

Etxebizitza librearen eta babestuaren prezioa

Euskal Autonomia Erkidegoan salgai dauden etxebizitzaren prezioa

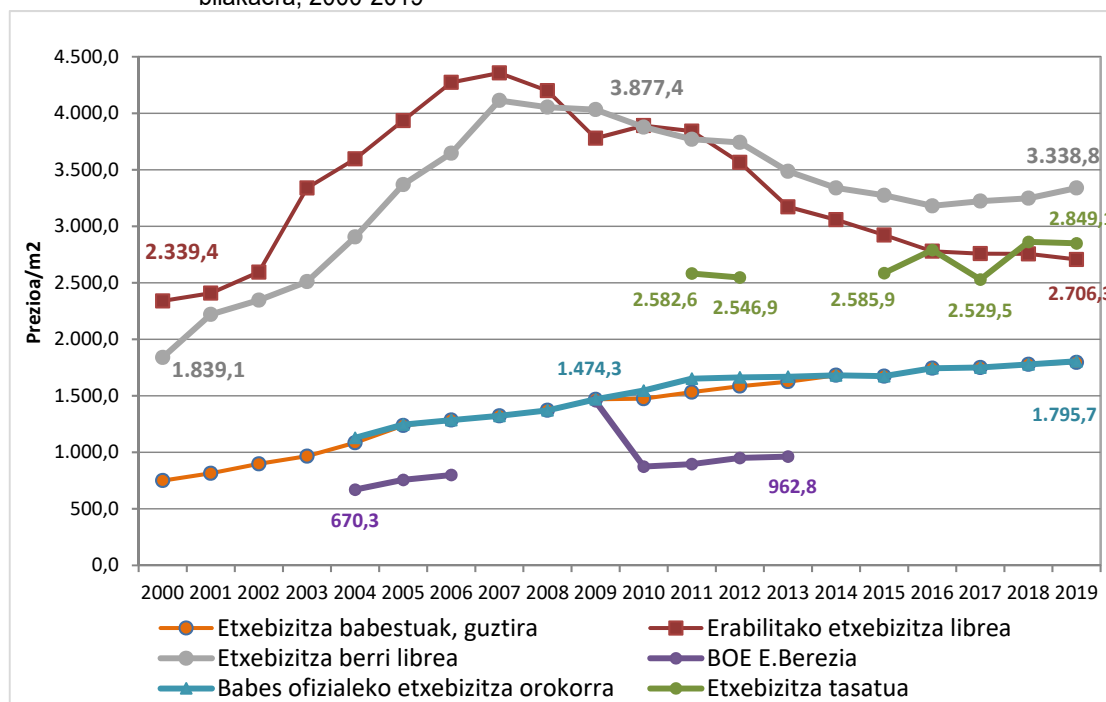
Jarraian, Euskal Autonomia Erkidegoko merkatu libreko etxebizitzaren eskaintzako prezioen bilakaera aztertuko da, merkatu babestuekin alderatuta. Merkatu libreari dagokionez, 2007az geroztik, eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezioa pixkanaka jaitsi egin da. Jaitsiera hori nabarmenagoa izan da bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan: 2019an eskaintako etxebizitzaren batez bestekoa 2.706 €/ m² izan zen.

Nabarmentzekoa da azken lau urteetan eskaintako araubide tasatuko babes publikoko etxebizitzaren batez besteko prezioa erabilitako etxebizitza libreen batez bestekoaren antzekoa dela, eta azken bi urteetan are handiagoa. Hain zuzen ere, 2019ko etxebizitza tasatuen batez bestekoa 2.849 €/ m² da, bigarren eskuko etxebizitza libreen batez bestekoa baino % 5,3 handiagoa.

2019an eskaintako erregimen orokorreko etxebizitza babestuen batez bestekoa 1.796 €/ m² da. Ikus daitekeenez, azken hamarkadan merkatu libreko etxebizitzaren prezioak behera egin badu ere, batez besteko prezioak araubide orokorreko etxebizitza babestuen baino askoz handiagoa izaten jarraitzen du. Etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa erregimen orokorreko etxebizitza babestuarena baino 1,8 aldiz handiagoa da, eta erabilitako etxebizitza 1,5 aldiz handiagoa.

Bestalde, azken urteetan ez dago erregimen bereziko etxebizitza babestuen (etxebizitza sozialen) salmenta-erregimeneko eskaintzarik, guztiak alokairu-erregimenera bideratzen baitira. 2013an eskaintako etxebizitzaren batez bestekoa 963 €/ m² izan zen.

1 Grafikoa Euskal Autonomia Erkidegoan eskaintzen diren etxebizitzaren m²-ko prezioen bilakaera, 2000-2019



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritza

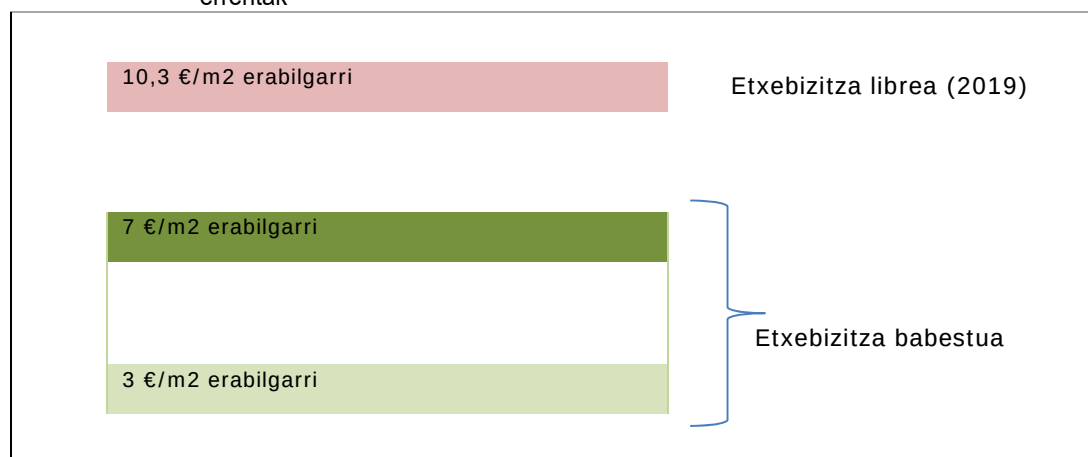
Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-errentak

Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera, erregistratutako alokairu-kontratuen batez besteko errenta, fidantzen gordailutik lortutakoa, hilean 10,3 eurokoa da metro koadro erabilgarri bakoitzeko. Datu horiek 2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden kontratuei dagozkie.

Merkatu babestuko alokairu-errentei dagokienez, nabarmen apalagoak dira. 2010eko Prezioen Agindua kontuan hartuz gero, gehieneko alokairu-errentak hilean 3 eta 7 €/ m² erabilgarri bitartekoak dira, etxebizitza motaren eta esleipendunen diru-sarreraren arabera. Zehazki, erregimen bereziko etxebizitza baten alokairu-errenta, urteko 12.000 euroko diru-sarrerak dituztenentzat, 3 €/koa da metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikaren arabera, etxebizitza babestuen batez besteko alokairu-errenta hilean 319 €/koa zen 2018an.

2 Grafikoa Euskal Autonomia Erkidegoko alokairuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriko errentak



Iturria: AME Estatistika eta Eusko Jaurlaritzaren 2010/11/3ko Agindua.

Etxebizitzaren m²-ko prezioaren konparazioa autonomia-erkidegoen arabera

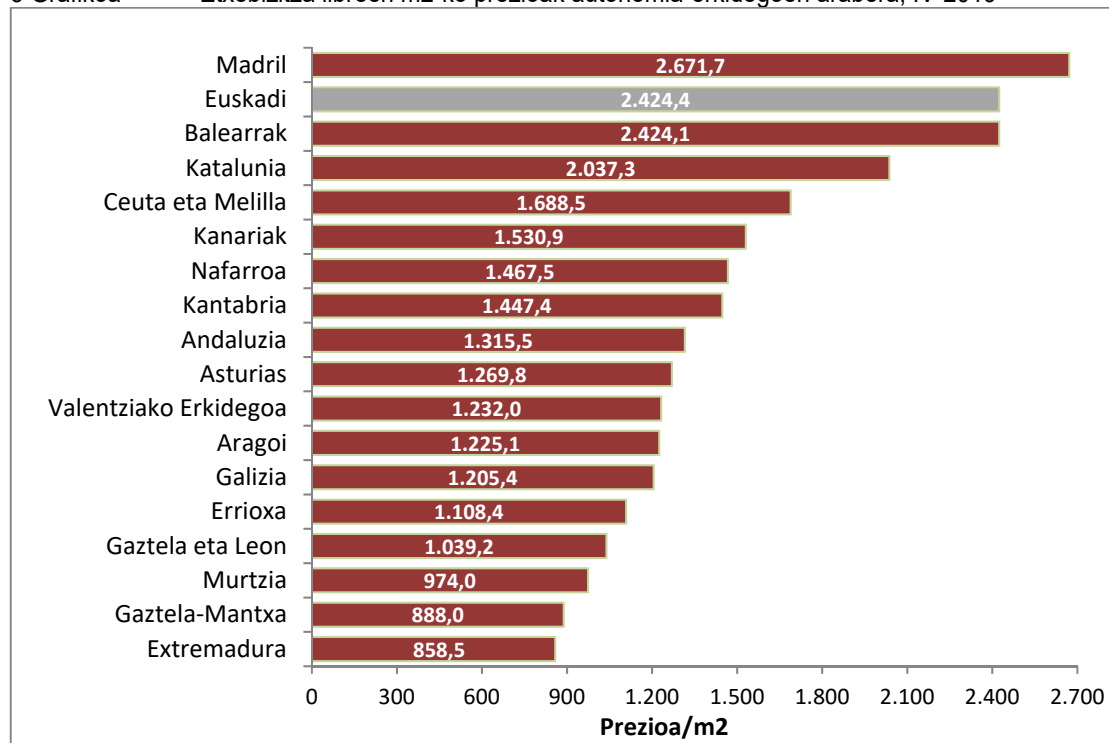
Merkatu libreko etxebizitzaren prezioen azterketa konparatiboak agerian uzten du prezioen maila gainerakoena baino askoz altuagoa duten lau autonomia-erkidego daudela. Erkidego horiek Madril (2.672 €/ m²), Euskadi¹ (2.424 €/ m²), Balearrak (2.424 €/ m²) eta Katalunia (2.037 €/ m²) dira.

Horiexek dira, halaber, etxebizitza babestuen gehieneko prezio altuenak dituzten erkidegoak, Valentziako Erkidegoa izan ezik; izan ere, nahiz eta etxebizitza babestuen prezio altuenak dituzten erkidegoen artean egon, etxebizitza librearen kasuan, rankingeko azken tokietan dago (1.232 €/ m²).

Bai etxebizitza berrien segmentuan, bai bigarren eskukoaren segmentuan, Euskadiko etxebizitzaren batez bestekoa Estatuko altuenetakoa da, Madrilekin eta Balear Uharteekin batera.

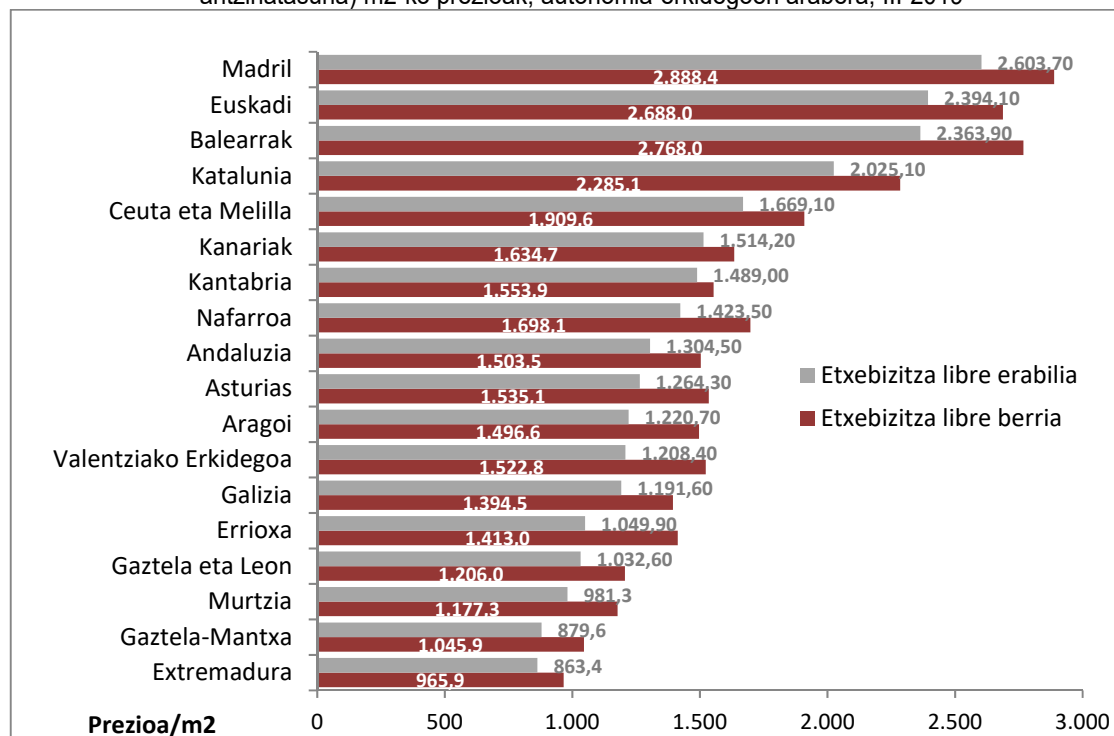
¹ Ministerioaren Estatistikak etxebizitzaren tasazio-balioak jasotzen ditu, Eusko Jaurlaritzaren Estatistikaren prezioen aldean, horiek merkatu-eskaintzaren prezioak baitira.

3 Grafikoa Etxebizitza libreen m2-ko prezioak autonomia-erkidegoen arabera, IV-2019



Iturria: Etxebizitzaren Balio Tasatuaren Estatistika. IV-2019. Sustapen Ministerioa

4 Grafikoa Etxebizitza libre berrien (5 urtera arteko antzinatasuna) eta erabiltzen (5 urtetik gorako antzinatasuna) m2-ko prezioak, autonomia-erkidegoen arabera, III-2019

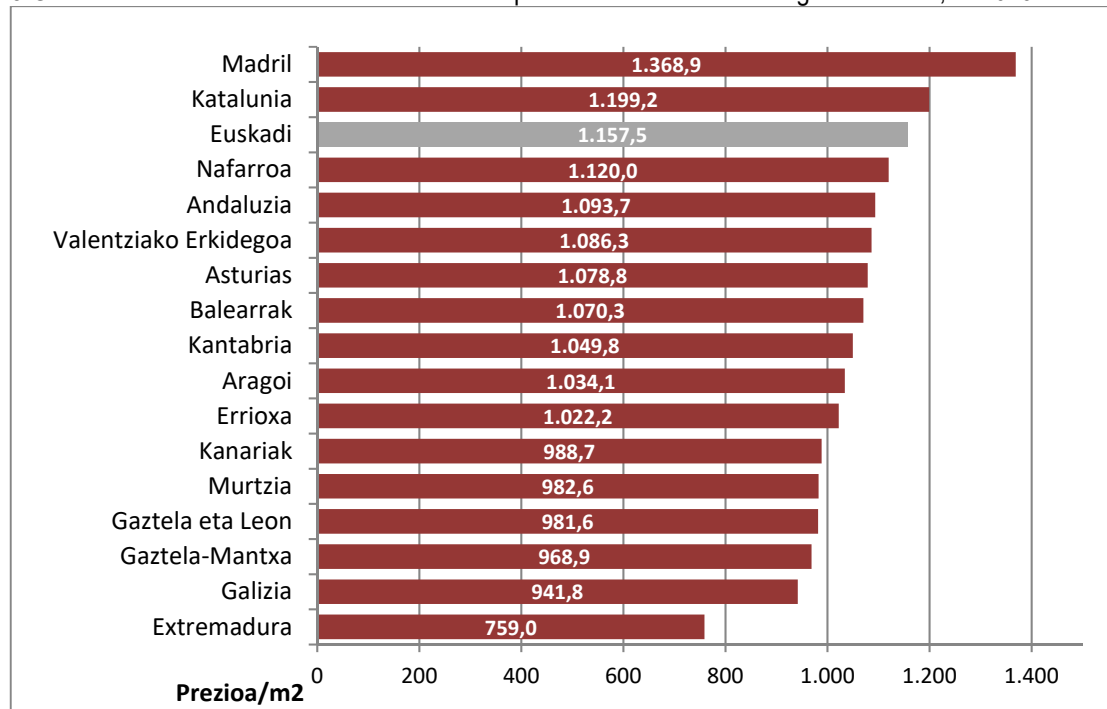


Iturria: Etxebizitzaren Balio Tasatuaren Estatistika. III-2019. Sustapen Ministerioa

Euskadiri dagokionez, merkatu libreko prezioen rankingeko bigarren postuan dago, segmentu babestuan, eta salmentako gehieneko prezioak kontuan hartuta, hirugarren postuan erregimen tasatuko etxebizitzetan, bosgarrenean erregimen orokorreko etxebizitza babestuetan eta 15. postuan erregimen bereziko etxebizitza babestuetan.

Hala ere, Sustapen Ministerioak etxebizitza babestuen balio tasatuei buruz egindako Estatistikaren arabera etxebizitza babestu guztien batez besteko prezioen konparazioari erreparatuz gero, Euskadi rankingeko hirugarren postuan dago.

5 Grafikoa Etxebizitza babestuen m2-ko prezioak autonomia-erkidegoen arabera, III-2019

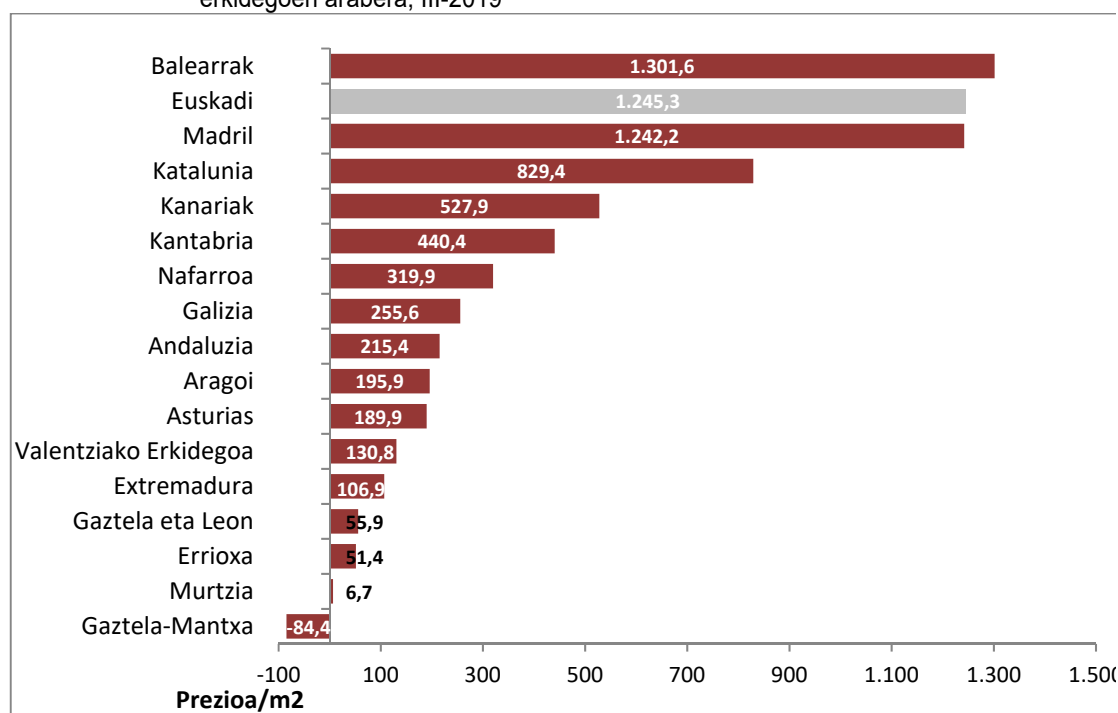


Iturria: Etxebizitzaren Balio Tasatuaren Estatistika. III-2019. Sustapen Ministerioa

Interesgarria da aztertzea etxebizitza librearen prezioaren eta etxebizitza babestuaren arteko aldea, Euskadin 1.245 €/ m2-koa baita. Diferentzial hori bigarren handiena da autonomia-erkidegoen rankingean, Balearren atzetik (1.302 €/ m2). Bi erkidego horiek, Madrilekin batera, gainerako autonomia-erkidegoek baino diferentzial nabarmen handiagoak dituzte, horietan etxebizitza babestuaren eta librearen prezioak gertuago baitaude.

Gaztela eta Leonen, Errioxan eta Murtzian, etxebizitza mota bien prezioak antzekoak dira. Nabarmenezkoa da Gaztela-Mantxan etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa etxebizitza librearen batez bestekoa baino handiagoa dela.

6 Grafikoa Etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren prezioaren diferentziala autonomia-erkidegoen arabera, III-2019



Iturria: Etxebizitzaren Balio Tasatuaren Estatistika. III-2019. Sustapen Ministerioa

Etxebizitzaren alokairu-errenten konparazioa, autonomia-erkidegoen arabera

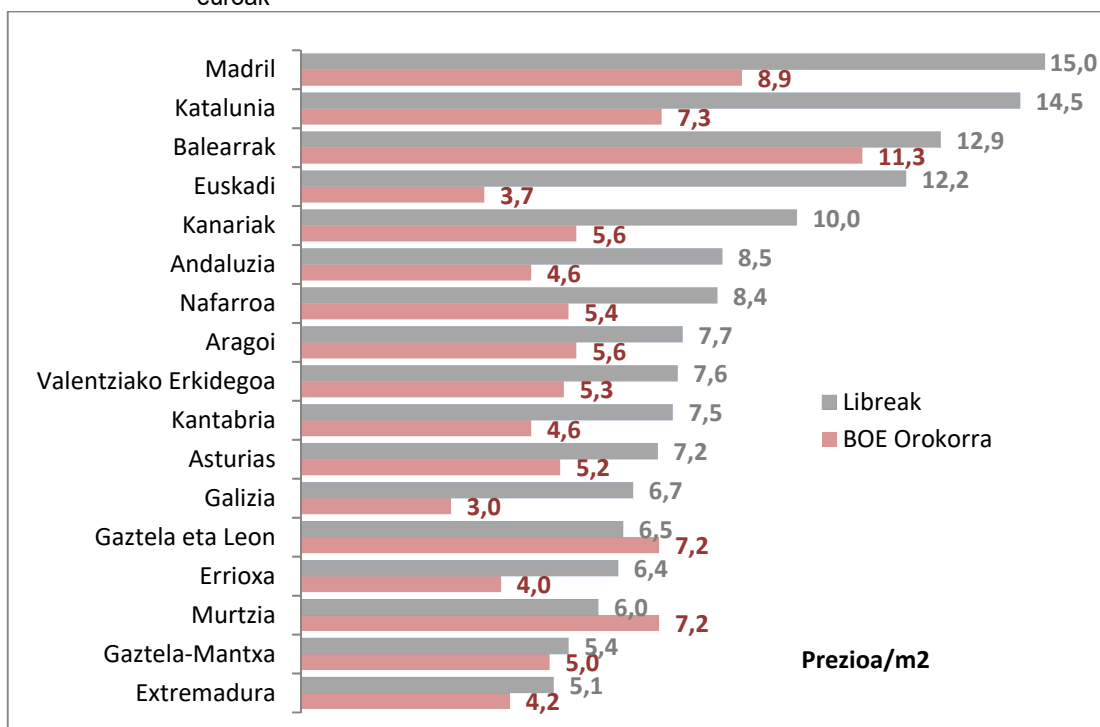
Alokairu librearen merkatuari dagokionez, Madrilgo (15 €/ m2 hilean), Kataluniako (14,5 €/ m2 hilean) eta Balear Uharteetako (12,9 €/ m2 hilean) erkidegoek dituzte batez besteko errentarik handienak, eta, ondoren, Euskadi dago, higiezinaren atari idealistaren datuen arabera hileko alokairuaren batez besteko errenta 12,2 €/ m2 da (Gobernuaren Estatistikaren 10,3 €/ m2 erabilgarriaren aldean), laugarren lekuan kokatuz.

Beste muturrean, Murtzian (6 €/ m2), Gaztela-Mantxan (5,4 €/ m2) eta Extremaduran (5,1 €/ m2) daude Estatuko alokairu-errentarik merkeenak.

Merkatu babestuari dagokionez, arreta araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan jarrita, eta autonomia-erkidegoetako araudiak kontuan hartuta, egiaztatu da Euskadik eta Galiziak dituztela alokairu-errenta txikienak.

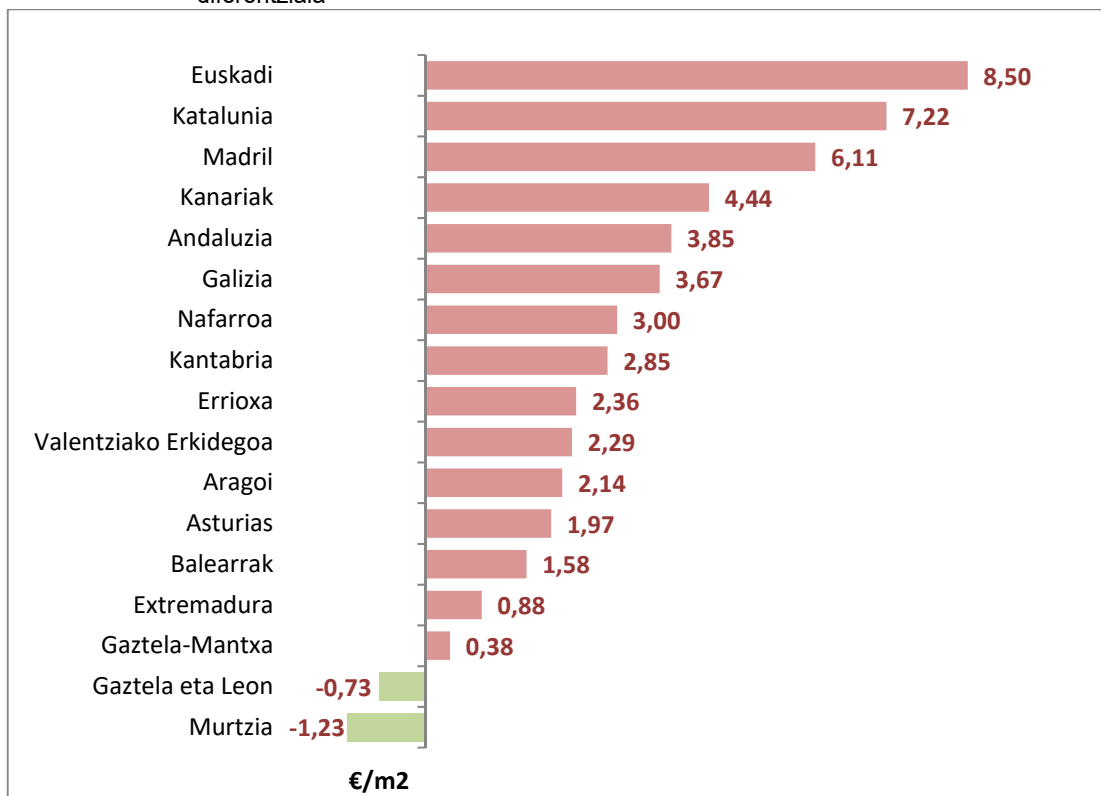
Kasu honetan, merkatu librearen eta merkatu babestuaren errenta-diferentzialaren azterketak kontraste handiagoa erakusten du Euskadin, 8,5 €/ m2-ko aldea baitago bi merkatuetan. Alde hori ere handia da Katalunian (7,2 €/ m2) eta Madrilgo Erkidegoan (6,1 €/ m2); beste erkidego batzuetan, berriz, bi merkatuak askoz gertuago daude, eta Murtzian eta Gaztela eta Leonen merkatu libreko alokairuko etxebizitzaren batez besteko errenta merkatu babestuaren gehieneko errentak baino txikiagoa da.

7 Grafikoa Autonomia-erkidegoek babestutako alokairu libreko etxebizitzaren m2 bakoitzeko euroak



Iturria: Idealista (merkatu librea) eta etxebizitza babestuei buruzko araudi autonomikoak (merkatu babestua)

8 Grafikoa Alokairu libreko errentaren eta autonomia-erkidegoek babestutakoaren arteko diferentziala



Iturria: Idealista (merkatu librea) eta etxebizitza babestuei buruzko araudi autonomikoak (merkatu babestua)