

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTADISTIKA —AME—

AURKEZPENA



2019ko urriaren 3a





1. AME-REN GARRANTZI ESTRATEGIKOA, ALOKAIRU-MERKATUA AZTERTZEKO ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK DISEINATZEKO (I)

AME (Alokairu Merkatuaren Estatistika) Eusko Jaurlaritzaren estatistika-tresna berritzailea da, alokairu-merkatuaren eta erregistratutako kontratuen errenten ikuspegi zehatza ematen duena, fidantzei buruzko datuetan oinarrituta.

-  Aurrerapauso handia ekarri du informazioaren kalitateari eta sendotasunari dagokienez, orain arteko estatistiken oinarri bakarra alokairuko etxebizitzaren eskaintza baitzen.
-  Eusko Jaurlaritzako lurralde-ordezkaritzetako erregistroetan gordailututako fidantzetan oinarritzen da (2018ko abenduaren 31n, 64.000 kontratu baino gehiago zeuden gordailututa).





1. AME-REN GARRANTZI ESTRATEGIKOA, ALOKAIRU-MERKATUA AZTERTZEKO ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK DISEINATZEKO (II)

AMEren oinarria fidantzei buruzko informazioa da, uste baita benetako prezioak fidantzek adierazten dituztela ondoen



Kontratu bat sinatzen denean, errentariak hileko alokairuaren pareko zenbatekoa ematen dio jabeari (Hiri Errentamenduen Legea, HEL).



Alokairuagatik ordaintzen den zenbatekoaren parekoa da, eta, Legeari jarraituz (Etxebizitzari buruzko Legea, gure kasuan), jabeak etxebizitza-arloan eskumena duen sailean gordailutu behar du.

.





1. AME-REN GARRANTZI ESTRATEGIKOA, ALOKAIRU-MERKATUA AZTERTZEKO ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK DISEINATZEKO (III)

Hemendik aurrera, **AME**ri esker, posible izango da...



Zerga-pizgarrien sistemak diseinatzea eta alokairuaren prezioaren arabera doitzea, errentarientzat eta errentatzaileentzat



Laguntza- eta prestazio-sistemak egokiago diseinatzea, lurralde-eremuko alokairuaren prezioa kontuan hartuta.





2. LEHEN AURRERAPEN HONEN IRISMENA ETA HURRENGO EMATEAK

Informazioa emateko lehen dokumentu honetan, adierazle hauetan jarriko da arreta:

1

2016ko, 2017ko eta 2018ko alokairu-kontratuen batez besteko prezioa, eta urte horietako bakoitzean sinatutako kontratu-kopurua.

2

2018ko hiruhileko bakoitzean sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioa.

3

Alokairuko etxebizitzaren stockeko edo parkeko alokairuaren batez besteko prezioa, 2018ko abenduaren 31n.

Hurrengo hiletan, **metro karratuko alokairu-prezioarekin** eta beste aldagai batzuekin lotutako informazio gehigarria argitaratuko dugu, baita **adierazle horiei buruzko sei hilekoko informazioa eta udal-mailako analisi xeheagoak** ere.





3. ESKAINTZAREN INFORMAZIOA (ORAIN ARTEKO BAKARRA) NOLA OSATZEN DUEN

- ⇒ **AMEk** osatu egiten ditu orain arte eskura zeuden estatistikak, alokairuko etxebizitzaren eskaintzari buruzko datuak soilik ematen dituzte eta.
- ⇒ **Estatistika horiek (hala nola HEE eta higiezinaren ateriek argitaratzen dituztenak) interesgarriak eta garrantzitsuak dira oraindik ere**, eskaintza dauden etxebizitzaren alokairu-prezioak aintzat hartzen baitituzte; izan ere, azken finean, errentari berriek prezio horiek aurkitzen dituzte alokairu-merkatuan sartu eta bitartekari horiek argitaratutako eskaintzara jo behar dutenean.
- ⇒ **Eskaintza oinarritutako estatistiken eta AMEren** artean alokairuaren batez besteko prezioan dauden **diferentzialak** faktore hauen mende daude, neurri handi batean:
 - Arrazoizko prezioko eskaintza eskasa (etxebizitzarik merkeenak azkar alokatzen dira edo ez dira eskaintza-merkatuan sartzen).
 - Eskaintza diren etxebizitzaren ezaugarri bereziak (eskuarki, auzorik garestienetan daude).

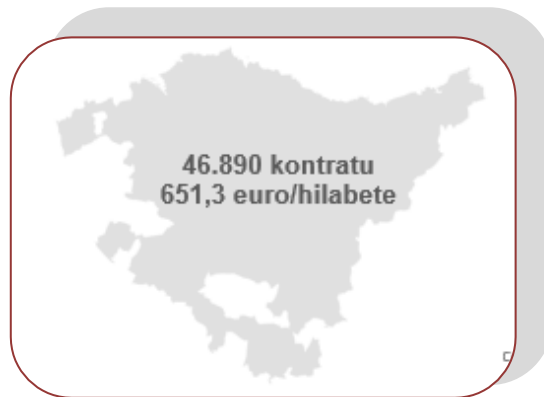




4. ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA-PARKEKO ALOKAIKURUAREN BATEZ BESTEKO PREZIOA, 2018KO ABENDUAREN 31N

EUSKADIn, 2018ko abenduaren 31n, **46.000 etxebizitza kolektibo librek** baino gehiagok zuten kontratua erregistratuta eta indarrean, eta haien batez besteko errenta **651 eurokoa** zen.

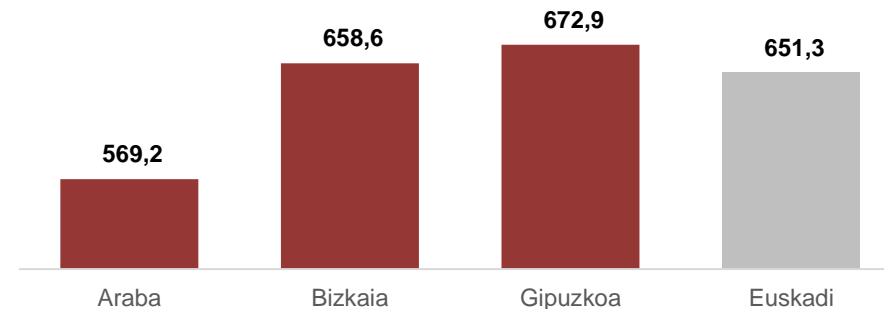
Indarrean dauden fidantzen eta hileko batez besteko errenta Euskadin 2018-12-31n



LURRALDE HISTORIKOETAN, hauxe da **EGOERA**:

Gipuzkoak du batez besteko preziorik handiena (673 eurokoa), eta, ondoren, Bizkaiko alokairuko etxebizitzek (659 eurokoa). Araban, batez besteko errenta nabarmen txikiagoa da (569 eurokoa).

2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen batez besteko errenta, lurralde historikoaren arabera

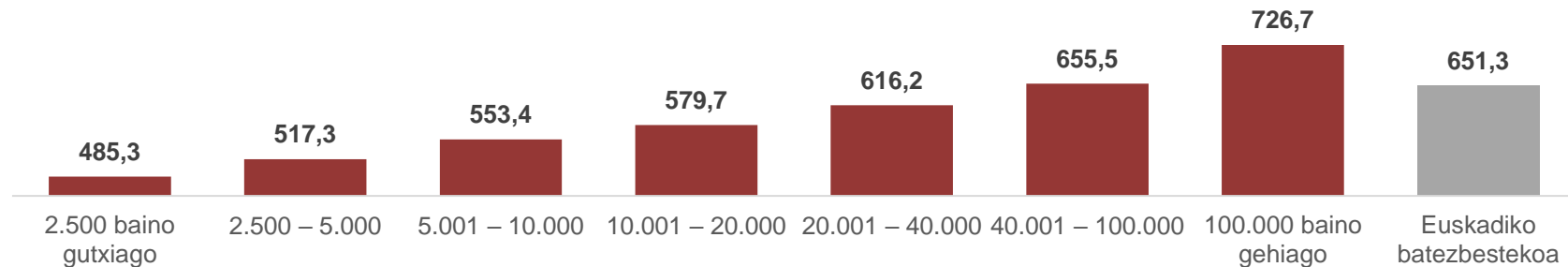




UDALERRIAren tamainaren arabera, alde handiak daude: zenbat eta handiagoa udalerrria, orduan eta garestiagoa alokairua

2018ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko prezioa **726 eurokoa zen udalerririk handienetan** (100.000 biztanle baino gehiagokoetan); **20.000 biztanle baino gutxiagokoetan, berriz, 600 eurotik beherakoa.**

2018-12-31n indarrean zeuden alokairuen batez besteko hileko errenta, biztanle-kopuruaren arabera





DONOSTIA, alokairurik garestiena duen udalerrria...

Donostia da alokairuaren batez besteko preziorik handiena duen udalerrria, 859 euroko batezbestekoarekin.

Ondoren, Getxo eta Zarautz daude (828 eta 750 eurokoarekin, hurrenez hurren). Bilboko batezbestekoa Donostiakoa baino nabarmen txikiagoa da: 724 eurokoa. Gasteizen, batez besteko errenta beste hiriburuetakoa baino askoz txikiagoa da (593 euro).

20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen hileko batez besteko errenta, 2018-12-31n

Herria	Batez besteko errenta	Euskadiko batez besteko errentaren gaineko %
Donostia	859,48	+%31,96
Getxo	828,47	+%27,20
Zarautz	750,65	+%15,25
Leioa	739,30	+%13,51
Bilbo	724,74	+%11,28
Erandio	644,40	-%1,06
Irun	632,94	-%2,82
Barakaldo	622,73	-%4,39
Errenteria	615,09	-%5,56
Galdakao	609,25	-%6,46
Portugalete	605,72	-%7,00
Santurtzi	596,56	-%8,41
Gasteiz	593,84	-%8,82
Durango	588,28	-%9,68
Basauri	586,42	-%9,96
Sestao	565,80	-%13,13
Eibar	517,85	-%20,49
Arrasate	502,76	-%22,81
Euskadiko batezbestekoa	651,30	





Baina alde nabarmenak daude hiriburuetako **AUZO**en artean.

Nahiz eta **Donostiako eta Bilboko auzo gehienetan alokairuaren batez besteko prezioa altua izan, alde handiak daude**; zenbait auzotan, batez besteko errenta 700 eurotik beherakoa da, batez ere Bizkaiko hiriburuan.

Gasteiz		
	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuak	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuen batez besteko prezioa
1. Alde Zaharra	509	519,2
2. Zabalgunea	494	667,3
3. Lovaina	1.786	608,2
4. Zaramaga	1.612	578,2
5. Lakua	675	620,9
6. Ehari-Gobeu	299	539,1

Donostia		
	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuak	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuen batez besteko prezioa
1. eta 2. guneak. Alde Zaharra eta Erdigunea	1.153	956,5
3. Amara	1.023	860,9
4. Antiguoa	982	974,3
5. Gros	1.270	845,6
6. Beste auzo batzuk	1.454	692,6

Bilbo		
	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuak	2018/12/31n indarrean zeuden alokairuen batez besteko prezioa
1. Deustua – S. Ignazio	1.023	736,5
2. Uribarri	1.049	651,1
3. Otxarkoaga	325	606,8
4. Bolueta	857	661,4
5. Alde Zaharra	1.845	674,5
6. Abando	1.616	933,9
7. Recalde	1.320	675,0
8. Basurtu	726	692,3





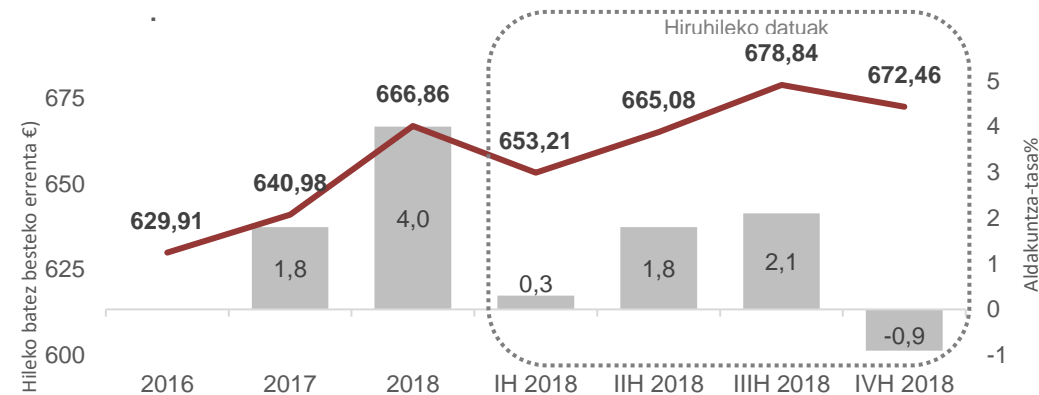
5. EUSKADIN SINATUTAKO ALOKAIRU-KONTRATUEN PREZIOAREN BILAKAERA 2016-2018AN, LURRALDE HISTORIKOAREN ARABERA

Euskadin, alokairuaren prezioak gora egin zuen 2018an, nahiz eta tasa nahiko txikiak izan.

- Euskadin 2018an erregistratutako kontratuen hileko batez besteko errenta % 4,0 handitu zen 2017an sinatutako kontratuen batezbestekoarekin alderatuta (2017an, gutxiago hazi zen: % 1,8).
- 2018ko hiruhilekoko bilakaerari erreparatuta, ikusiko dugu laugarren hiruhilekoan prezioa txikitu egin zela apur bat (% 0,9 egin zuen behera). 2018ko erdiko hiletan, gora egin zuen, bai Euskadin, bai hiru lurralde historikoetan.
- Hiru lurraldeetan 2016tik 2018ra bitartean sinatutako kontratuen batez besteko prezioaren hazkunde-tasak homogeneoak dira, argi eta garbi: +% 4,3koa Gipuzkoan 2018an, +% 3,9koa Bizkaian eta +% 5,2koa Araban (2018an % 5etik gorako tasa izan zuen lurralde bakarra).

EUSKADI

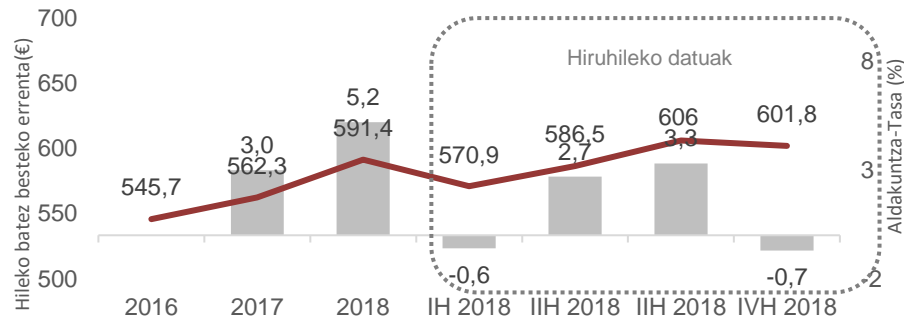
Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta





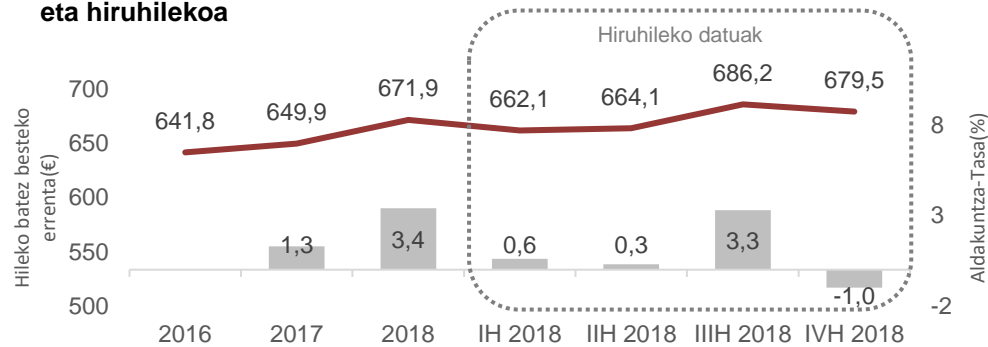
ARABA

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



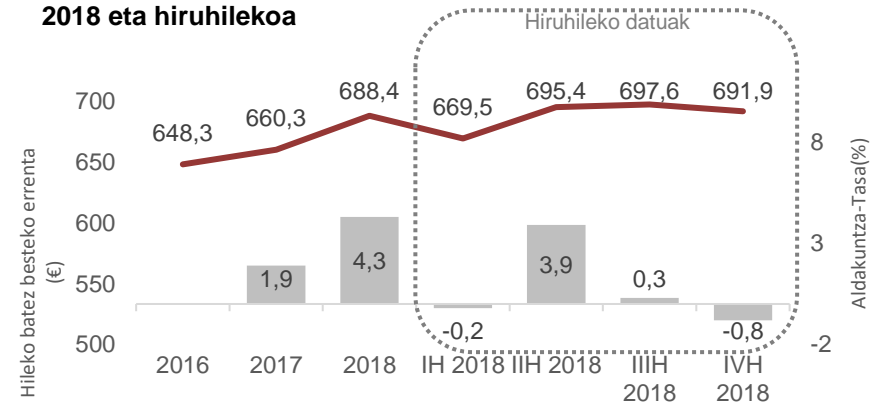
BIZKAIA

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



GIPUZKOA

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



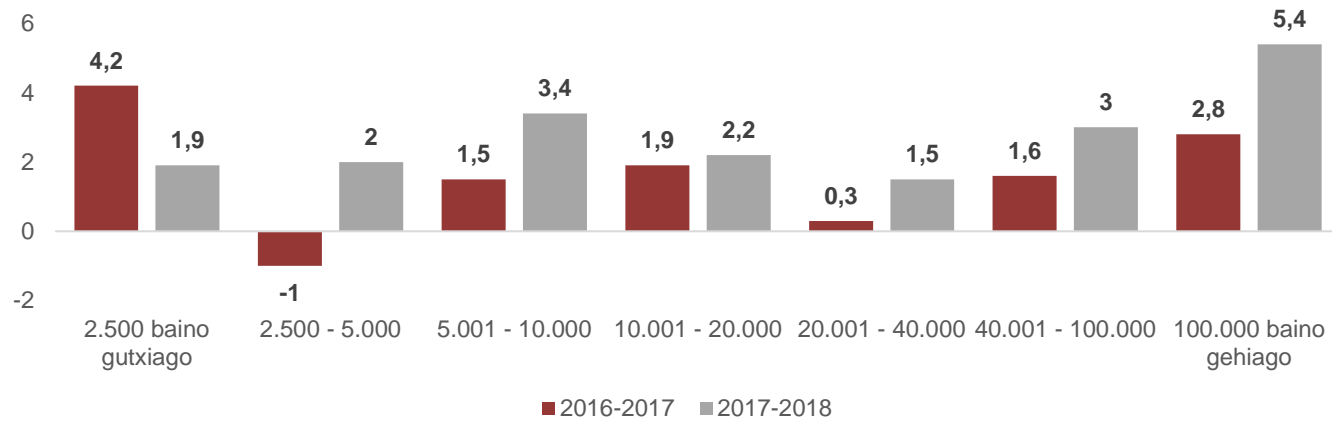


UDALERRIAREN TAMAINAREN arabera ez dago alde handirik alokairuaren prezioaren hazkunde-tasetan



Udalerrriaren tamainaren arabera ez da alde nabarmenik ikusten 2017ko eta 2018ko alokairuaren prezioaren hazkunde-erritmoan. Udalerririk handienetan soilik hauteman zen hazkunde handiagoa 2018an (% 5,4koa).

Hileko batez besteko errentaren urtetik urterako aldakuntza-tasa, biztanle-kopuruaren arabera (%)





Donostian eta Bilbon, urteko sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioa Euskadikoa baino askoz handiagoa da, baina 2017ko eta 2018ko batez besteko errentaren hazkunde-tasak ez dira oso desberdinak.

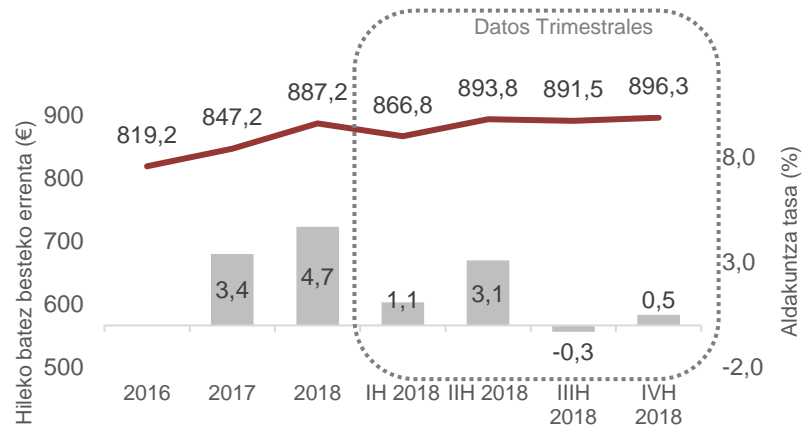
- 2018an sinatutako kontratuen alokairu-prezioaren hazkunde-tasak % 4,5 eta % 5 ingurukoak izan ziren Euskadiko hiriburuetan.
- 2017ko eta 2018ko hazkunde-tasa horien arabera, batez besteko errentaren hazkunde-erritmoak gora egin zuen, apur bat, 2017ko datuekin alderatuta (sinatutako kontratuen batez besteko prezioa % 3,4 igo zen Donostian, eta % 4,4 Gasteizen). Bilbon, goranzko joera nabarmenago areagotu zen (2017an, % 1,1ekoa izan zen hazkunde-tasa).
- 2018an, Donostian sinatutako kontratuen batez besteko prezioa 887 eurokoa izan zen, EAEko handiena; Bilbon, berriz, zertxobait txikiagoa izan zen (744 eurokoa).





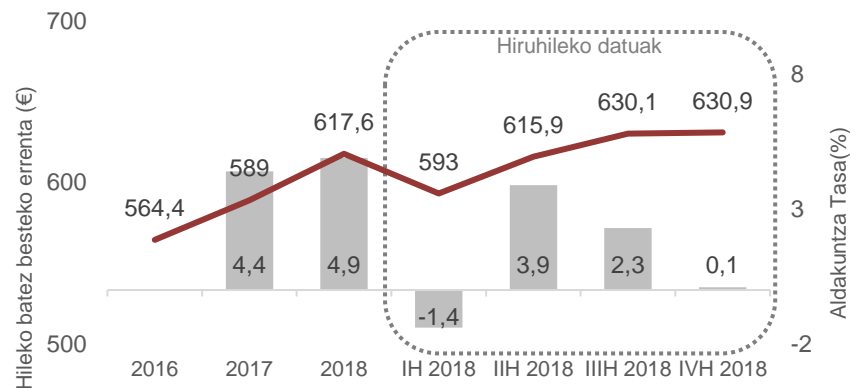
Donostia

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



Gasteiz

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



Bilbo

Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa

