

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ALOKAIRU-MERKATUAREN ESTADISTIKA -EMA

Lehen emaitzak

2019ko urriaren 3a



I. AME: ALOKAIRU-MERKATUA AZTERTZEKO ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK DISEINATZEKO FUNTSEZKO TRESNA

I.1. Zer da AME?

- AME Eusko Jaurlaritzaren estatistika-tresna berritzailea da, eragile publikoei eta pribatuei Euskadiko alokairuaren prezioari buruzko ikuspegi zehatza ematen diena.
- 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, Etxebizitzari buruzkoak, aginduta sortutako erregistroetan gordailututa dauden fidantzetan oinarritzen da AME; beraz, nahitaezkoa da hiri-errentamenduen kontratuak erregistratzea eta etxebizitzaren alokairu-kontratuen fidantzak gordailutzea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren ordezkarietara. Hau da, aurrerago alokairuaren prezioaren inguruan ematen dugun informazioa 2016an hasi eta 2018an amaitzen da. Laster, 2019. urtearen hasierako datuak izango ditugu, eta informazio hori aldi berean behin sortu ahal izango da hurrengo urteetarako.
- Azpimarratu behar da AMEk alokairuaren prezioari buruz ematen dituen datu berriek duten kalitatea, errolda-iturri batetik lortzen baitira. **2018ko abenduaren 31n**, ohiko etxebizitza-kontratua duten etxebizitza kolektibo libreei dagozkien **46.000 fidantza baino gehiago daude gordailututa hiru lurralde-erregistroetan**. Euskadin **alokairuan daudela zenbatetsitako etxebizitzaren ehuneko handia da**; izan ere, kalkuluen arabera, 90.000 etxebizitza inguru daude errentan (zenbateko horretan, azterlan honen xede diren alokairu-motek gain, beste hauek ere badaude: alokairu babestuko —merkatu-preziotik beherako— etxebizitzak, familia bakarreko etxebizitzaren kontratuak eta urtebetetik beherako kontratua duten etxebizitzaren zati bat, Eusko Jaurlaritzaren 2017ko Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera).
- Ildo horretan, **alokairuaren prezioei buruz orain arte argitaratu diren datuek (Eusko Jaurlaritzaren HEE estatistika, Idealistaren, Fotocasaren eta beste higiezin-atari batzuen datuak eta abar) higiezinaren eskaintzari buruzko informazioa ematen zuten. Eskaintzen zen etxebizitza-kopuru txikia kontuan hartuta, partziala zen informazio hori. Hori dela eta, AME edo antzeko tresna osagarri bat behar zen, alokairu-kontratuetan sinatutako benetako prezioarekin edo errentarekin lotuta baitago.**
- Hortaz, AMEk fidantzen gordailuari buruz ematen duen informazio sistematizatu horretan oinarrituta, **Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak aldi berean emango du Alokairu Merkatuaren Estatistikako (AMEko) adierazle nagusien berri. Horrek aurrerapauso nabarmena ekarriko du, Euskadiko alokairuaren merkatuaren benetako egoera eta joerak aztertu ahal izateko.**



I.2. Helburu nagusiak eta Euskadiko etxebizitza-politikarako baliagarritasunak

- AMEren helburu nagusia da **noizean behin informazio sendoa sortzea, etxebizitzaren alokairu-kontratuen kopuruari eta hileko errentaren prezioari buruz.**
- AMEren helburu espezifikoagoak puntu hauekin daude lotuta:
 - o Euskal Autonomia Erkidegoan aztergai den aldian alokairu-kontratua egin duten etxebizitzak eta lokalak zenbat diren eta nolakoak diren zehaztea.
 - o Fidantza gordailutu duten edo gordailutzeko prozesuan dauden higiezin hileko alokairu-errenta zenbatekoa den jakitea. Euskal Autonomia Erkidegoan aztergai den aldian alokairu-kontratua indarrean duten etxebizitzak eta lokalak zenbat diren eta nolakoak diren zehaztea.
- **Tresna berri horri esker, alokairu-merkatuaren bilakaerari buruzko informazio eguneratua, fidagarria eta sendoa sortuko da** hiru hilez behin (hiruhilekoko aurrerapenak eta urteko emaitzak), **eragile pribatuak zein publikoak eta euskal herritar guztiak jakinaren gainean egon daitezten.**

Modu espezifikoagoan, baliagarritasun bereziki interesgarriak ditu; honako hauek nabarmenduko ditugu:

- Hemendik aurrera Euskadiko etxebizitza kolektiboaren alokairu librearen prezioari buruzko segida historiko sendoa ematea eragileei, ikuspegi ebolutibo batetik eta geografikoki xehatuta.
 - o Zerga-pizgarrien sistemak diseinatzea eta alokairuaren prezioaren arabera doitzeko, errentarientzat eta errentatzaileentzat.
 - o Laguntza- eta prestazio-sistemak egokiago diseinatzea, lurralde-eremuko alokairuaren prezioa kontuan hartuta.



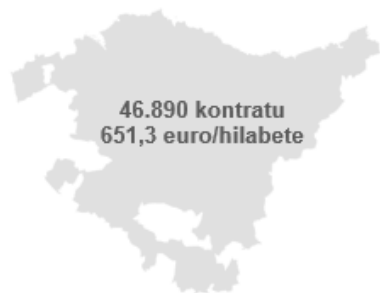
I.3. Eragiketaren adierazle nagusiak

- Hasteko, **lehen informazio-emate honetan, adierazle hauetan jarriko da arreta:**
 1. **Alokairuaren merkatuaren bilakaera, ALDI BAKOITZEAN SINATUTAKO KONTRATUEN BATEZ BESTEKO PREZIOAREN bidez.** Horrela, alokairuaren prezioaren bilakaerari buruzko ikuspegi dinamikoa ematen da, adierazle hauei esker:
 - a. **Urteko adierazleak: 2016ko, 2017ko eta 2018ko alokairu-kontratuen batez besteko prezioa, eta urte horietako bakoitzean sinatutako kontratu-kopurua.**
 - b. **Hiruhilekoko adierazleak: 2018ko hiruhileko bakoitzean sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioa.**
 2. **ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN STOCKAREN EDO PARKEAREN egoera, 2018KO ABENDUAREN 31N INDARREAN ZEUDEN ALOKAIRU-KONTRATUEN BATEZ BESTEKO PREZIOAREN adierazlearen bidez.**
 3. **Adierazle horiek guztiek Euskadiri, lurralde historikoei eta lurraldeetako hiriburuei buruzko datuak ematen dituzte, baita biztanle-kopuruaren arabera ere. Halaber, 20.000 biztanletik gorako udalerriei buruzko informazioa ere emango da, baina laburtuago.**
 4. **Aldi baterako alokairu-kontratuak ez dira aztertu; hau da, urtebetetik beherako kontratuak azterketatik kanpo geratu dira. Orobat, etxebizitza kolektiboan alokairuaren merkatu libreko fidantzak soilik hartu dira aintzat; beraz, ez dira azterketan sartu familia bakarreko etxebizitzak, BPEkoak eta Bizigune eta ASAP programetakoak.**
- **Datozen hilabeteetan, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak beste txosten eta adierazle batzuk zabalduko ditu, lehen entrega hau osatzeko; adibidez, hauek:**
 - o **Alokairuaren prezioari eta sinatutako kontratuen kopuruari buruz dagoeneko argitaratutako adierazleei buruzko **hiruhilekoko informazioa, aldi behin eguneratua.**** Xehetasun handiagoa izango du eta, gainera, udalerriei buruzko informazioa emango du, bai eta, hiriburuen kasuan, auzoei buruzkoa ere.
 - o **Alokairuaren metro karratuko batez besteko prezioaren adierazleak, aztertutako batez besteko errenta **etxebizitzaren batez besteko azalerarekin lotuz.****
 - o **AMERen informazio horren eta alokairu-eskaintzaren prezioaren —HEEK, Eusko Jaurlaritzaren higiezinaren eskaintzari buruzko estatistika ofizialak, eta higiezinaren atariaren estatistikek ematen dute— arteko analisi konparatiboa.** Orain arte, ohiko erreferentzia zen alokairuaren prezioa aztertzean.
 - o **Alokairuaren merkatua aztertzeko bereziki garrantzitsuak diren **beste adierazle batzuk.****



II. ALOKAIUKO ETXEBIZITZEN PARKEA (STOCKA): FIDANTZAK ETA BATEZ BESTEKO PREZIOA 2018KO ABENDUAREN 31N

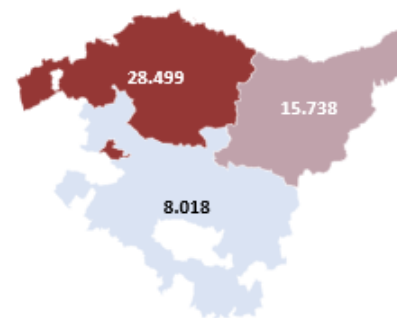
Euskadiko indarreko fidantzak eta batez besteko hileko errenta, 2018-12-31n



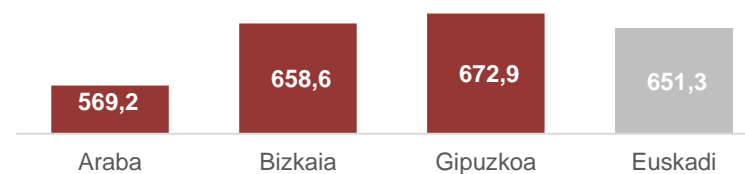
2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen kopurua, lurralde historikoaren arabera



Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaria, Etxebiden 2018-12-31n inskribatua

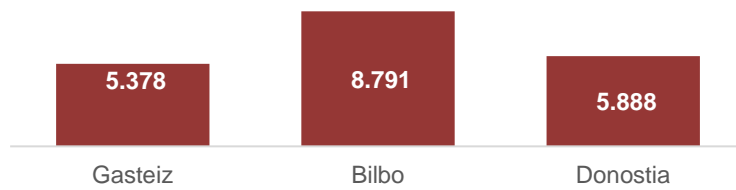


2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen batez besteko errenta, lurralde historikoaren arabera

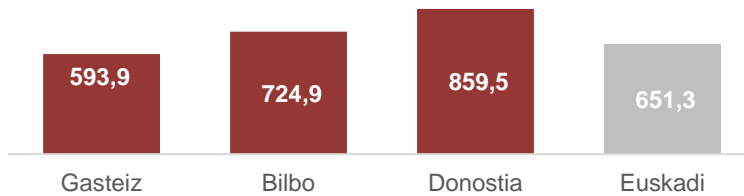


EGOERA HIRIBURUETAN

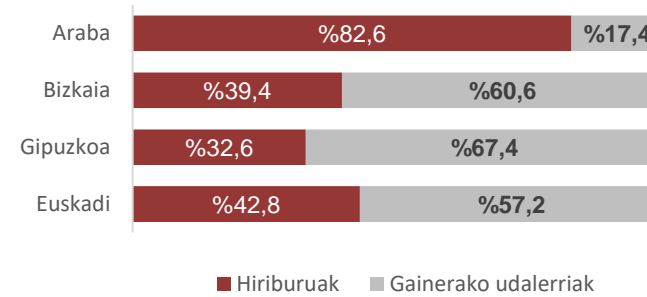
2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen kopurua



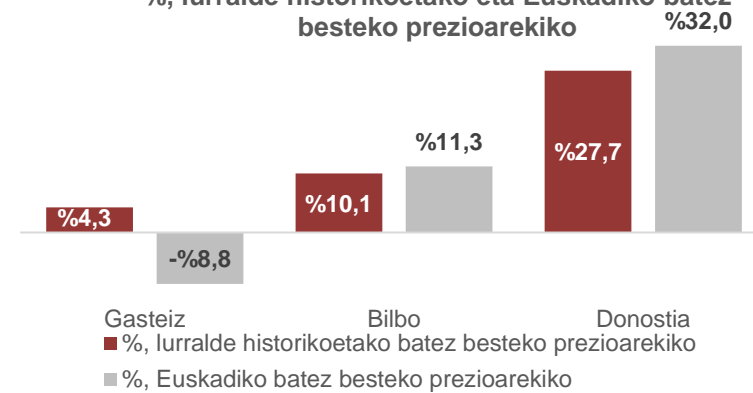
2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen batez besteko hileko errenta



Hiriburuaren pisu erlatiboa 2018-12-31n indarrean zeuden alokairuetan



%, lurralde historikoetako eta Euskadiko batez besteko prezioarekiko



EGOERA HIRIBURUETAN II

2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen kopurua eta hiriburuetak batez besteko prezioa (HEEren zonakatzea)

Vitoria

	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

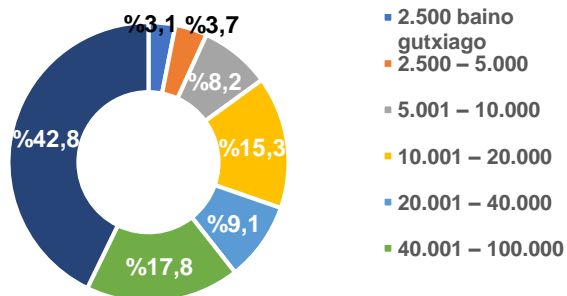
Bilbo

	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



EGOERA UDALERRIAREN TAMAINAREN

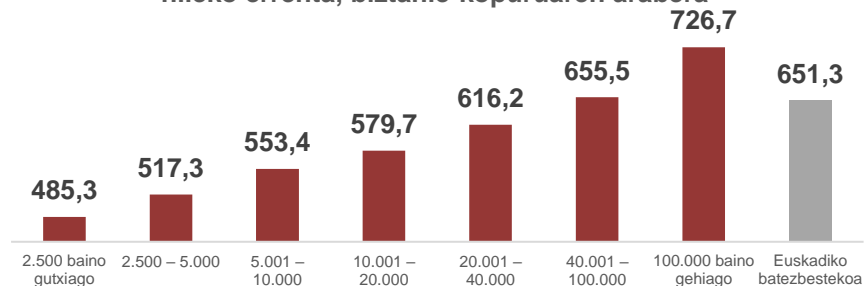
2018-12-31n indarrean zeuden fidantzen banaketa, biztanle-kopuruaren arabera



20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden fidantzen kopurua, 2018-12-31n

Herria	Fidantzak	Euskadiko fidantza guztien %
Bilbo	8.791	%18,7
Donostia	5.888	%12,6
Gasteiz	5.378	%11,5
Barakaldo	1.986	%4,2
Irun	1.764	%3,8
Getxo	1.566	%3,3
Errenteria	949	%2,0
Eibar	808	%1,7
Santurtzi	776	%1,7
Basauri	693	%1,5
Durango	638	%1,4
Portugalete	593	%1,3
Leioa	589	%1,3
Zarautz	564	%1,2
Galdakao	475	%1,0
Erandio	424	%0,9
Sestao	422	%0,9
Arrasate	363	%0,8
Guztira, 20.000 biztanletik gorako udalerrietan	32.667	%69,7
Guztira Euskadin	46.890	%100,0

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



20.000 biztanletik gorako udalerrietan indarrean zeuden 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/Mondragón	502,76	-%22,81
Euskadiko batezbestekoa	651,30	



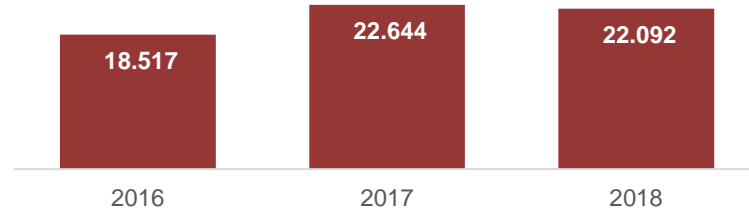
- **2018ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratuen batez besteko prezioak zehaztasunez adierazten du zein zen egun horretan etxebizitza eskuratzeko erregimen horretan okupatuta zeuden etxebizitzaren stockaren edo parkearen batez besteko prezioa.** Data horretan alokatuta zeuden etxebizitzaren stock metatua da, eta ez da kontuan hartzen alokairu-kontratua noiz sinatu den (kontratuaren data).
- **2018ko abenduaren 31n, 46.000 etxebizitzak baino gehiagok zuten kontratua erregistratuta eta indarrean, eta haien batez besteko errenta 651 eurokoa zen.**
- Udalerrri bakoitzeko kontratu-kopuruak oso pisu erlatibo desberdina du, eta horrek azaltzen du Euskadiko batezbestekoa. Izan ere, 40.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietako kontratuen pisu erlatiboa 2018ko abenduaren 31ko kontratu guztien % 60koa zen, eta horrek zuzenean eragiten dio alokairuaren batez besteko prezioari.
- **Euskadiko batez besteko errenta nabarmen handiagoa da Arabakoa baino, baina, Bizkaian eta Gipuzkoan, alokairuaren batez besteko prezioa handiagoa da.** Hain zuzen, 2018ko abenduaren 31n, Arabako alokairuaren batez besteko prezioa nabarmen txikiagoa da (569 eurokoa), eta Bizkaian eta Gipuzkoan, berriz, 659 eurokoa eta 673 eurokoa, hurrenez hurren.
- **Udalerrien tamainaren arabera, oso handia da batez besteko errenten arteko aldea.** Hots, 2018ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko prezioa nabarmen handitzen da udalerrriaren tamaina handitu ahala.
 - 100.000 biztanletik gorako udalerrietan, alokairuaren batez besteko prezioa 726 eurokoa zen 2018ko abenduaren 31n, Donostian eta, neurri txikiago batean, Bilbon indarrean zeuden kontratuen batez besteko prezio handiak (859 eta 724 eurokoak, hurrenez hurren) bultzatuta. Hain zuzen, Donostiak du Euskadiko batez besteko alokairu-preziorik handiena. Gasteizen, batez besteko errenta 600 eurotik beherakoa da (593 euro). Halaber, hiriburuetakoa auzoetako alokairuaren arteko aldeak ere nabarmenak dira, batik bat Donostiako eta Bilboko zenbait auzotan; izan ere, batez besteko errenta 700 eurokoa baino txikiagoa da haietan.
 - Batez besteko errenta 600 eurotik gorakoa da 40.000 eta 100.000 biztanle bitarteko udalerrietan (655 eurokoa) eta 20.000 eta 40.000 biztanle bitartekoetan (616 eurokoa).
 - 2.500 eta 20.000 biztanle bitarteko udalerrietan, 2018ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratuen batez besteko prezioa asko txikitzen da; hain zuzen, 517 eurokoa da, batez beste, 2.500 eta 5.000 biztanle bitarteko udalerrietan eta 579 eurokoa, batez beste, 10.000 eta 20.000 biztanle bitartekoetan.
 - Udalerrri txikiagoetan (2.500 biztanle baino gutxiago dituztenetan), 2018ko abenduaren 31n 485 eurokoa zen indarrean zeuden kontratuen batez besteko prezioa.



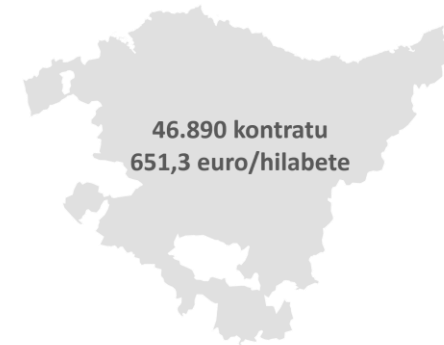
III. EUSKADIKO ALOKAIRUAREN PREZIOEN BILAKAERA, 2016-2018: URTE BAKOITZEAN SINATUTAKO KONTRATUEI BURUZKO INFORMAZIOA

III.1. Euskadiko bilakaera

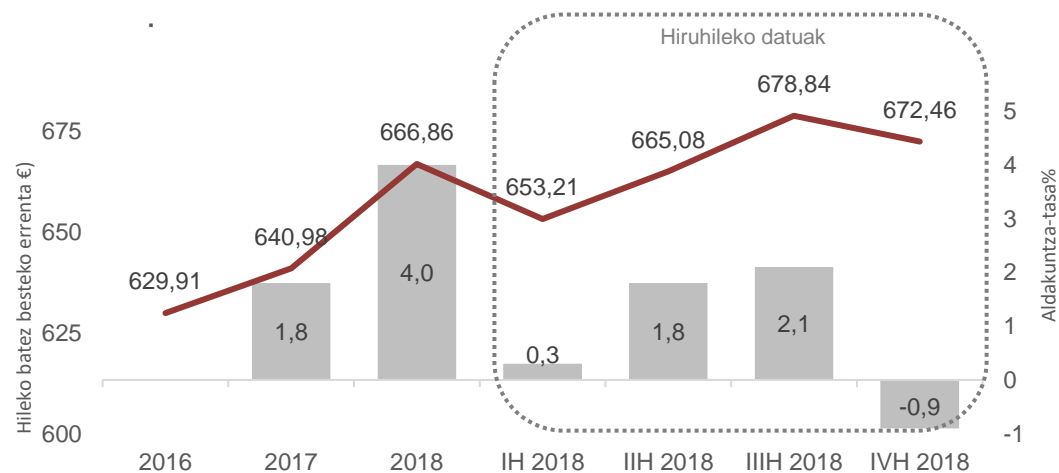
Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



Euskadiko indarreko fidantzak eta batez besteko hileko errenta, 2018-12-31n



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



- **Euskadiko alokairu-kontratuen prezioaren urteko bilakaera**
 - Euskadin 2018an erregistratutako alokairu-kontratuen batez besteko errenta 666 eurokoa izan zen; hau da, % 4,0 handitu zen 2017an sinatutako kontratuen batez besteko prezioarekin (640 euro/etxebizitza) alderatuta.
 - 2018an sinatutako kontratuen batez besteko prezioaren bilakaera goranzkoa baina neurritzkoa izan da. Bilakaera horrek jarraipena ematen dio 2017an gertatutako gorakada txikiari. Izan ere, ekitaldi horretan sinatutako kontratuen batez besteko prezioa (640 euro/etxebizitza) % 1,2018 handiagoa izan zen 2016an sinatutako alokairu-kontratuena baino (629 euro/etxebizitza).
- **2018ko hiruhilekoko dinamika:**
 - 2018an zehar, Euskadiko alokairuaren batez besteko prezioa indar handi samarrez hazi zen lehen hiru hiruhilekoetan; hurrenez hurren, % 0,3, % 1,8 eta % 2,1 egin zuen gora hiruhileko horietan.
 - Aitzitik, 2018ko laugarren hiruhilekoan, Euskadiko alokairuaren batez besteko prezioa txikitu egin zen pixka bat, % 0,9; 2018ko hirugarren hiruhilekoan sinatutako kontratuetan, 678 eurokoa izan zen, eta laugarren hiruhilekoan sinatutakoetan, 672 eurokoa.

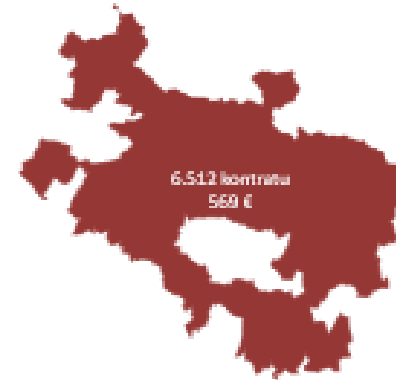
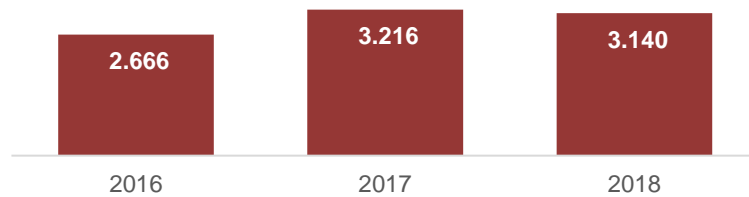


III.2. Analisi espezifikoa lurralde historikoaren arabera

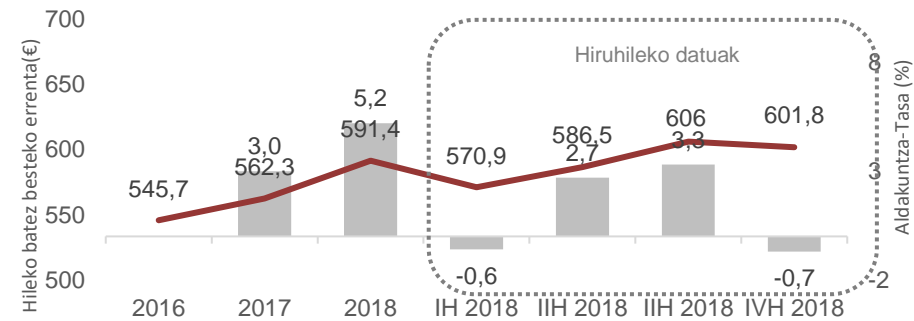
ARABA

Indarreko fidantzak eta batez besteko hileko errenta, 2018-12-31n

Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



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



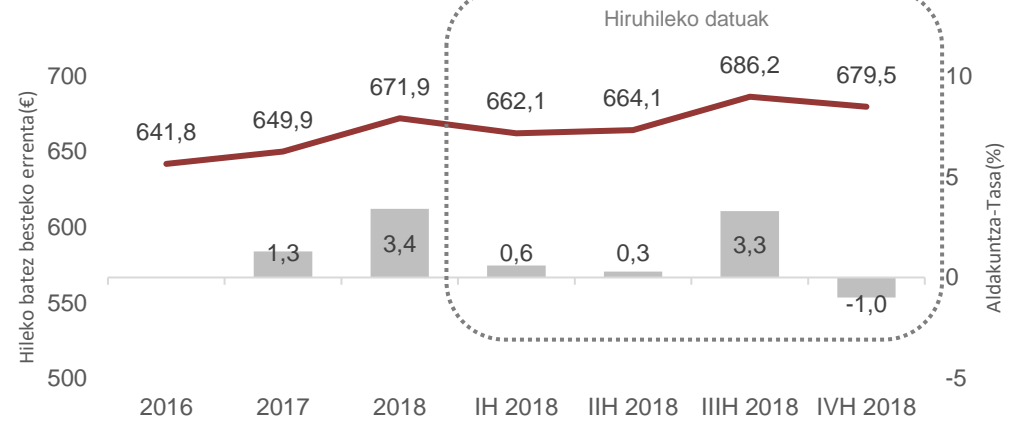
Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



Indarreko fidantzak eta batez besteko hileko errenta, 2018-12-31n



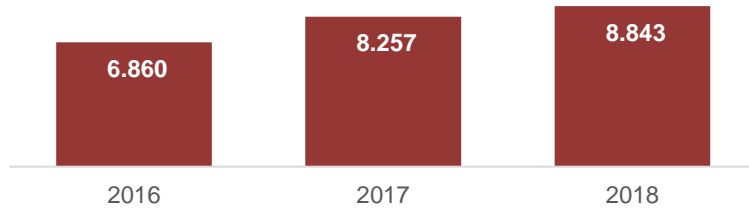
Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



GIPUZKOA

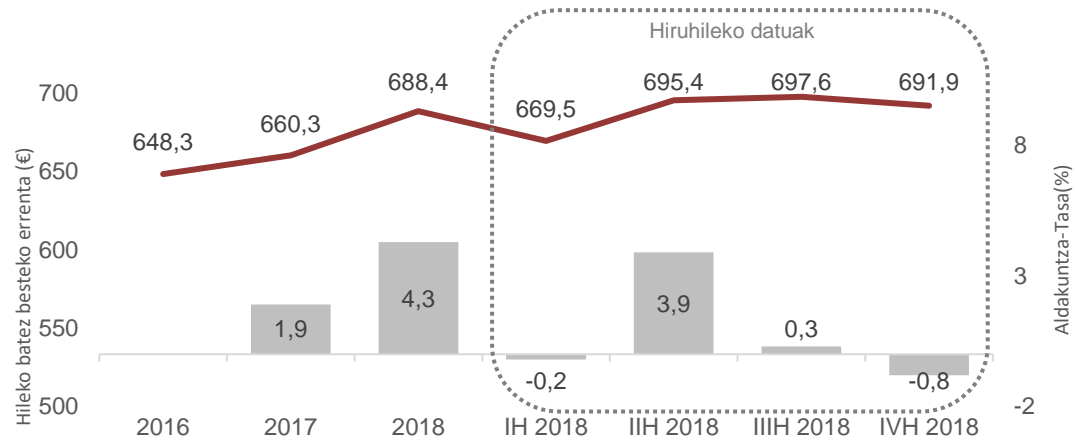
Indarreko fidantzak eta batez besteko hileko errenta, 2018-12-31n

Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



Construcciones de Ingeniería
© Microsoft

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



- **Alokairu-kontratuen prezioaren urteko bilakaera lurralde historikoetan 2016tik 2018ra bitartean:**
 - **2018an hiru lurralde historikoetan erregistratutako kontratuen hileko batez besteko errentan, Gipuzkoak zuen preziorik handiena (688 euro), eta, ondoren, Bizkaiak (671 euro). Araban sinatutako kontratuen batez besteko prezioa (591 euro) nabarmen txikiagoa zen beste bi lurralde historikoetakoak baino.**
 - **Hiru lurraldeetan 2016tik 2018ra bitartean sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioaren hazkunde-tasak oso homogeneousak izan dira, baina Araban apur bat handiagoak beste lurraldeetan baino.**
 - **2017an sinatutako kontratuen batez besteko prezioak gora egin zuen, gutxi bada ere, 2016koekin alderatuta** (% 1,3 Bizkaian, % 1,9 Gipuzkoan eta % 3,0 Araban).
 - **Eta joera hori areagotu egin zen 2018an hiru lurraldeetan;** izan ere, 2018an sinatutako kontratuen batez besteko prezioa % 3,4 handitu zen Bizkaian, % 3,4 Gipuzkoan eta % 5,2 Araban.
- **2018ko hiruhilekoko dinamika:**
 - **2018ko hiruhileko bakoitzean hiru lurraldeetan sinatutako kontratuen prezioaren hiruhilekoko bilakaerak goranzko joera izan zuen urtearen amaieran, 2018ko erdiko hiletan hazkunde-tasarik handienak lortu ostean.**
 - **Horrenbestez, 2018ko azken hiruhilekoko alokairuaren batez besteko prezioak beherakada txikia izan zuen hiru lurraldeetan, aurreko hiruhilekoekin alderatuta;** hain zuzen, % 1,0, % 0,8 eta % 0,7 txikitu ziren prezioak Bizkaian, Gipuzkoan eta Araban, hurrenez hurren.
 - **Aitzitik, 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, sinatutako kontratuen batez besteko prezioak hazkunde-tasarik handienak izan zituen;** hain zuzen, 2018ko bigarren hiruhilekoan, % 3,9 handitu zen Gipuzkoan, eta hirugarren hiruhilekoan, % 3,3 handitu zen Bizkaian eta Araban.
 -

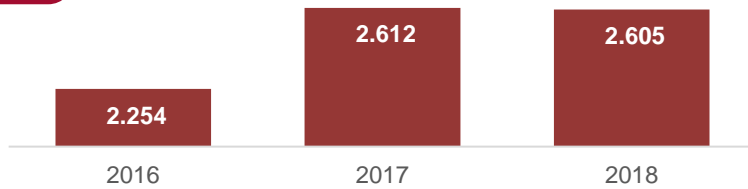


IV. PREZIOEN BILAKAERA UDALETAN

IV.1. Analisia euskal hiriburuetan

Gasteiz

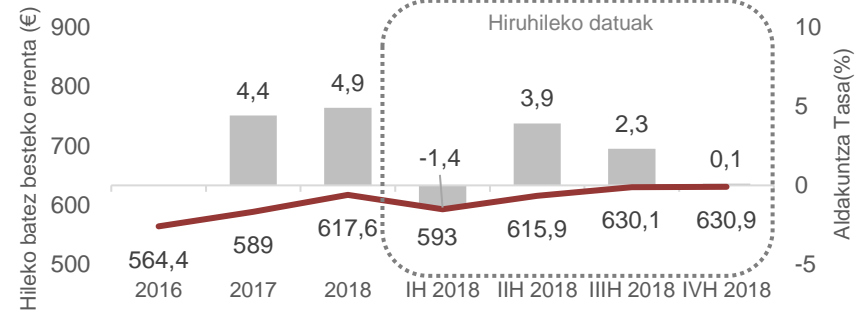
Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



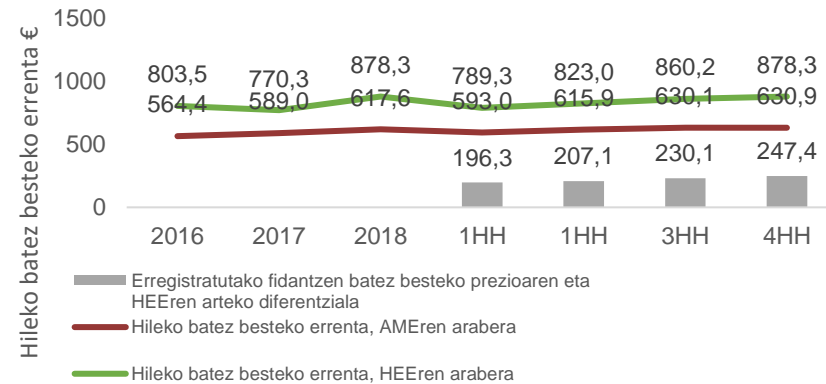
Fidantzetan erregistratutako prezioen bilakaera, zonakatzearen arabera (HEE)

	2016	2017	2018
1. Alde Zaharra	504,4	510,9	534,4
2. Zabalgunea	638,0	659,0	694,1
3. Lovaina	572,6	602,7	638,9
4. Zaramaga	546,6	577,2	600,1
5. Lakua	601,5	613,0	648,6
6. Ehari-Gobeu	513,2	531,1	563,7

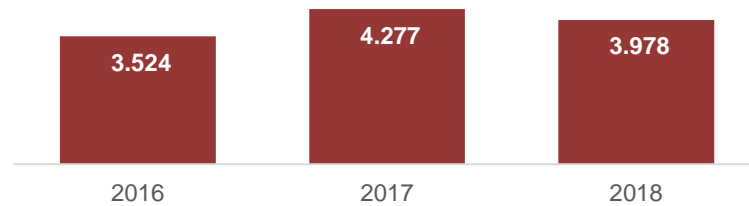
Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



Erregistratutako prezioen eta eskaintza-prezioen arteko diferentziala (HEE). Hiruhilekoko. 2018



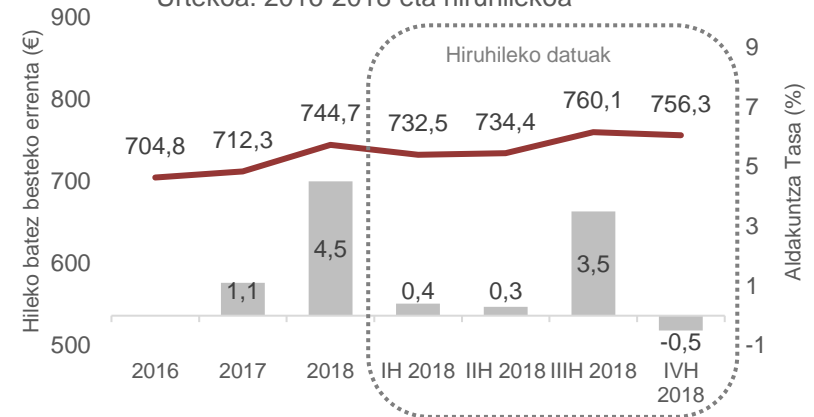
Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



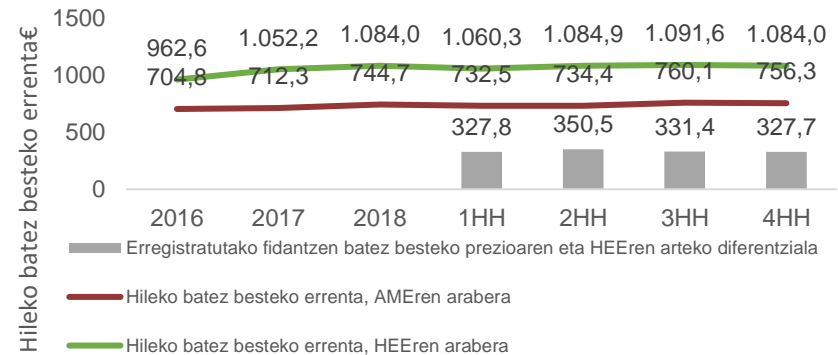
Fidantzeta erregistratutako prezioen bilakaera, barrutiaren arabera

	2016	2017	2018
1. Deustua – S. Ignazio	721,1	732,9	759,5
2. Uribarri	630,1	639,1	670,8
3. Otxarkoaga	595,8	598,5	612,7
4. Bolueta	654,3	657,5	678,3
5. Alde Zaharra	647,1	669,3	692,3
6. Abando	904,2	905,2	948,4
7. Rekalde	652,0	671,6	690,3
8. Basurtu	683,4	671,7	710,8

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

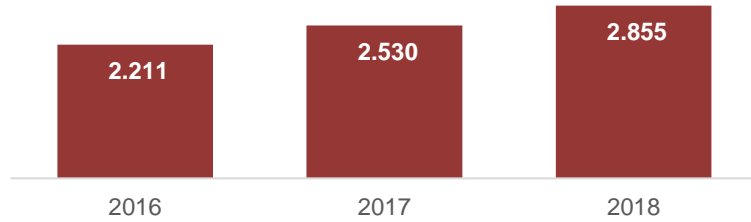


Erregistratutako prezioen eta eskaintza-prezioen arteko diferentziala (HEE). Hiruhilekoko. 2018

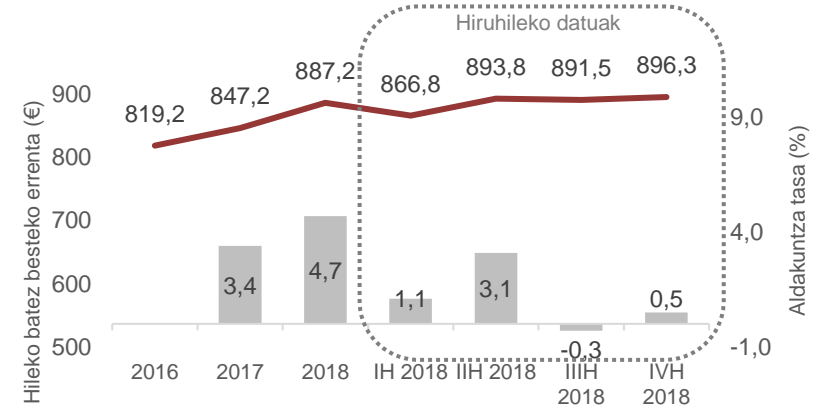


Donostia

Gordailututako fidantzen kopurua. 2016-2018



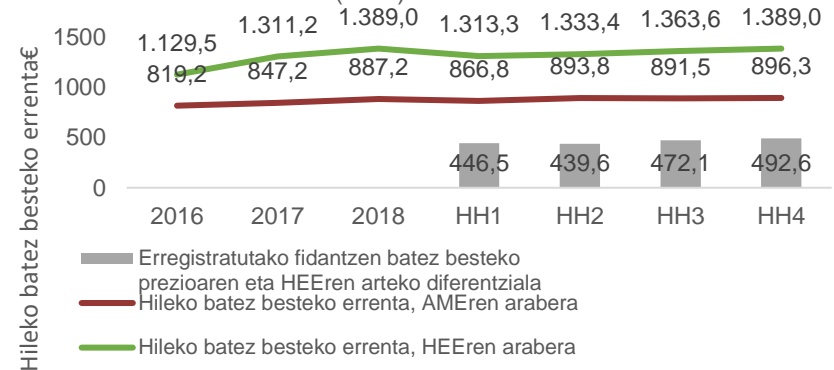
Gordailututako fidantzen hileko batez besteko errenta. Urtekoa. 2016-2018 eta hiruhilekoa



Fidantzetan erregistratutako prezioen bilakaera, barrutiaren arabera

	2016	2017	2018
1. eta 2. guneak. Alde Zaharra eta Erdigunea	914,8	944,6	972,8
3. Amara	835,3	849,4	884,5
4. Antiguoa	930,4	958,0	995,3
5. Gros	800,5	830,4	877,5
6. Beste batzuk	663,6	693,6	715,1

Erregistratutako prezioen eta eskaintza-prezioen arteko diferentziala (HEE). Hiruhilekoko. 2018

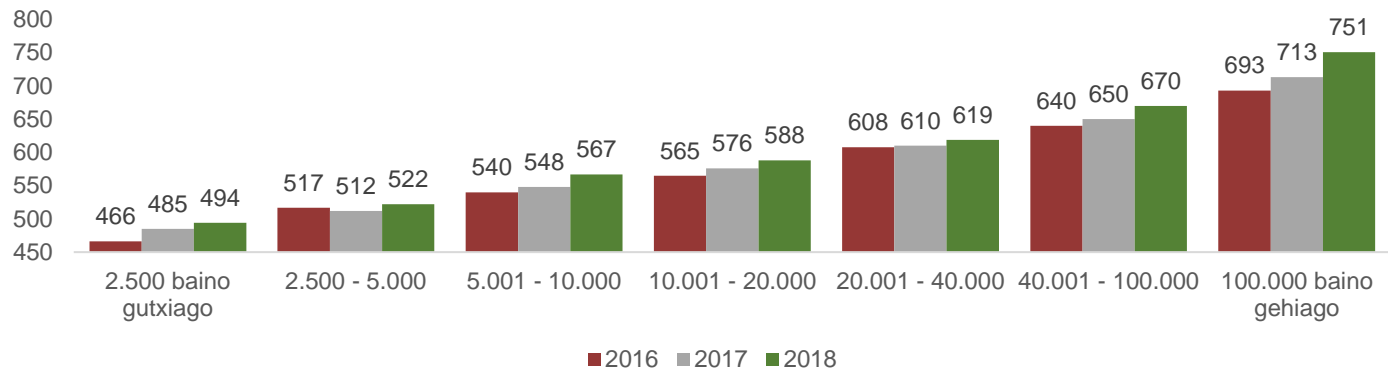


- **Donostian eta Bilbon, urteko sinatutako alokairu-kontratuen batez besteko prezioa Euskadikoa baino askoz handiagoa da, baina 2017ko eta 2018ko hazkunde-tasak ez dira oso desberdinak:**
 - 2018an, Donostian sinatutako kontratuen batez besteko prezioa 887 eurokoa izan zen, EAeko handiena; Bilbon, apur bat txikiagoa izan zen (744 euro).
 - Bi hiriburu horietan alokairu-kontratuen prezioak garestienak izatea egiturazko joera bat da, 2016an eta 2017an sinatutako kontratuen kasuan ere horixe gertatu baitzen.
 - Bi hiriburu horietan urtero sinatutako kontratuen alokairuaren prezioaren hazkunde-tasak, ordea, ez ziren EAeko gainerako udalerrietakoak baino askoz handiagoak izan. Horrenbestez, 2018an sinatutako kontratuen alokairuaren batez besteko prezioa % 4,7 handitu zen Donostian, eta % 4,5, Bilbon.
- **Gasteizen, 2018an sinatutako kontratuen batez besteko prezioa 617 eurokoa izan zen etxebizitzako; Euskadiko batezbestekoa baino ia 50 euro merkeagoa.** 2017an eta 2018an sinatutako alokairu-kontratuen prezioaren hazkunde-tasa % 4,4 eta % 4,9 izan zen, hurrenez hurren.
- **Hiru hiriburuetan, diferentzial handia hauteman daiteke erregistratutako kontratuen prezioen eta eskaintzen ziren etxebizitzaren alokairu-prezioaren artean.** Diferentzialik handiena Donostiakoa izan zen: eskaintzan zeuden etxebizitzaren alokairuaren prezioa ia 500 euro handiagoa izan zen 2018an erregistratutako kontratuen batez besteko prezioa baino. Hortik ondoriozta dezakegu zer ezaugarri berezi zituzten eskaintzan zeuden etxebizitzek (neurri handi batean, auzorik garestienetan zeuden), eta eskaintza txikia zegoela, eskari handia kontuan hartuta (batez besteko bizikidetzaren unitate batek ordain dezakeen prezioa etxebizitzak azkar alokatzen dira, eta alokatzen zailagoak direnak eskaintzan geratzen dira).
- **2018ko hiruhilekoko dinamika:**
 - **2018aren amaieran, erregistratutako kontratuen hiruhilekoko hazkunde-tasak moteldu egin ziren Euskadiko hiru hiriburuetan;** hain zuzen:
 - Alokairuaren prezioa zertxobait bat txikitu zen, hala nola Bilbon (laugarren hiruhilekoan, % 0,5 txikitu zen).
 - Prezioak gora egin zuen apur bat; adibidez, Donostian, % 0,5 hazi zen laugarren hiruhilekoan, eta Gasteizen, berriz, % 0,1.

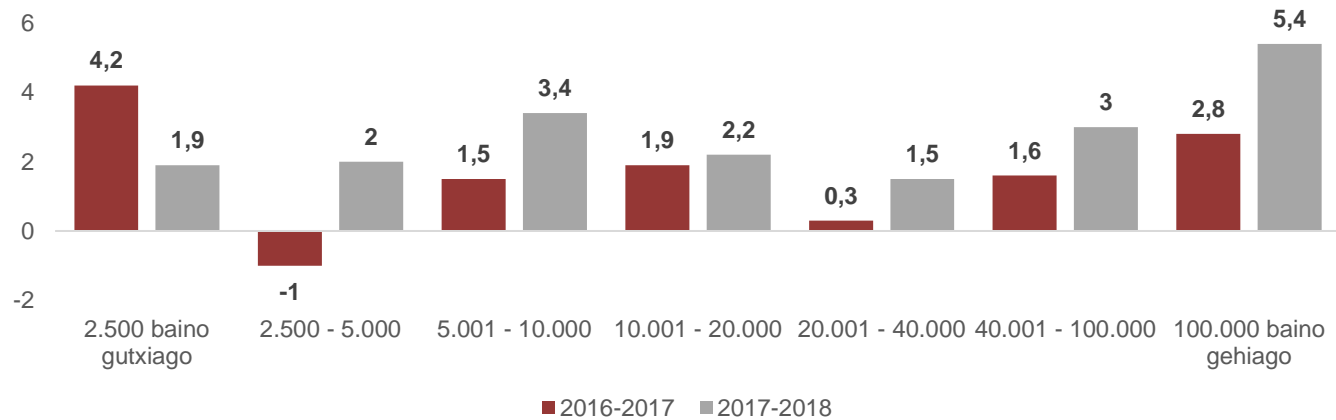


IV.2. Udalerrien analisia, biztanle-kopuruaren arabera

Alokairuaren batez besteko prezioaren urteko bilakaera, biztanle-kopuruaren arabera
2016-2018



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



- **2016tik 2018ra bitartean erregistratutako kontratuen alokairuaren batez besteko prezioa zuzenean eta nabarmen handitzen da, udalerrriaren tamainak gora egin ahala.**
 - 2016an, 2017an eta 2018an, erregistratutako kontratuen hileko batez besteko errenta nabarmen handiagoa izan zen 100.000 biztanletik gorako udalerrietan (751 eurokoa, 2018an sinatutako kontratuetan)...
 - Eta errenta horrek behera egiten du udalerrriaren tamaina txikitzen den neurrian (2018an, 2.500 biztanletik beherako udalerrietan, kontratuen batez besteko prezioa 494 eurokoa izan zen).
 - Orobat, 20.000 biztanle baino gutxiago dituzten udalerrietan, alokairu-kontratuen batez besteko errenta 600 eurotik beherakoa izan zen, azken urteetan hazkundeak gertatu arren.
- **Oro har, 2017an eta 2018an sinatutako kontratuen batez besteko prezioaren hazkunde-tasak neurritz handitu ziren aztertutako udalerrietan; 2.500 eta 5.000 biztanle bitarteko udalerrietan, tasa hori apur bat txikitu zen 2017an (-% 1,0).**
- **Hazkunde-tasen joera aldatu egiten da, aztertutako urtearen eta udalerrietako biztanle-kopuruaren arabera. Hala ere, ez zen inoiz % 5etik gorakoa izan, 2018an eta udalerririk handienetan izan ezik (100.000 biztanletik gorako udalerrietan, sinatutako kontratuen prezioa % 5,4 handitu zen).**
- **Ildo horretan, 2016tik 2018ra bitartean, udalerririk handienek izan zuten alokairuaren prezioaren inflaziorik handiena, haietan handiagoa izan baitzen eskariaren presioa; izan ere, 100.000 biztanleko baino gehiagoko udalerrietan 2017an eta 2018an zehar sinatutako kontratuen batez besteko prezioa 700 eurotik gorakoa izan zen.**

