arteko udalerrietan, kontratuen batez besteko prezioa 594 eurokoa zen;
 - 5.000 eta 10.000 biztanle arteko udalerrietan, berriz, 565 eurokoa;
 - 2.500 eta 5.000 biztanle artekoetan, 535 eurokoa, eta 2.500etik beherakoetan, azkenik, 504 eurokoa.

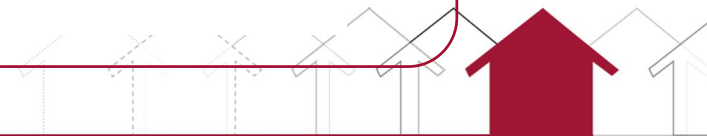
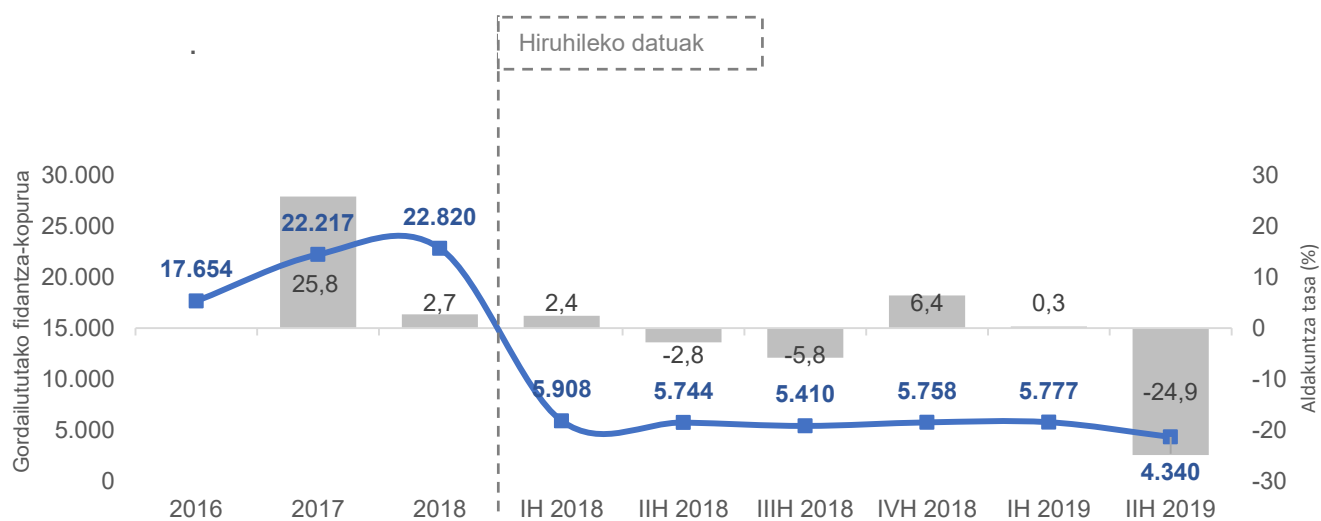


III.- 2016-2019 EPEAN ALOKAIRU-PREZIOEK EUSKADIN IZAN ZUTEN BILAKAERA: URTE BAKOITZEAN ETA 2019KO LEHEN BI HIRUHILEKOETAN SINATUTAKO KONTRATUEI BURUZKO INFORMAZIOA

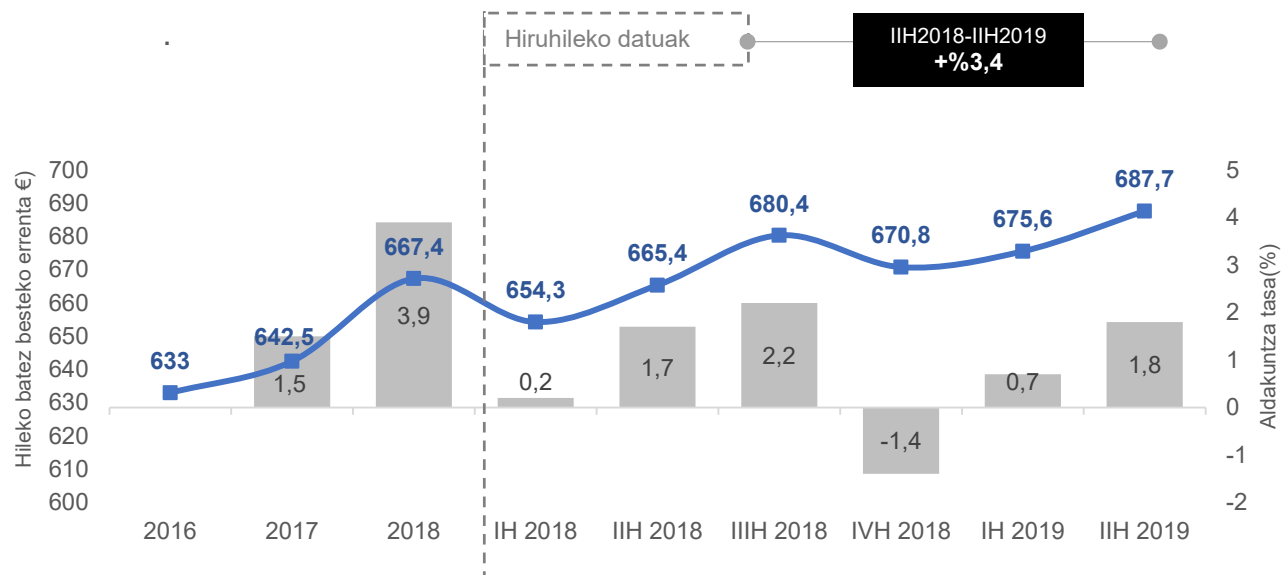
III.1.- Euskadiko bilakaera


Gordailututako fidantzak

2016-2018 epean urtero gordailututako fidantzen kopurua, eta 2019ko bigarren hiruhilekora arte hiru hilero gordailututako fidantzen kopurua. 2018 eta 2019ko fidantzen kopurua eta urtero zein hiru hileko bakoitzean izandako aldaketa-tasa



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



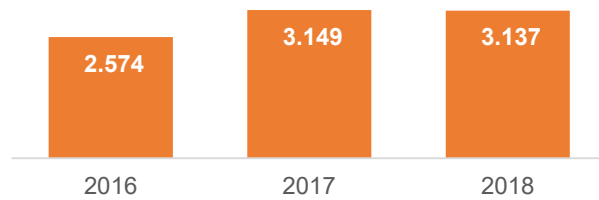
- 
- **667 eurokoa izan zen 2018ko ekitaldian Euskadin erregistratutako kontratuen hileko batez besteko errenta**, 2017an sinatutako kontratuen batez besteko prezioa (642,5 euro) baino % 3,9 handiagoa. **Neurrizko igoera izan zen, baina 2017koa baino handiagoa (+ % 1,5).**
 - 2018an, % 1,7 eta % 2,2 egin zuten gora alokairuko etheen batez besteko errentek bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, hurrenez hurren, eta 680 eurora iritsi ziren 2018ko hirugarren hiruhilekoan. **2018ko laugarren hiruhilekoan, berriz, bazirudien joera-aldaketa bat hasten zela**, % 1,4 jaitsi baitzen alokairuen prezioa aurreko hiruhilekoarekin alderatuta.
 - **Baina 2019ko lehen sei hilekoan berriro egin zuen gora Euskadiko etxe-aloairuen batez besteko errentak hiruhileko batetik bestera** (% 0,7 eta % 1,8, hurrenez hurren, lehen eta bigarren hiruhilekoetan), eta 687 eurora iritsi zen batezbestekoa.
 - **Nolanahi dela ere, 2019ko lehen zati horretan moteldu egin zen Euskadiko alokairuen prezioaren igoera, urteko hazkunde-tasa aintzat hartuz gero. 2019ko bigarren hiruhilekoan Euskadin sinatutako kontratuen batez besteko errentaren hazkunde-tasa % 3,4 izan zen;** beraz, apur bat mantsagoa izan zen, bost hamarreneko txikiagoa izan baitzen hazkundearen erritmoa 2018ko ekitaldi osokoarekin alderatuta (+ % 3,9).



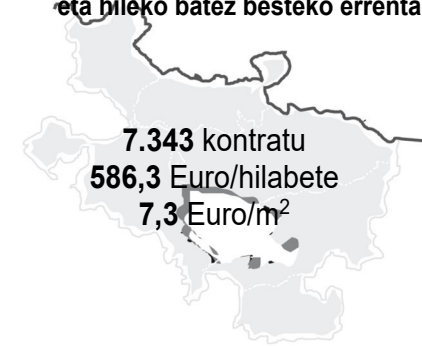
III.2.- Azterketa espezifikoa, lurralde historikoka

ARABA

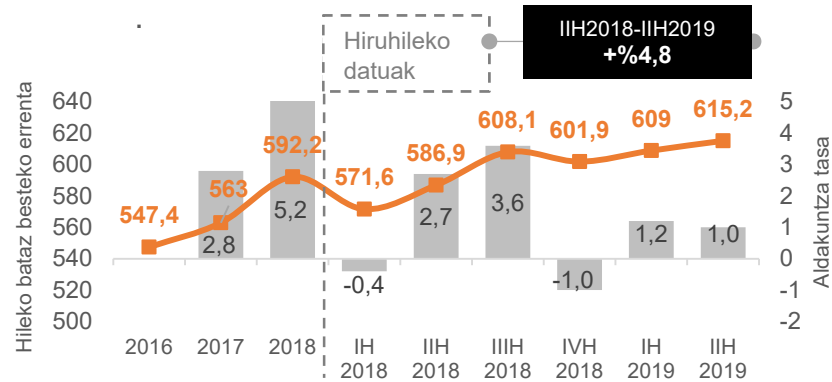
2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



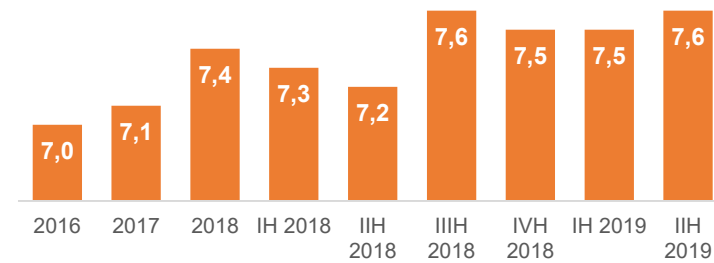
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzak eta hileko batez besteko errenta



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



Eraikitako metro karratuko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)

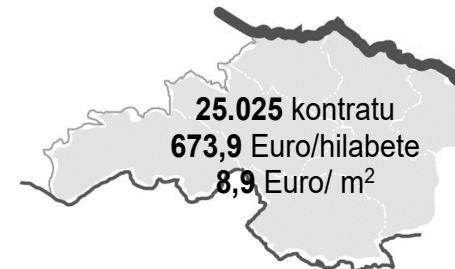


BIZKAIA

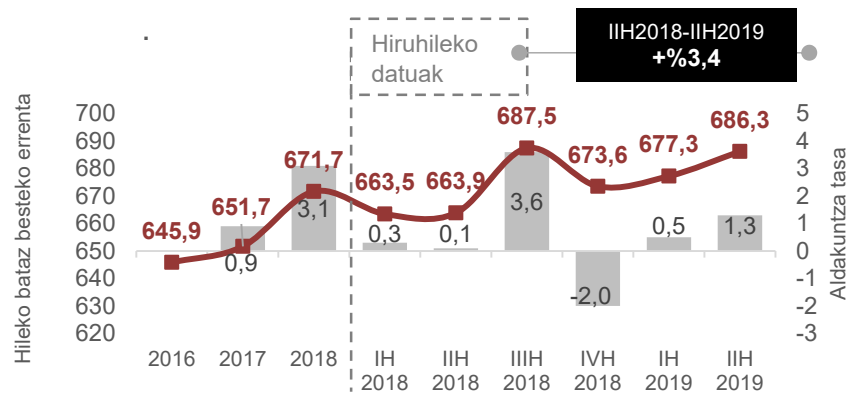
2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



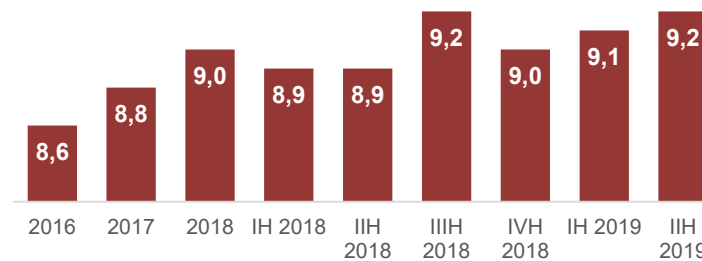
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzak eta hileko batez besteko errenta



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

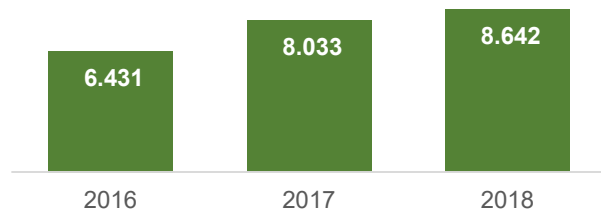


Eraikitako metro karratuko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)

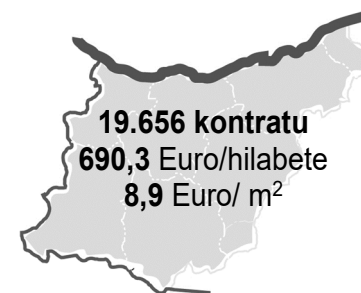


GIPUZKOA

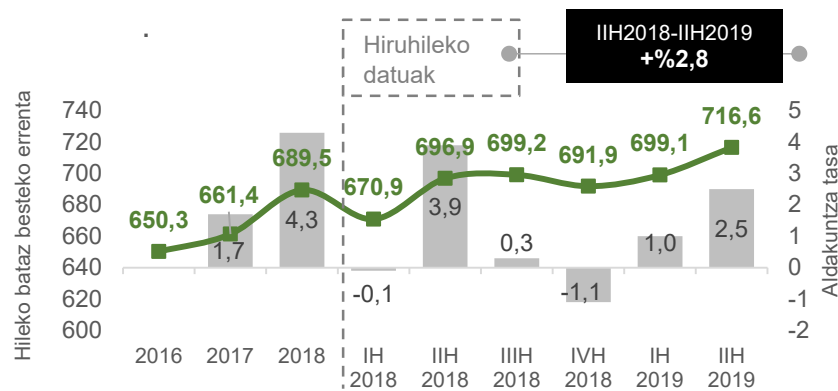
2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



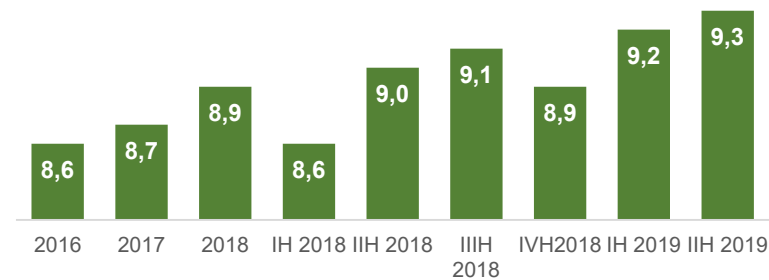
2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden fidantzak eta hileko batez besteko errenta



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



Eraikitako metro karratuko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



- **2016tik 2018ra, alokairu-errenten gorako joera neurritsua adierazi zuten, hiru lurralde historikoetan, ekitaldi bakoitzean gordailututako fidantzak:**

- 2017an sinatutako alokairu libreko kontratuen batez besteko prezioa % 2,8 igo zen Araban 2016koarekiko; Gipuzkoan, berriz, % 1,7, eta Bizkaian, % 0,9.
- **2018an, berriz, areagotu egin zen joera hori hiru lurraldeetan**, eta urte horretan sinatutako alokairu libreko kontratuen batez besteko prezioa % 5,2 igo zen Araban; Gipuzkoan, % 4,3, eta Bizkaian, % 3,1.

- **2019ko lehen sei hilekoan, gorako joerari berrekin zioten prezioek hiru lurraldeetan, 2018ko laugarren hiruhilekoan izandako etenaldiaren ondoren, baina 2018koa baino moteltxeagoa izan zen hazkundera:**

- **2018ko azken hiruhilekoan, behera egin zuen alokairuko etxebizitzaren prezioaren hiruhileko arteko aldaketa-tasak eta, honenbestez, eten egin zen 2016an abiatutako gorako joera.** Bizkaian, % 2,0 jaitsi zen tasa; Gipuzkoan, % 1,1, eta Araban, % 1,0.
- Alabaina, **2019ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan sinatutako alokairu-kontratuetan gora egin zuen batez besteko errentak, zeina serie historikoko maximora iritsi baitzen bigarren hiruhilekoan Araban (615 euro) eta Gipuzkoan (716 euro); Bizkaian, berriz, maximotik oso hurbil geratu zen (686 euro).** Honenbestez, honela geratu ziren 2019ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan errenta horien hiruhileko arteko tasa-igoerak: Gipuzkoan, % 1,0 eta % 2,5; Bizkaian, % 0,5 eta % 1,3, eta Araban, % 1,2 eta % 1,0.
- Dena dela, **urteko hazkunde-tasa aztertuta, hiru lurraldeetan moteldu zen zertxobait batez besteko errentaren igoera-tasa.** Araban, % 4,8 igo zen 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen batez besteko errenta, 2018ko hiruhileko berarenarekin alderatuta; hots, lau hamarreneko jaitsi zen 2018 osoko hazkunde-tasarekiko (% 5,2). Bizkaian, berriz, % 3,4 igo zen batez besteko errenta (% 3,1 2018an), eta Gipuzkoan, azkenik, % 2,8 (% 4,3 2018an).

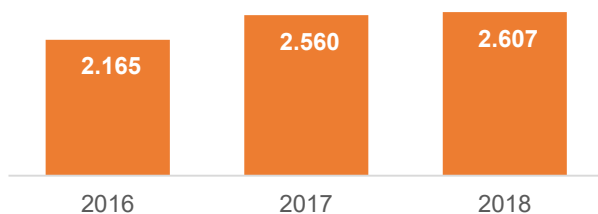


IV.- PREZIOEN BILAKAERA, UDALERRIKA

IV.1.- EAEko hiriburuen azterketa

Vitoria-Gasteiz

2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



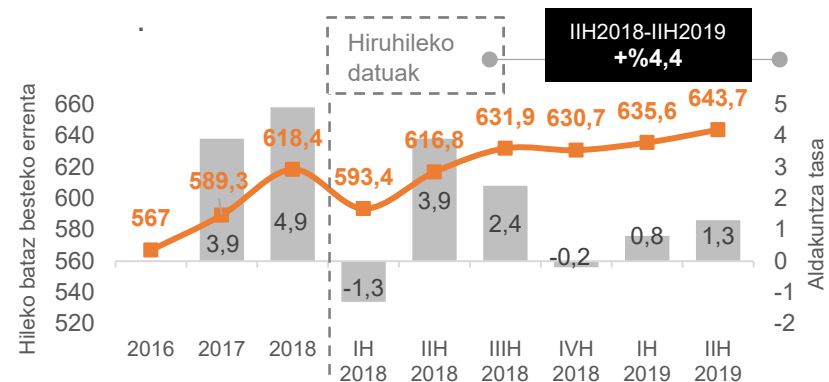
Fidantzeta erregistratutako prezioen bilakaera, OFIN zonifikazioaren arabera

	2016	2017	2018
1. Alde Zaharra	505,8	511,4	533,4
2. Zabalgunea	637,8	657,4	692,7
3. Lovaina	575,8	603,4	639,4
4. Zaramaga	548,6	576,9	600,8
5. Lakua	602,9	615,4	650,2
6. Ehari-Gobeu	520,8	532,8	569,0

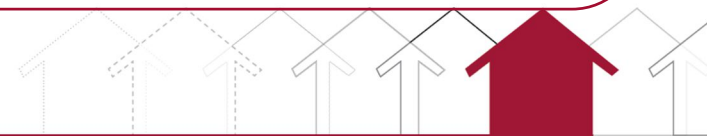
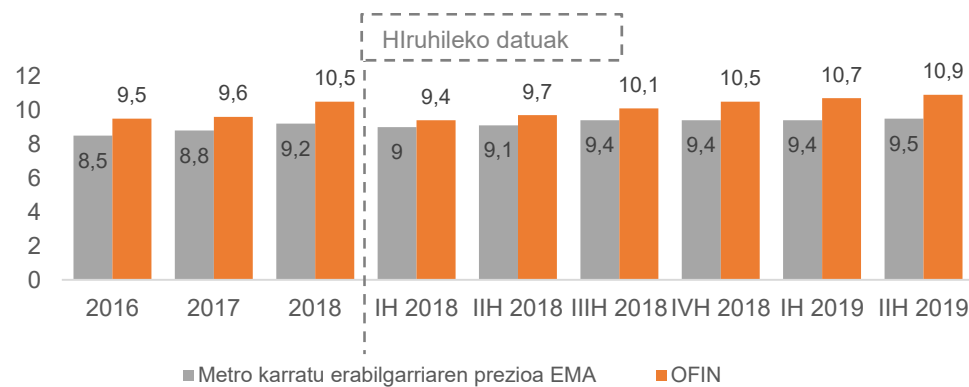
Eraikitako metro karratuko errenta, OFIN zonifikazioaren arabera

	2016	2017	2018
1. Alde Zaharra	8,0	8,1	8,7
2. Zabalgunea	8,2	8,5	9,1
3. Lovaina	7,1	7,4	7,6
4. Zaramaga	7,0	7,3	7,5
5. Lakua	6,8	6,8	7,1
6. Ehari-Gobeu	7,4	7,8	8,0

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

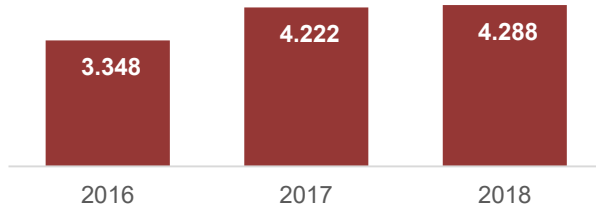


Metro karratu erabilgarriko prezioa (AME vs OFIN): urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



Bilbao

2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



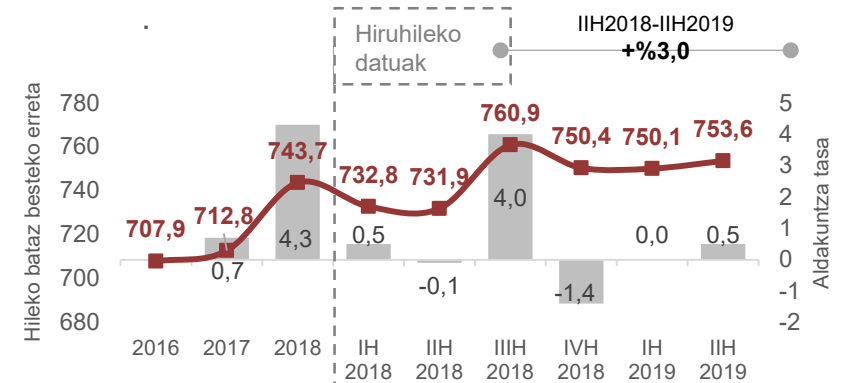
Fidantzeta erregistratutako prezioen bilakaera, OFIN zonifikazioaren arabera

	2016	2017	2018
1. Deusto - S. Ignacio	723,3	734,3	757,8
2. Uribarri	630,3	638,8	670,5
3. Otxarkoaga	606,2	598,6	613,0
4. Bolueta	656,6	657,6	679,4
5. Alde Zaharra	654,1	669,1	692,6
6. Abando	904,4	906,6	943,6
7. Rekalde	653,5	671,6	692,3
8. Basurto	684,4	673,5	713,5

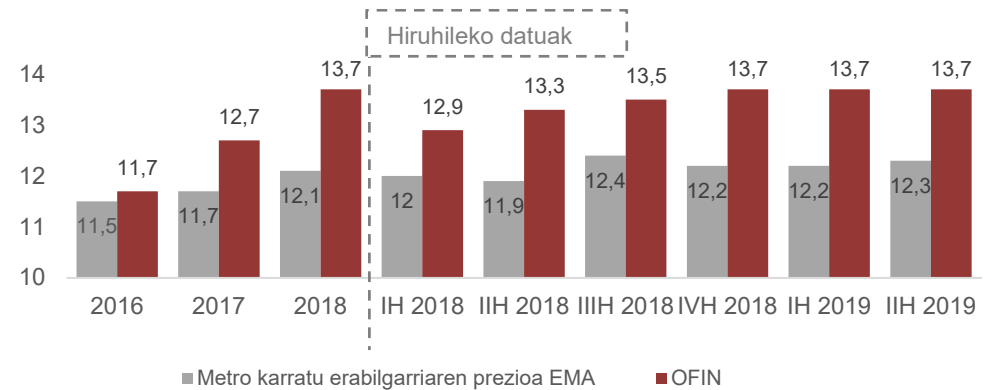
Eraikitako metro karratuko errenta, OFIN zonifikazioaren arabera

	2016	2017	2018
1. Deusto - S. Ignacio	9,7	9,5	10,1
2. Uribarri	9,2	9,4	9,5
3. Otxarkoaga	8,7	9,0	9,0
4. Bolueta	9,3	9,7	9,7
5. Alde Zaharra	9,2	9,4	9,7
6. Abando	11,8	12,0	12,3
7. Rekalde	9,4	9,6	9,8
8. Basurto	9,5	9,7	10,2

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

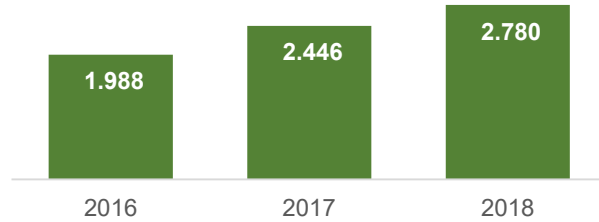


Metro karratu erabilgarriko prezioa (AME vs OFIN): urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



Donostia-SnSn

2019ko ekainaren 30ean gordailututa zeuden fidantzak



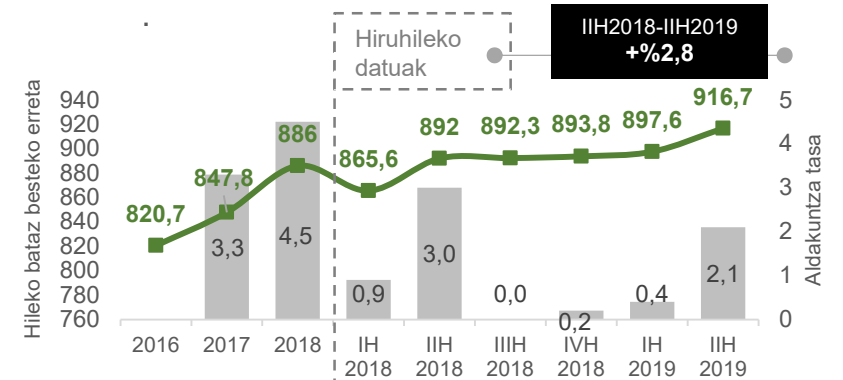
Fidantzetan erregistratutako prezioen bilakaera, OFIN zonifikazioaren arabera

	2016	2017	2018
1 – 2 eremua. Alde zaharra eta erdigunea	914,0	944,1	971,6
3. Amara	837,5	848,5	883,2
4. Antiguoa	935,4	964,1	992,5
5. Gros	801,8	829,1	877,0
6. Beste auzoak	662,0	693,3	713,1

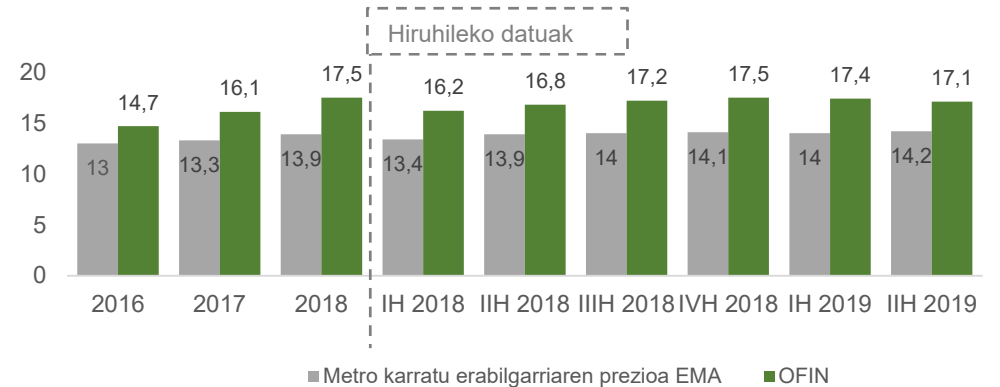
Eraikitako metro karratuko errenta, OFIN zonifikazioaren arabera


	2016	2017	2018
1 – 2 eremua. Alde zaharra eta erdigunea	12,8	13,1	13,4
3. Amara	10,6	10,9	11,2
4. Antiguoa	11,6	11,7	12,1
5. Gros	11,4	11,7	12,1
6. Beste auzoak	8,9	9,3	9,6

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




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



- 
- **2019ko lehen bi hiruhilekoetan, zertxobait gora egin zuen, EAEko hiru hiriburuetan, epe horretan sinatutako alokairu libreko kontratuen batez besteko errentak. Hala eta guztiz ere, moteldu egin zen batez besteko errentaren igoera-tasa, batez ere Gasteizen eta Bilbon.**
 - **Gasteizen, hilean 643 eurokoa zen batez besteko errenta 2019ko bigarren hiruhilekoan, eta % 0,8 eta % 1,3 egin zuen gora urteko lehen bi hiruhilekoetan. 2019ko bigarren hiruhilekoko batez besteko errenta, berriz, 2018ko bigarren hiruhilekoko baina % 4,4 handiagoa zen, baina hazkunde-tasa hori ez zen iritsi 2018 osokoaren mailara (+% 4,9).**
 - **Bilbon, apenas egin zuen gora alokairu-kontratuen batez besteko errentak 2019ko lehen sei hilekoan, eta 753 eurokoa zen sei hileko horren amaieran; 2018ko amaieran, berriz, 750 eurokoa:**
 - 2019ko lehen bi hiruhilekoetan, % 0 eta % 0,5 izan ziren hiruhileko arteko hazkunde-tasak.
 - Hamabi hilabete lehenagoko batez besteko errentarekin alderatuta, % 3 hazi zen batez besteko errenta 2019ko bigarren hiruhilekoan; 2018 osoan, berriz, % 4,3. Beraz, moteldu egin zen alokairu-prezioaren goranzko bilakaera.
 - **Donostian ere leundu egin ziren hazkunde-tasak, baina, hala eta guztiz ere, goraka jarraitu zuen alokairuen prezioak: 2019ko bigarren hiruhilekoan, 916 eurokoa zen epe horretan sinatutako kontratuen batez besteko errenta, eta urte horretako lehen bi hiruhilekoetan % 0,4koa eta % 2,1ekoa izan ziren hiruhileko arteko hazkunde-tasak. 2018ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta, % 2,8 igo zen batez besteko errenta, hau da, 2018 osoko % 4,5aren oso azpitik geratu zen.**

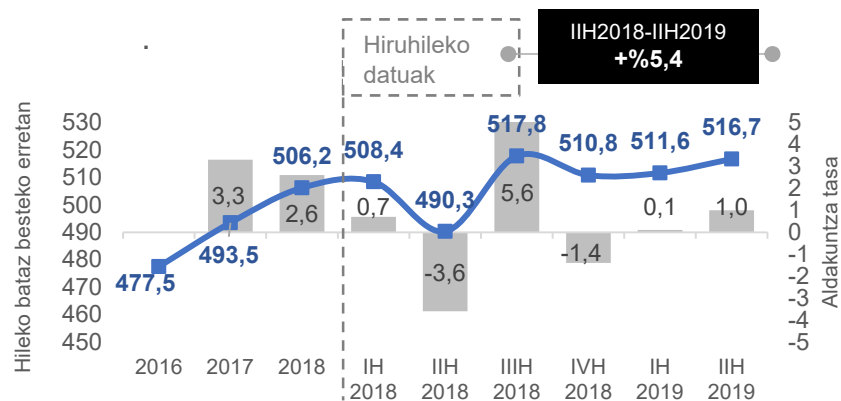


- 
- Hiriburuei dagokienez, alderaketa hau egin du txostenak: **alokatzeko dauden etxeen metro karratuko errentaren bilakaera** (Higiezinen Eskaintzari buruzko Inkestaren datuak) **jada sinatuta eta gordailututa dauden kontratuekiko (HEI), azalera erabilgarriaren gaineko batez besteko errenta adierazle hartuta, eraikitako azaleraren orde.**
 - Honenbestez, **OFINen jasotako eskaintzetan eskatzen den batez besteko errenta gehiago hazi da kontratuetan ageri diren eta egiazki ordaindu diren batez besteko errentak baino; beraz, igo egin da azken urteotan eskaintzako etxeen metro karratu erabilgarriko prezioaren aldea hiruhileko bakoitzean sinatu diren kontratuetako prezioarekiko.** “Osaera efektua” deritzonak eragina izan daiteke alde hori. **Delako efektuaren arabera, eskaintzen diren etxebizitzaren tipologia (kokapena, egoera, antzintasuna eta abar) ez da alokatzen diren etxeena bezalakoa.**
 - **Bilbon eta Gasteizen, eskaintzen diren etxeen metro karratu erabilgarriko batez besteko errenta 1,4 euro handiagoa da 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuetakoa baino; Donostian, berriz, 2,9 eurokoa da aldea.** Beraz, 2019ko bigarren hiruhilekoan 2.700 euro handiagoa zen Donostiako 80 metro karratuko etxebizitza estandar batengatik eskatzen zen urteko errenta etxebizitza-kontratuetako batez besteko errenta baino; Bilbon eta Gasteizen, berriz, 1.300 euro handiagoa.

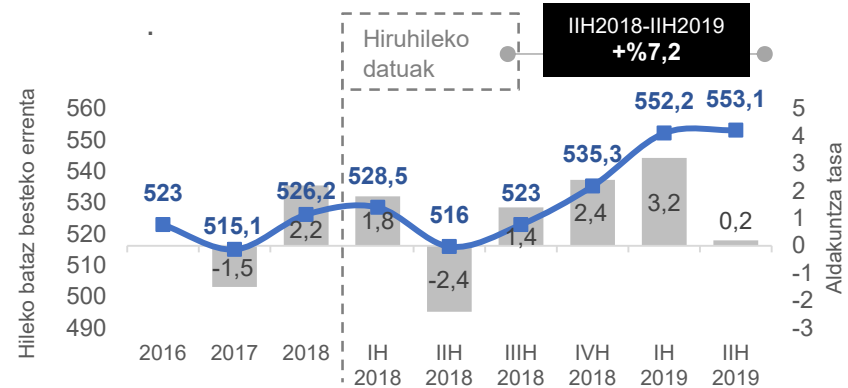


IV.2. Udalerrikako azterketa, biztanleriaren mailaren arabera

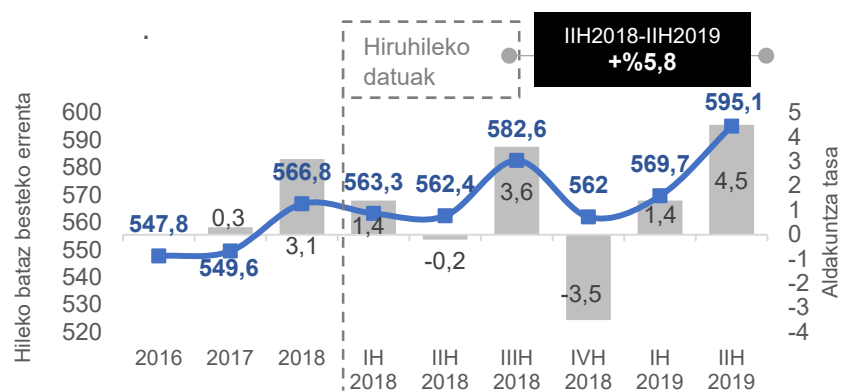
2.500 biztanletik beherako udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



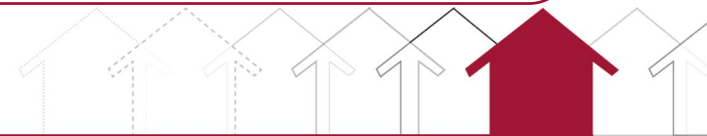
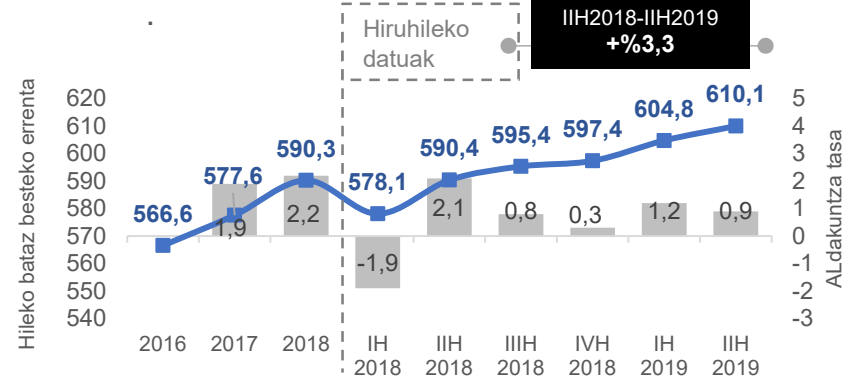
2.500-5.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



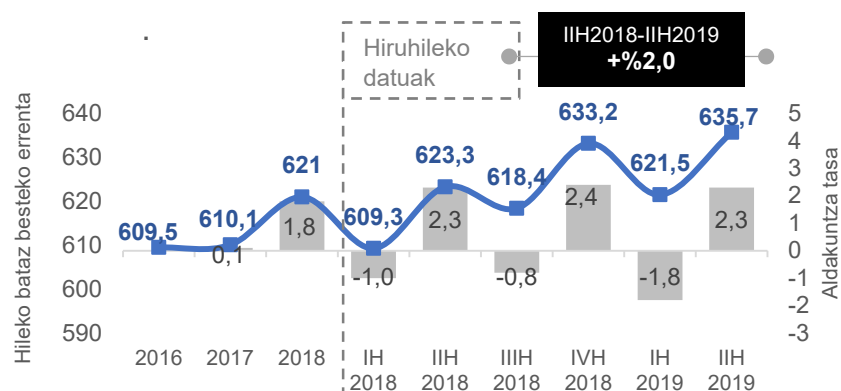
5.001-10.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



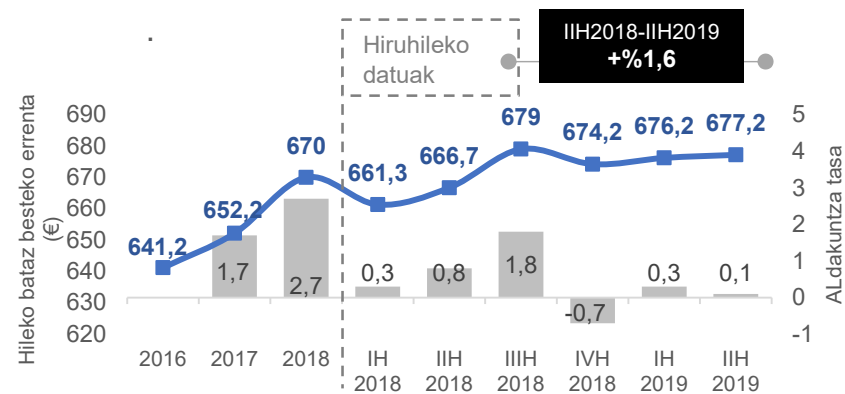
10.001-20.000 biztanle arteko udalerriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



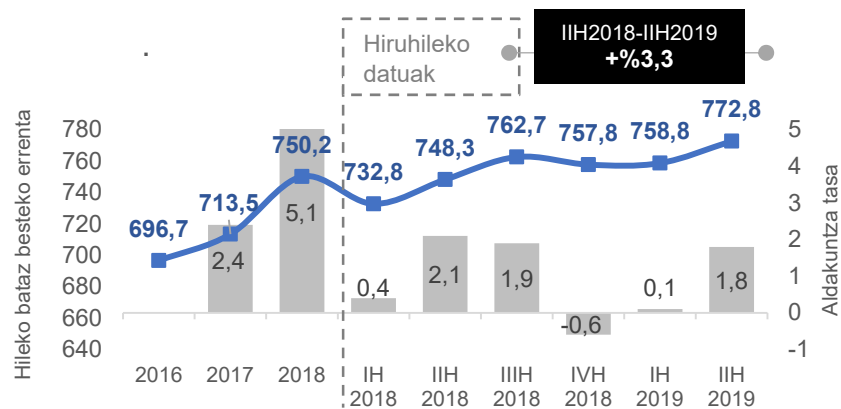
20.001-40.000 biztanle arteko udalerrriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



40.001-100.000 biztanle arteko udalerrriak: gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



100.000 biztanletik gorako udalerrriak (hiriburuak): gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta: urtekoa (2016-2018) eta hiruhileko artekoa (2018 eta 2019)



- **2019ko lehen bi hiruhilekoetan sinatutako kontratuen batez besteko errenta hazi egin zen, oro har, aztertutako biztanleriaren maila eta multzo guztietan.** 20.001 eta 40.000 biztanle bitarteko udalerrietan bakarrik jaitsi zen batez besteko errenta 2019ko lehen hiruhilekoan.
- **Neurrizkoak izan ziren hiruhileko arteko batez besteko errenta-igoerak 2019ko lehen bi hiruhilekoetan, eta hiru kasu hauetan soilik gainditu zuten hiruhileko arteko +% 2ren maila:** 2019ko lehen hiruhilekoan, 2.500 eta 5.000 biztanle arteko udalerrietan (+% 3,2).
 - 2019ko bigarren hiruhilekoan, 5.001 eta 10.000 biztanle arteko udalerrietan (+% 4,5), eta 20.001 eta 40.000 biztanle artekoetan (+% 2,3).
- **Halaber, igo egin zen 2019ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako alokairu-kontratueta batez besteko prezioa, biztanleriaren maila guztietan, 2018ko epe berarekin alderatuta.** Kasu guztietan, **2019ko lehen sei hilekoko hazkunde-tasak handixeagoak izan ziren udalerrri handietan txikietan baino:**
 - 10.000 biztanletik beherako udalerrietan, % 5 handiagoa izan zen 2019ko bigarren hiruhilekoan sinatutako kontratuen batez besteko prezio-igoeraren tasa 2018ko hiruhileko berean baino.
 - Udalerrri handietan, aldiz, txikiagoa izan zen 2019ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako alokairu-kontratueta batez besteko prezioaren igoera 2018ko hiruhileko berarekin alderatuta: +% 3,3koa hiriburuetan eta 10.001 biztanletik 20.000ra arteko udalerrietan, eta udalerrri ertainetan, berriz, +% 2,0koa 20.001 biztanletik 40.000ra bitartekoetan, eta +% 1,6koa 40.001etik 100.000ra artekoetan.

