 **Euskadiko Etxebizitza
Tasatuaren, Zuzkidura
Alojamenduen eta
Birkokatzeen, eta
Lurzoru Arloko
Jardunen
kuantifikazioa
2007ko lehen sei hilekoa**



AURKIBIDEA

1.	PLANTEAMENDU METODOLOGIKOA	3
1.1	PLANTEAMENDUA ETA METODOLOGIAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	3
1.2	2007ko LEHEN SEIHILEKOKO ERAGIKETA: OINARRIZKO INPUTAK	5
2.	UDAL JABETZAKO ALOKAIRU ETXEBIZITZAK	6
3.	UDAL ETXEBIZITZA TASATUA, ZUZKIDURA ALOJAMENDUAK ETA BIRKOKATZEAK 2007ko LEHEN SEIHILEKOAN	9
3.1	UDAL ETXEBIZITZAREN KUANTIFIKAZIOA	9
3.2	UDAL ETXEBIZITZAREN ERAIKUNTZAREN BILAKAERA	14
3.3	2007ko LEHEN SEIHILEKOAN AZTERTUTAKO UDAL ETXEBIZITZAREN EZAUGARRIAK	16

1 >

PLANTEAMENDU METODOLOGIKOA

1.1 PLANTEAMENDUA ETA METODOLOGIAREN EZAUGARRI NAGUSIAK

Eragiketa hau, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, hasitako eta amaitutako etxebizitzari buruzko estatistika-eragiketaren barruan Udal Etxebizitza Tasatua (UET) izeneko etxebizitza babestuaren tipologia berria biltzeko beharrak eragin du. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriaren hirugarren Xedapen Gehigarrian berriz definitutakoaren arabera.

Udal Etxebizitza Tasatuaren barruan bi tipologia bereizten dira, erregimen berezikoak eta erregimen orokorrekoak. Babes publikoko etxebizitzaren barnean birkokatze-etxebizitza babestuak sartzen dira, baita zuzkidura-alojamenduak ere —babestutako bizitegi-figura berria—. Azken alojamendu horiek gozamenean, biztantzeko eskubidean eta antzekoetan eskainiko dira.

Txosten honetan 2007ko lehen sei hilekoko informazioa jasotzen da, udalak udal-etxebizitzaren arloan eginiko jardun guztiak biltzeko.

Atal batean, udal-jabetzako alokairu-etxebizitzari buruzko informazioa jaso da, parke publikora —eta, ondorioz, udalen zuzeneko jabetza diren horrelako etxebizitzaren eskaintza publikora— hurbiltzeko helburuarekin.

Informazioa jasotzerakoan Euskadiko udal guztietako erroldak hartu dira aintzat, eta, aldez aurretik, galdesorta bat bidali da, gutun-azal baten barruan.

Jarraipena egiteko 40.000 biztanletik gorako udalerriei bisita egin zitzaion, guztira 36 udal, eta gainerakoek jarraipena telefonoz egin zen.

2007ko uztailean udalei gutunak bidali zitzaizkien eta urte bereko irailean amaitutzat eman ziren jarraipen-lanak.

1.2 2007ko LEHEN SEIHILEKOKO ERAGIKETA: OINARRIZKO INPUTAK

Txosten honetan bildutako informazio guztia 2007ko lehen seihilekoari dagokio, 3.1 eta 3.2 kapituluetan bildutakoa izan ezik. Bi kapitulu horietan, udal-etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera garatu da, 2006an bildutako datuak eta gaur egungo datuak metatuz.

Erantzun-tasa oso handia izan da, baina esan beharra dago udal batzuetatik ez dugula bat ere informaziorik jaso, eta arazo hori konpontzea ezinezkoa gertatu dela. Hortaz, kokapen jakin batzuei buruz daturik ez izateak ez du esan nahi jardunik burutu ez denik azterturiko gaitan, baizik eta udaletan galdesorta bete behar zutenek ez dutela eginkizun hori bete.

2 > UDAL JABETZAKO ALOKAIRU ETXEBIZITZAK

A01.- UDAL JABETZAKO ALOKAIRU ETXEBIZITZAK
KOKAPENAREN ARABERA
(OINARRIA: Udalak)

		GUZTIRA
GUZTIRA		5.074
Hiruburuak	Vitoria-Gasteiz	0
	Donostia-San Sebastián	740
	Bilbao	3.545
	Gainerako udalerrak	789
Lurralde Historikoa	Araba	47
	Gipuzkoa	865
	Bizkaia	4.162

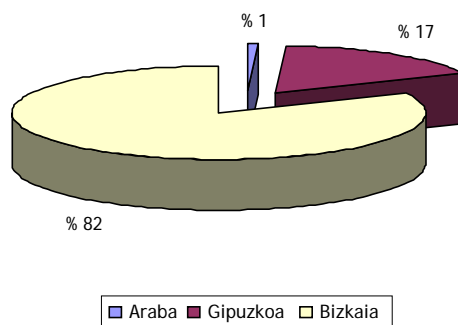
Euskadiko etxebizitza tasatuaren, zuzkidura-alojamenduen eta birkokatzeen, eta lurzoruarloko jardunen kuantifikazioa

Euskadin, udal-jabetzako alokairu-etxebizitza Bizkaiko lurraldean kokatzen da bereziki. Bizkaitik kanpo, Gipuzkoan ere badu nolabaiteko garrantzia. Araban, aldiz, garrantzi txikia dauka.

Bizkaiko lurraldeari dagokionez, aipatzekoa da Bilboko udalak bereziki sustatzen duela eskaintza mota hori, udal-jabetzako alokairuaren % 70 Bilbon kokatzen baita.

Euskadiko etxebizitza tasatuaren, zuzkidura-alojamenduen eta birkokatzeen kuantifikazioa

C01.- ALOKAIRU ETXEBIZITZEN BANAKETA LURRALDE HISTORIKOAREN ARABERA



A03.- UDAL JABETZAKO ALOKAIRU ETXEBIZITZAK KOKAPENAREN ETA ERREGIMEN MOTAREN ARABERA
(OINARRIA: Udalak)

		Etxebizitza mota ezezaguna	B.O.E.	U.E.T.	Zuzkidura alojamenduak	Birkokatzeak	Etxebizitza librea	GUZTIRA
GUZTIRA		3.868	857	4	125	20	200	5.074
Hiriburuak	Vitoria-Gasteiz	0	0	0	0	0	0	0
	Donostia-San Sebastián	0	567	0	115	0	58	740
	Bilbao	3.545	0	0	0	0	0	3.545
	Gainerako udalerriak	323	290	4	10	20	142	789
Eskualde Egiturak	Balmaseda-Zalla	12	10	0	0	0	6	28
	Beasain-Zumarraga	21	0	0	0	1	5	27
	Bilbao Metropolitarra	3.777	197	0	0	17	58	4.049
	Donostia-San Sebastián	0	593	0	125	2	71	791
	Durango	0	0	4	0	0	9	13
	Eibar	15	0	0	0	0	0	15
	Gernika-Markina	13	24	0	0	0	30	67
	Igorre	0	0	0	0	0	0	0
	Guardia	2	0	0	0	0	2	4
	Laudio	0	26	0	0	0	5	31
	Arrasate-Bergara	3	5	0	0	0	6	14
	Mungia	0	0	0	0	0	1	1
	Tolosa	0	0	0	0	0	1	1
	Vitoria-Gasteiz	10	2	0	0	0	4	16
	Zarautz-Azpeitia	15	0	0	0	0	2	17
Lurralde Historikoa	Araba	12	28	0	0	0	7	47
	Gipuzkoa	54	598	0	125	3	85	865
	Bizkaia	3.802	231	4	0	17	108	4.162

Euskadiko etxebizitza tasatuaren, zuzkidura-alojamenduen eta birkokatzeen kuantifikazioa.

C02.- ALOKAIRU ETXEBIZITZEN GUZTIZKOA MOTAREN ARABERA

Alokairu horien batez besteko errenta 231 € da, eta hiriburuetan (Bilbon: 249 €; eta Donostian: 235 €) eta hiriburuetako metropoli-areetan garestiagoak dira gainerako udaletan baino.

Etxebizitza mota horren okupazio-maila oso handia dela esan daiteke (% 98). Eskualde-egitura jakin batzuetan bakarrik jaisten da maila txikiagoetara (Gasteizen edo Eibarren, esaterako), oso alokairu-eskaintza txikia dutelako. Bilbon edo Bilboko metropoli-arean, aldiz, okupazioa erabatekoa da.

A04.- UDAL JABETZAKO ALOKAIRU ETXEBIZITZAK KOKAPENAREN ETA OKUPAZIO EHUNEKOAREN ARABERA

		Okupazioaren %
GUZTIRA		98,39%
Hiriburuak	Bilbao	100%
	Donostia-San Sebastián	97,00%
	Gainerako udalerriak	92,45%
	Vitoria-Gasteiz	.
Lurralde Historikoa	Araba	75,30%
	Bizkaia	99,27%
	Gipuzkoa	95,41%

Euskadiko etxebizitza tasatuaren, zuzkidura-alojamenduen eta birkokatzeen kuantifikazioa.

3 > UDAL ETXEBIZITZA TASATUA, ZUZKIDURA ALOJAMENDUAK ETA BIRKOKATZEAK 2007ko LEHEN SEIHILEKOAN

3.1 UDAL ETXEBIZITZAREN KUANTIFIKAZIOA

T01.- UDAL ETXEBIZITZAK KOKAPENAREN ARABERA

(OINARRIA: 2007ko lehen sihilekoan etxebizitza tasatuko jardunak egin dituzten udalak)

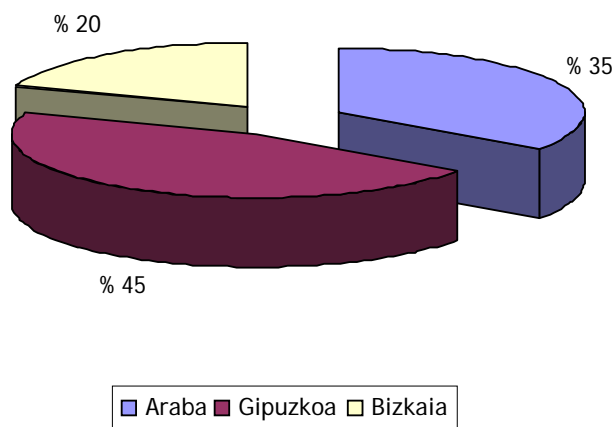
		GUZTIRA
		Etxebizitzak guztira
TOTAL		736
Hiriburuak	Vitoria-	135
	Gasteiz	
	Donostia-San	108
	Sebastián	
	Gainerako	493
	udalerriak	
Lurralde	Araba	256
Historikoa	Gipuzkoa	335
	Bizkaia	145

Euskadiko etxebizitza tasatuaren, zuzkidura-alojamenduen eta birkokatzeen, eta lurzoru-arloko jardunen kuantifikazioa.

Guztira, euskal udaletan 736 UET biltzen dira. Bolumenari dagokionez, nabarmentzekoa da jardun hori nahikoa sakabanatua dagoela, Gipuzkoan bereziki; aipatzekoa da, halaber, Bilbon eta Bilboko metropoli-ingurunean ez dagoela mota horretako etxebizitzarik.

Gipuzkoan biltzen da Udal Etxebizitza Tasatuei buruzko jardun kopuru handiena, baina Gasteiz da udalik aktiboena arlo horretan, jardunen % 20 inguru bereganatzen baitu. Gainera, bizitasun hori bere eskualde-egituran zehar hedatzen da, esku-hartzeen herenetik gora bertan biltzen baita.

C03.- ETXEBIZITZEN BANAKETA LURRALDE HISTORIKOAREN ARABERA



T02.- UDAL ETXEBIZITZAK KOKAPENAREN ETA MOTAREN ARABERA

(OINARRIA: 2007ko lehen sei hilekoan udal-etxebizitzako jardunak egin dituzten udalak)

		P11 UDAL ETXEBIZITZE MOTA					Birkokatzeak
		GUZTIRA	UET erregimena zehaztu gabe	UET Erregimen orokorra	UET Erregimen berezia	Zuzkidura alojamenduak	
		Etxebizitzak guztira	Etxebizitzak guztira	Etxebizitzak guztira	Etxebizitzak guztira	Etxebizitzak guztira	Etxebizitzak guztira
GUZTIRA		736	211	139	99	255	
Hiriburuak	Vitoria-Gasteiz	135	12	.	.	123	
	Donostia-San Sebastián	108	.	.	.	108	
	Gainerako udalerrriak	493	199	139	99	24	
Eskualde Egiturak	Balmaseda-Zalla	36	36	.	.	.	
	Beasain-Zumárraga	17	.	.	16	.	
	Bilbao Metropolitarrak	55	.	.	.	24	
	Donostia-San Sebastián	148	40	.	.	108	
	Eibar	18	.	18	.	.	
	Gernika-Markina	10	10	.	.	.	
	Igorre	30	30	.	.	.	
	Laudio	14	14	.	.	.	
	Arrasate-Bergara	47	.	15	32	.	
	Tolosa	28	.	16	12	.	
	Vitoria-Gasteiz	256	81	52	.	123	
	Zarautz-Azpeitia	77	.	38	39	.	
Lurralde Historikoa	Araba	256	81	52	.	123	
	Gipuzkoa	335	40	87	99	108	
	Bizkaia	145	90	.	.	24	

Quantificación de la vivienda tasada, alojamientos dotacionales y realojos en Euskadi y actuaciones en materia de suelo ARALDI 2007

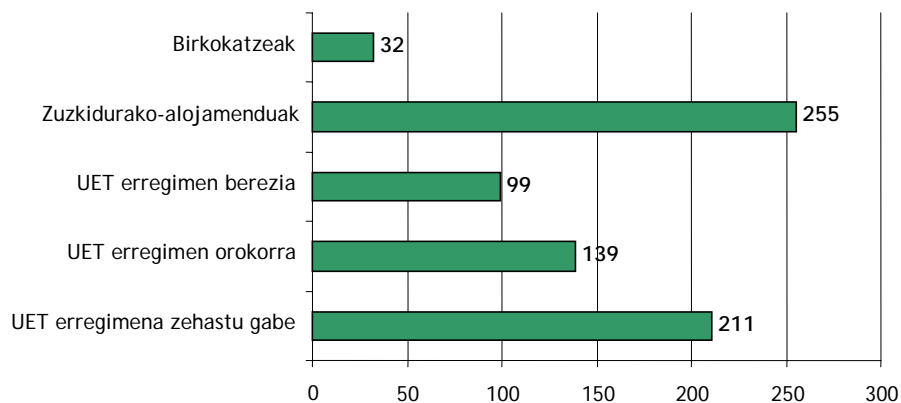
Udal-etxebizitzak aniztasun garrantzitsua ageri du erregimenaren arabera. Zuzkidura-alojamendua da ohikoena, 255 etxebizitza biltzen baititu, eskaintzaren % 35 alegia. Jarraian, erregimen orokorrean eta erregimen berezian eskaintako etxebizitzak datoz (% 18 eta % 13, hurrenez hurren), eta, azkenik, birkokatzeak (% 4). Eskaintzaren laurdenak baino pixka bat gehiagok ez du erregimenik adierazi.

Zuzkidura-alojamendua Udal Etxebizitza Tasatuei buruzko jardunaren ia jomuga bakarra da Donostia eta Gasteiz hiriburuetan eta Bilbo metropolitarran.

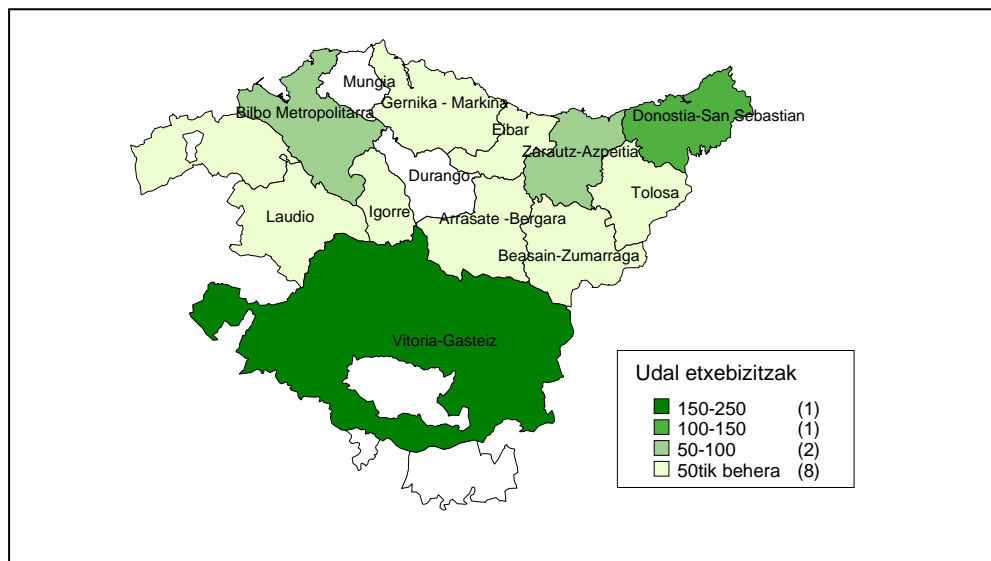
Gainerako eskualde-egituretan Udal Etxebizitza Tasatuei buruzko jarduera ageri da erregimen orokorrean eta berezian, eta erregimen orokorra nagusi da, Arrasate-Bergaran eta Beasain-Zumarragan izan ezik.

Birkokatze ia guztia Bilbo metropolitarran kokatzen da.

C04.- UDAL ETXEBIZITZEN GUZTIZKOA MOTAREN ARABERA



M01.- UDAL ETXEBIZITZAK ESKUALDE EGITURAREN ARABERA

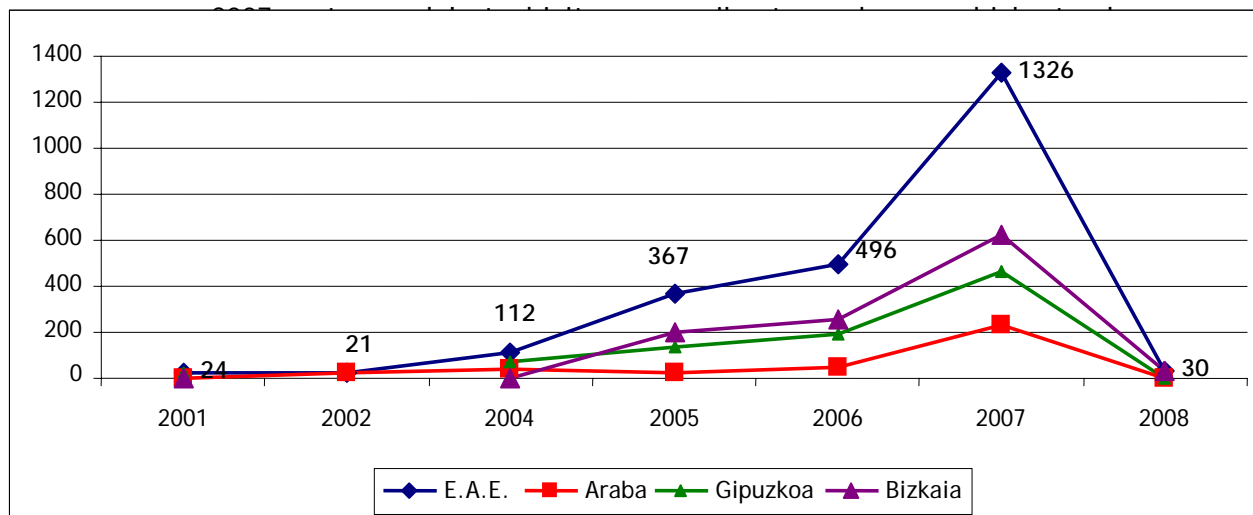


Jardunen garapenari dagokionez, obra-hasiera 2007an izan da. Obra-amaierari dagokionez, jardun gehienak (% 67) 2009an merkaturatuko dira. Hori gertatuko da hiriburuetan egingo diren jardun guztiekin, baita Donostiako eskualde-egituran egingo diren guztiekin ere.

2007an guztira 57 etxebizitza merkaturatuko dira (% 14), Gasteizko (hiriburua aparte utzita), Zarautz-Azpeitiko eta Eibarko eskualde-egituretan homogeneoki banatuta. Azken kasu horretan, gainera, jardun osoa aurten egingo da.

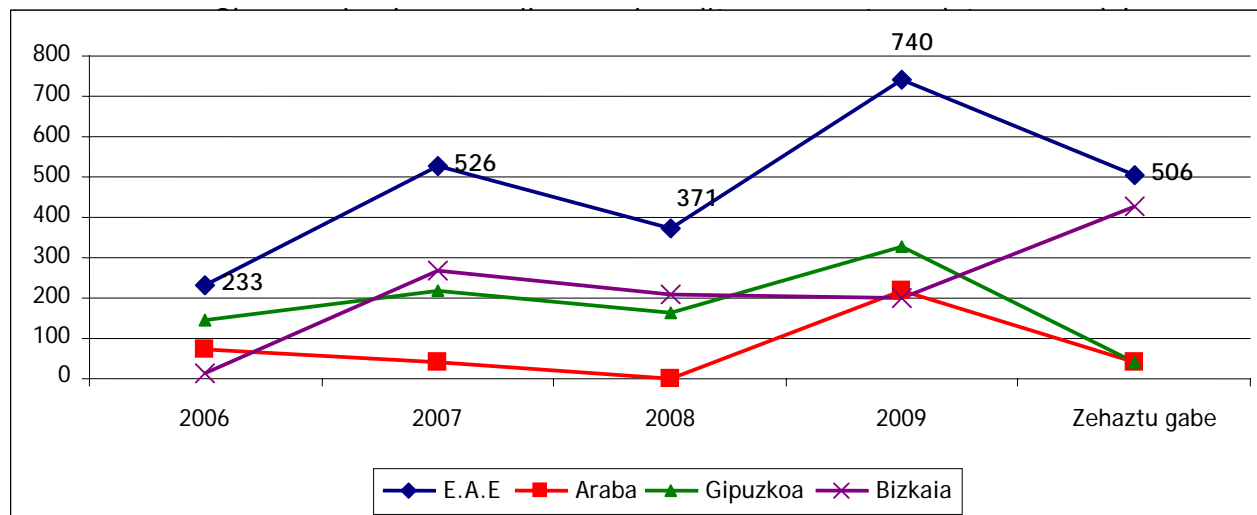
3.2 UDAL ETXEBIZITZAREN ERAIKUNTZAREN BILAKAERA

C05.- UDAL ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZAREN BILAKAERA LURRALDE HISTORIKOAREN ETA OBRA HASITAKO URTEAREN ARABERA



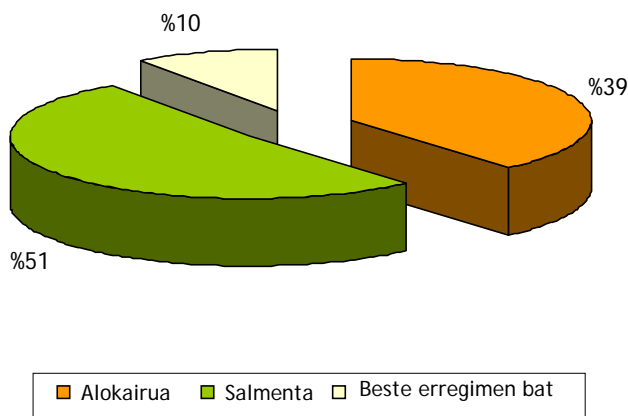
udal-etxebizitzari dagokionez, hazkunde nabarmen handiagoa izan duelako. Arabak, aldiz, beste bi lurralde historikoen eraikuntzaren erdia ageri du aurten.

C06.- UDAL ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZAREN BILAKAERA LURRALDE HISTORIKOAREN ETA OBRA AMAITZEKO AURREIKUSITAKO URTEAREN ARABERA



3.3 2007ko LEHEN SEIHILEKOAN AZTERTUTAKO UDAL ETXEBIZITZAREN EZAUGARRIAK

C07.- UDAL ETXEBIZITZEN BANAKETA ERABILERA ERREGIMENAREN ARABERA

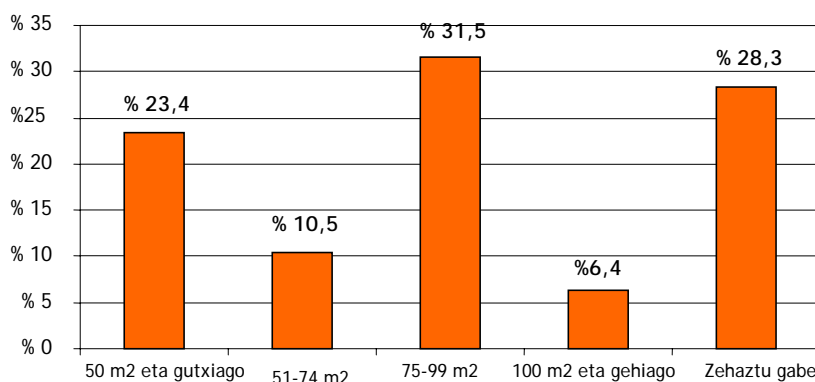


Erabilera-erregimenaren arabera, salmenta-etxebizitza da nagusi (% 51), alokairu-etxebizitzari alde txikia ateratzen badio ere (% 39). Gainerako % 10a erregimena behin betiko zehaztu gabe duten zuzkidura-alojamenduei, birkokatzeei eta lurzati-esleipen bati dagokie.

Udalen eta eskualde-egituren arabera, orientazioak nabarmen aldatzen dira. Hala, hiriburuen (Bilbo izan ezik, Udal Etxebizitza Tasatuei buruzko jardunik ageri ez duelako) ia sustapen osoak alokairua du jomugan. Azken hori Donostiako metropoli-arearako ere da baliagarri. Ingurune horietatik kanpo, ordea, jardun osoak salmenta-erabilerako erregimena du jomugan.

Nabarmentzekoa da bi erregimen mota horiek ez direla gainjartzen; aitzitik, udalek erregimen baten edo bestearen alde egiten dute sustapenetan, baina ez dituzte biak aukeratzen aldi berean.

C08.- UDAL ETXEBIZITZEN BANAKETA ETXEBIZITZAREN AZALERAREN ARABERA



EAEko udal-etxebizitzaren batez besteko azalera 74 m² da, eta Bizkaiaren batez besteko azalera ere antzekoa da. Arabak (84 m²) nabarmen gainditzen du batez besteko hori, eta Gipuzkoarena, berriz, txikixeagoa da (% 70).

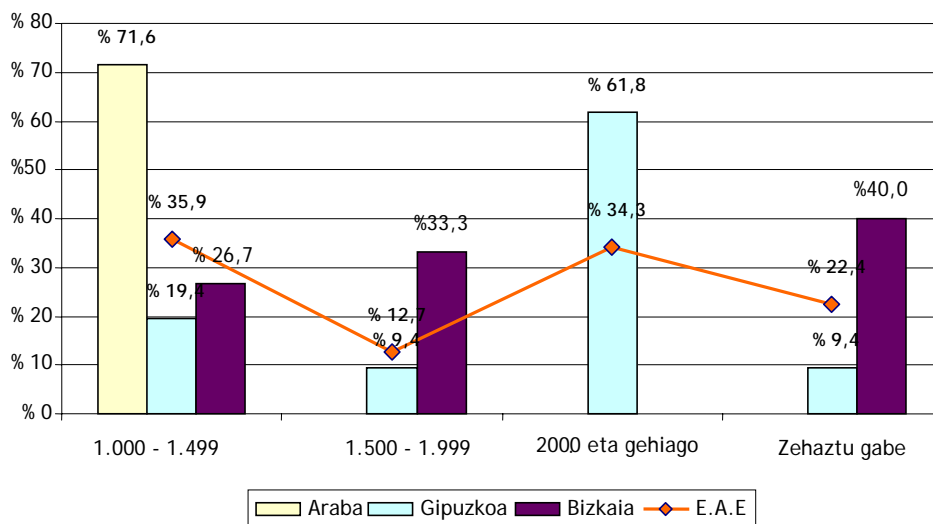
Nolanahi ere, batez besteko horrek ez ditu behar bezala islatzen udal-etxebizitzaren jardunak. Betiere kontuan hartuta jardunen ia herenaren azalerari buruzko daturik ez dugula, tamainari dagokionez udal-eraikuntzak bi lehentasun argi ageri dituela ikus daiteke: etxebizitza txikiak, gehienez 50 m²-koak, edo etxebizitza ertain-handiak, 75-99 m²-ko azalera dutenak.

Jarduna hiri-ingurune batean garatzen da, eta joera horiek horren ondorio direla dirudi. Hala, eskualde-egituren arabera, oso bestelako bi ezaugarri atzeman dira. Batetik, metropoli-areetan (Donostiako eta Bilbo Metropolitarrako eskualde-egituretan eginiko jardunak) azalera txikiko eraikuntzak garatzen dira. Lehenean egindako eraikuntzek 43 m² dituzte batez beste; bigarreanean egindakoek, berriz, 50 m².

Gainerako inguruetan, aldiz, 75-99 m²-ko azalera duten etxebizitzak garatu ohi dira. Testuinguru horretan, Tolosa eta Gernika - Markina

bereziki deigarriak dira, zenbait puntutan oso azalera handiko (100 m²-tik gora) jardunak ageri baitituzte.

C09.- UDAL ETXEBIZITZEN BANAKETA, LURRALDE HISTORIKOAREN ETA M2 BAKOITZEKO PREZIOAREN ARABERA



Etxebizitzaren prezioari buruzko datuak urriak dira. Hain zuzen ere, batzuetan hiri-dentsitate handiko jardunei buruzko datuak falta dira, eta hori oztopo izan daiteke joerak aztertzerakoan.

Euskadin, udal-etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.646 € da m² bakoitzeko, honako bi joera nagusi hauen ondorioz. Batetik, etxebizitzaren % 34aren prezioa ez da 1.500 €-ra iristen m² bakoitzeko, eta, bestetik, etxebizitzaren % 32k 2.000 €-tik gora balio du m² bakoitzeko.

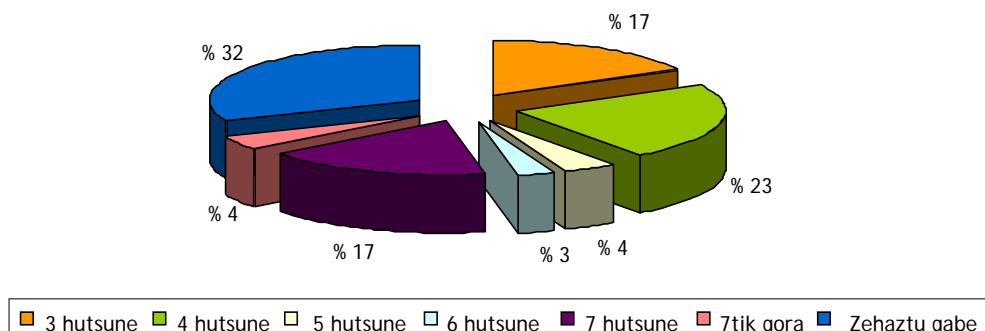
Lurralde historikoaren arabera, prezio-aniztasun handia nabari da. Araban, prezioak nabarmen merkeagoak dira beste bi lurraldeetan baino. Gehienak (% 60) 1.000-1.499 € bitarte dira m² bakoitzeko, eta batez bestekoa 1.239 € da m² bakoitzeko. Gipuzkoan, aldiz, gainerako lurraldeetan baino nabarmen garestiagoak dira, hain zuzen ere

Arabako prezioaren ia 2/3 garestiagoak (1.978 € m² bakoitzeko). Etxebizitza horien eraikuntzaren bi heren inguru 2.000 €-tik gorakoa da m² bakoitzeko.

Bizkaiari dagokionez, batez besteko prezioa batez besteko orokorraren azpitik dago: 1.391 € m² bakoitzeko. Ez da m² bakoitzeko 2.000 €-tik gora dabilen jardunik ageri, baina jardunen % 40aren prezioa zehaztu gabe dago, eta horrek batez besteko prezioa nabarmen aldaraz dezake.

Eskualde-egituren arabera, Zarautz-Azpeitiko eskualde-egituran oso prezio garestiak nabari dira (2.327 € m² bakoitzeko). Merkeenak, aldiz, Gasteizen (1.239 € m² bakoitzeko), Laudion (1.238 € m² bakoitzeko) eta Gernika - Markinan (1.121 € m² bakoitzeko) nabari dira. Gainerakoak batez bestekoaren inguruan dabilta, aurrez aipatutako lurralde-ezaugarrien arabera.

C10.- UDAL ETXEBIZITZEN BANAKETA HUTSUNE KOPURUAREN ARABERA



Udal-etxebizitzaren egiturazko diseinuan bi joera nagusi bereizi dira.

Batetik, etxebizitza txiki samarra, 4 hutsunekoa edo hortik beherakoa, horri dagokionez zehaztutako jardun osoaren % 40 bereganatzen duena. Horren barnean, hirugarren adinarentzako zuzkidura-alojamenduen % 17 hartzen da Donostian, unean uneko programen ondorioz. Bestetik, formatu txikiko etxebizitza-joera horren aurkako joera ere ageri da; izan ere, eraikinen % 25ek 7 hutsune edo gehiago ditu. Bitarteko jardunak, ordea, urriak dira.

Gipuzkoak eta Arabak ezarri dituzte proportzio horiek; Bizkaiak, berriz, 7 hutsuneko edo hutsune gehiagoko etxebizitzak lehenesten ditu etxebizitza txikien aurretik.