

EUSKAL HIRIGUNE ELKARGOA
2022ko datuak

enPRESa-HIGIEZINEN BEHATOKIA

2023



 **Pays
Basque
euskal
herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

  @communautePB | communaute-paysbasque.fr

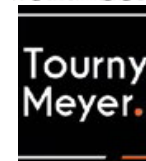
2013an sortua, Ipar Euskal Herriko Enpresa-Higiezin Behatokia (EHB) Euskal Elkargoak eramaten duen partaidetza sendo baten inguruan egituratua da, hamar higiezin-agentzia berezitu (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, Century 21, IPC-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Reseau 3C eta VIP), eta aurten Office 64 erakundea, Baiona - Ipar Euskal Herriko Merkataritza eta Industria Ganbera eta Atlantikoko eta Pirinioetako Hirigintza-Agentzia biltzen dituena.

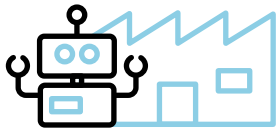
EHBak Ipar Euskal Herriko bulego, jarduera-lokal eta biltegi eta merkataritza-lokalen merkatuen dinamika nagusiak ikertzen ditu, azterketa partekatua eraikitzeko.

Dokumentu honek, hainbat grafiko, mapa eta zenbakiren bidez, Ipar Euskal Herriko enpresa-higiezin egoeraren diagnostikoa aurkezten du, arloko profesionalak argitua, haiek gabe ezin daitekeelako egin eta komeni baita berriz ere haien parte hartze aktiboa gorestea.

aurkibidea

Behatokiaren lurraldea, zenbaki eta iruditan.....	3
Bulegoen merkatua.....	4
Biltegien eta jarduera-lokalen merkatua.....	9
Merkataritza-lokalen merkatua.....	14
Bilana.....	18
Hiztegia.....	19





IPAR EUSKAL HERRIKO enPRESA-HIGIEZINEN BEHATOKIA

2023ko behatokia oinarritzen da mapan identifikatutako eremuan nagusiki bildutako partaideen eta transakzioen datuetan.

Agentzia partaideen operazioak behereko mapan agertzen den azterketa-eremuan egiten dira oroz gaineratik, lurraldearen gainerateko eremuetan onez oneko tratu gehiago egiten direlarik.

LURRALDEKO ETA EREMUETAKO MAPA



 Enpresa-Higiezinaren Behatokiko eremua

Hemen aurkeztutako zenbaki nagusiak izan ezik, dokumentuaren grafikoaren eta mapen multzoa oinarritzen da Behatokiaren partaide diren agentziek emandako datuetan (2022an egindako transakzioak eta 2022/12/31n egiaztatutako erreserba).

IPAR EUSKAL HERRIKO ZENBAKI NAGUSIAK:



3.000 km²-ko hedadura



10 lurralde eremu



318.709 biztanle

(iturria: 2023ko INSEE – 2020ko biztanle kontaketa)



73.177 enpresa

(iturria: 2023ko urtarrileko SIRENE – SCI delakoez kanpo)



132.660 enplegu

(iturria: 2023ko INSEE – 2020ko biztanle kontaketa)



Akitaniako

2. aireportua,

15 helmuga baino gehiagorekin

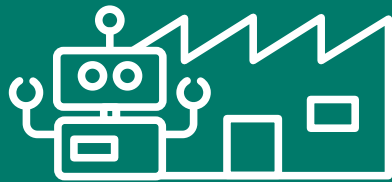


4 AHT geltoki



2 autobide

Paris/Madrilera eta Tolosa Okzitaniara buruz



#1
BULEGOEN
MERKATUA



BULEGOEN, MERKATUA



ZENBAKI NAGUSIAK

15.791 m²
merkaturatuak,
84 ondasunen
artean

44.005 m² ERRESERBAN

128 ondasunen artean
(horietatik 43.167 m² mandatuan bi urte baino
gutiago daramatzatenak, 123 ondasunen
artean)

Transakzioaren bana
besteko eremua

188 m²

Erreserbaren bana besteko eremua

344 m²

Saldu edo alokatzeko epea:

**2 URTE eta
9 HILABETEKOA**

ondasun guztiak kontuan
harturik

eta 10 HILABETEKOA

berehala libro diren ondasunen
kasuan



ZENBAKI NAGUSIAK, BA-BEN

13.243 m²
merkaturatuak,
58 ondasunen
artean

39.522 m² ERRESERBAN

108 ondasunen artean
horietatik 38.684 m² mandatuan bi urte baino
gehiago daramatzatenak, 103 ondasunen artean)

3.193 m²

erreserban, berriak eta
berehala libro direnak,
9 ondasunen artean

Transakzioaren bana besteko eremua

228 m²

Erreserbaren bana besteko eremua

366 m²

Saldu edo alokatzeko epea

3 HILABETEKOA

berehala libro
diren ondasun
berrien kasuan

eta 2 URTEKOA

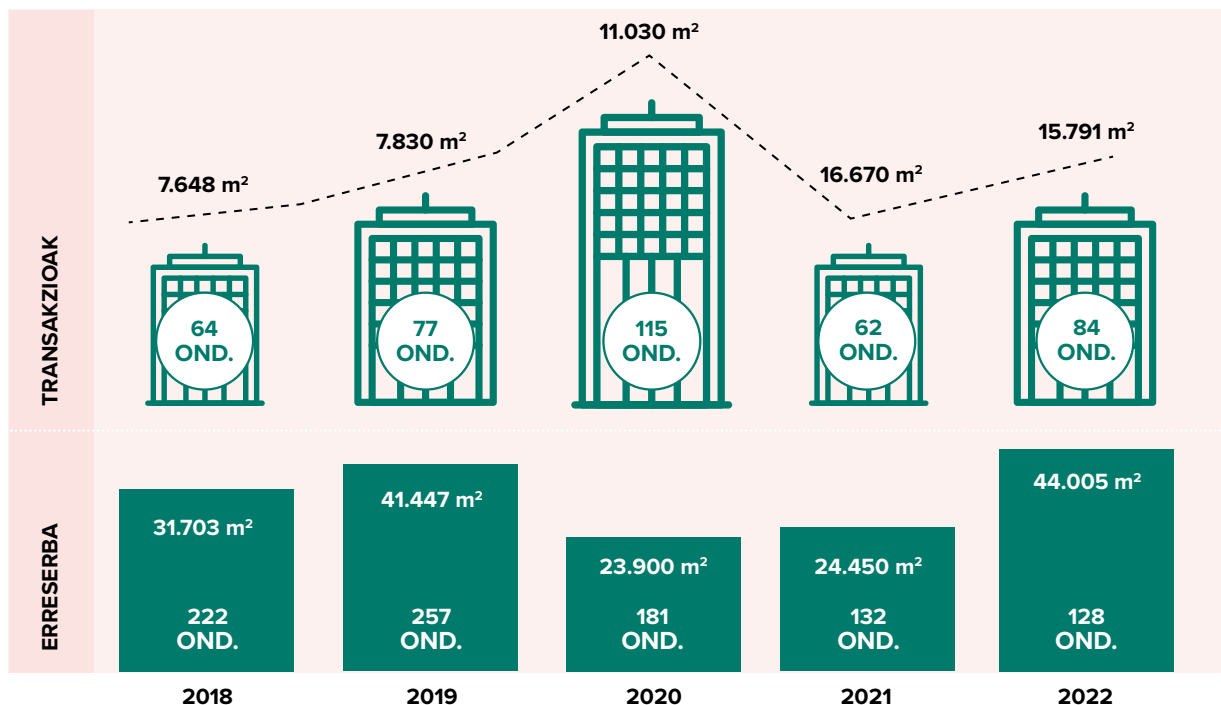
berehala libro diren ondasun
zaharren kasuan

8.365 m²
erreserban, bigarren
eskukoak eta berehala libro
direnak, 70 ondasunen artean



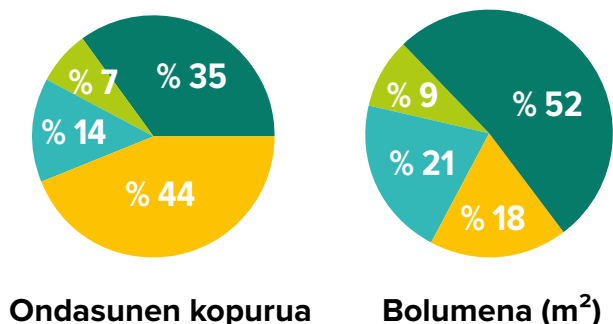
BULEGOEN TRANSAKZIOAK ETA ERRESERBAK

Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022)
(Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik)



BULEGOEN MULTZOAREN EZAUGARRIAK

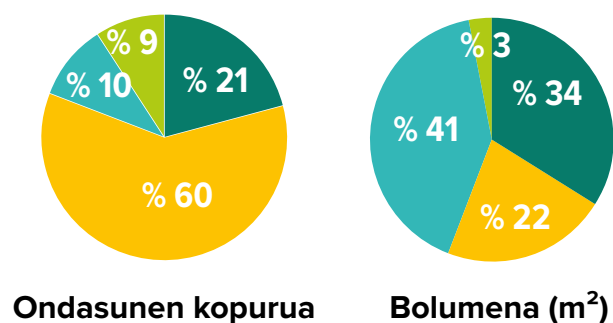
TRANSAKZIOAK



- Alokatzek / Berriak
- Alokatzek / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Berriak

Transakzio-ondasunen % 44 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 18 osatzen dute.

ERRESERBA



- Alokatzek / Berriak
- Alokatzek / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Berriak

Erreserba-ondasunen % 60 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 22 osatzen dute.

ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

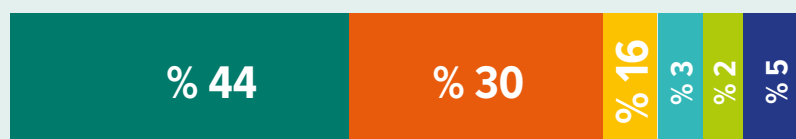


Transakzio-ondasunen % 55 100 m² baino txikiagoa da, eta % 1 2.000 m² baino handiagoa.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

ERRESERBAK

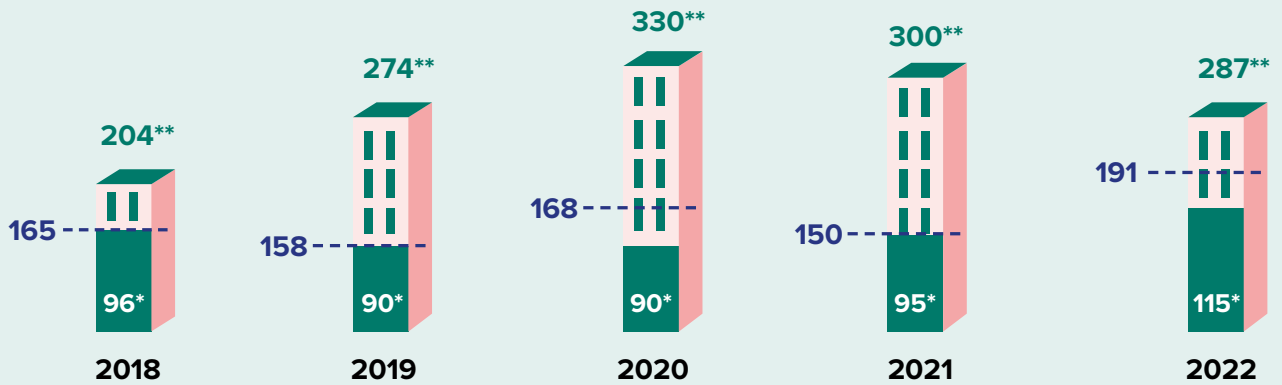
Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Erreserba-ondasunen % 44 100 m² baino txikiagoa da, eta % 5 2.000 m² baino handiagoa.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

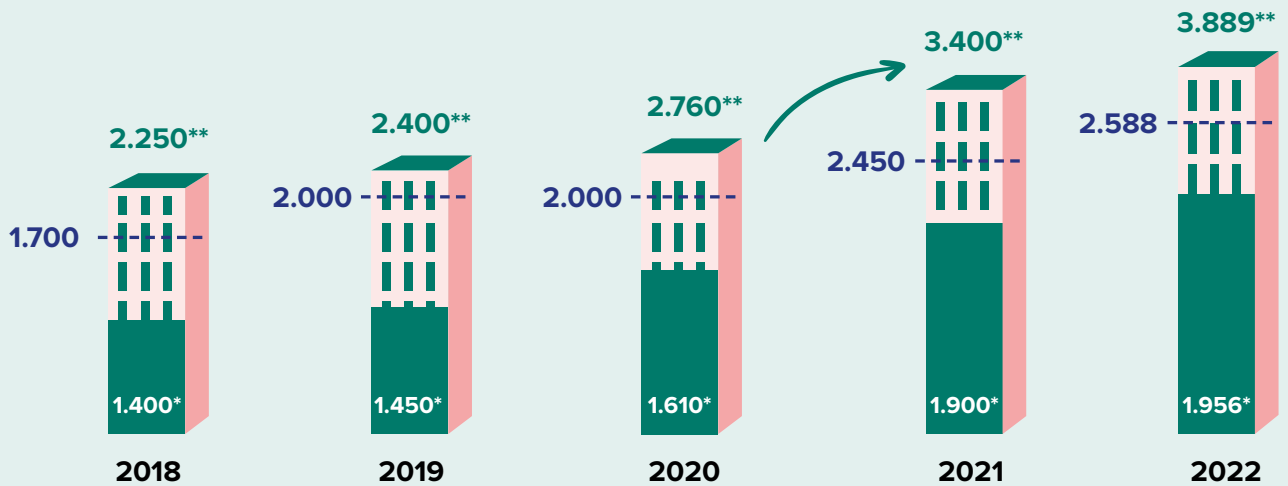
ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO ARRAS GORAK



----- PREZIOEN MEDIANA

Bigarren eskuko alokairuen prezioak 2018 eta 2022 artean (eurotan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA



----- PREZIOEN MEDIANA

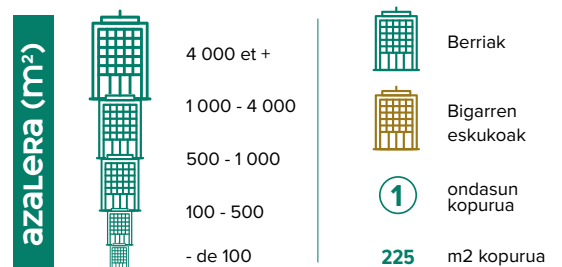
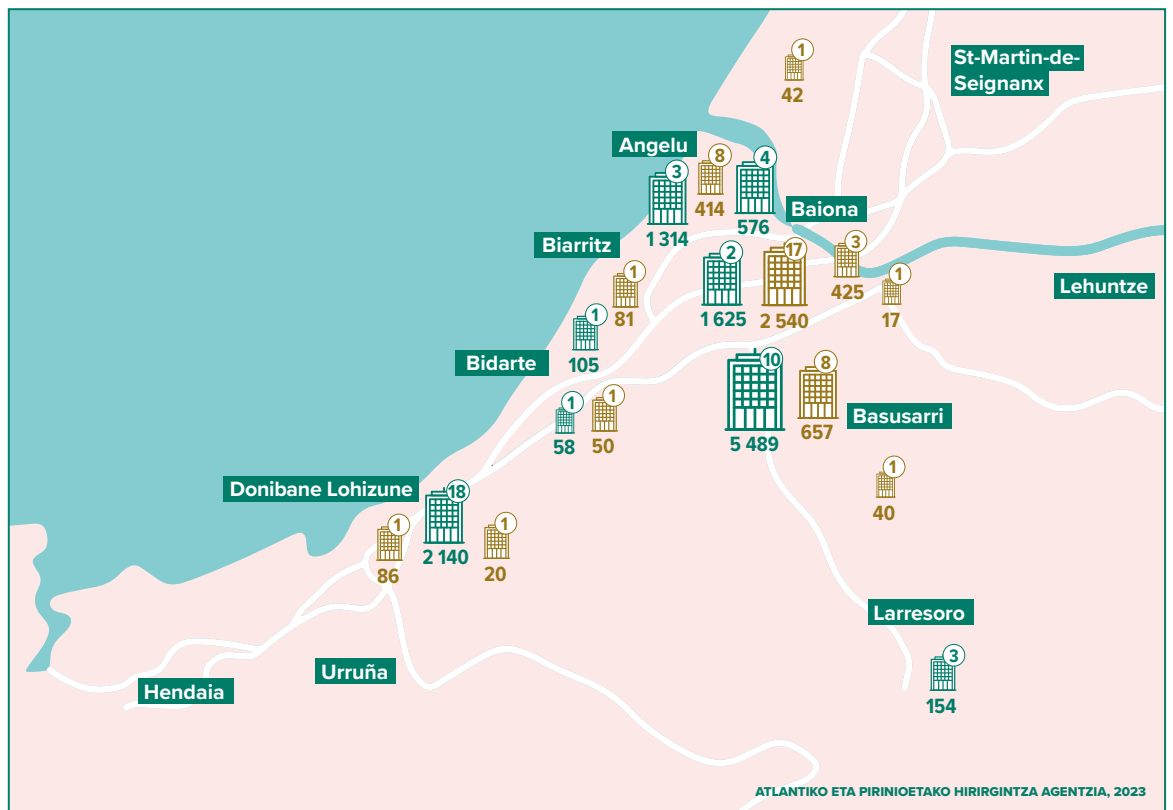
Bigarren eskuko salmenten prezioak 2018 eta 2022 artean (eurotan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA

HIRU SEKTORETAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK, ETA BEREZIKI HIRUETATIK BATEAN

Transakzioen mapa

- “Ingurabidea” sektorean egiten da ondasun berrietako transakzioen % **48**.
- “Bihotza”, “ingurabidea” eta “5 kantoiak - hondartzak - BAB bulebarra - Hauzketa” sektoreetan egiten da transakzioen kopuru osoaren % **90** eta han biltzen dira ondasun guzien % **79**.

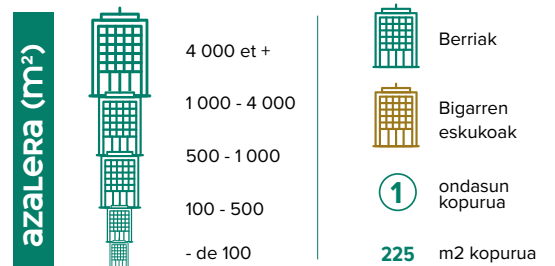
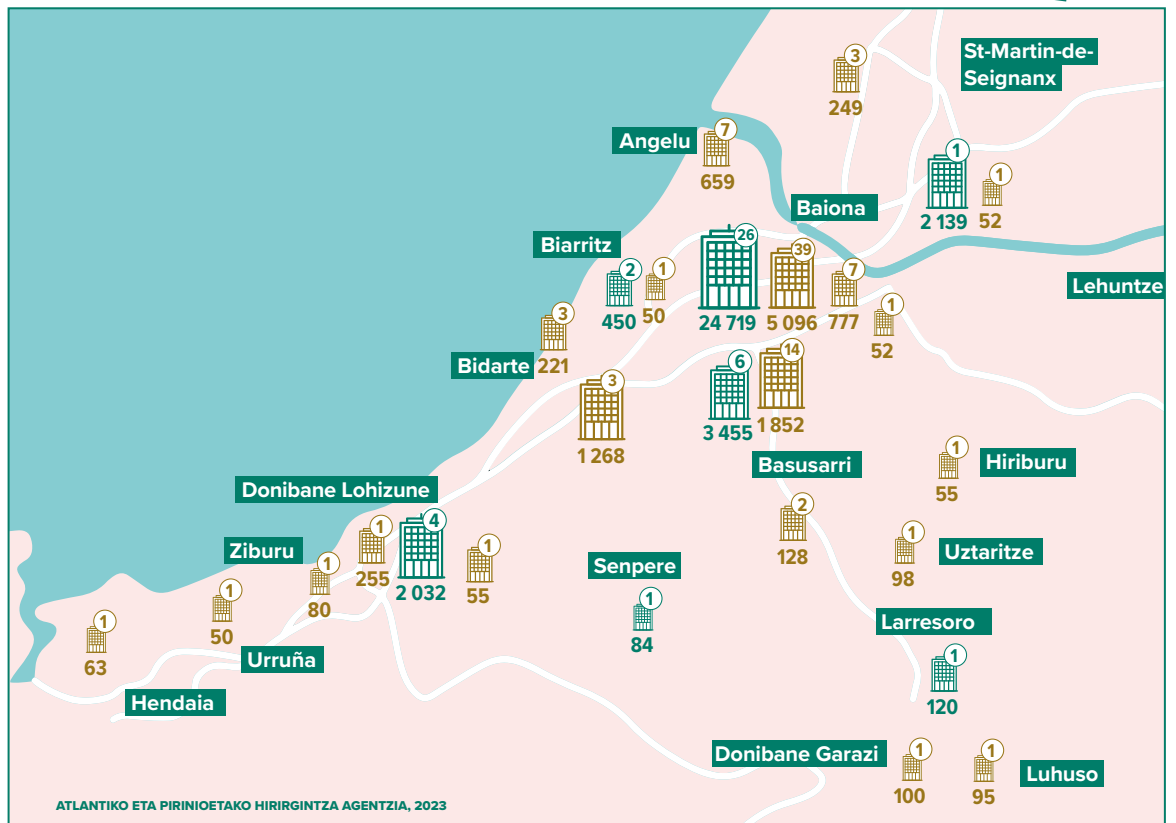


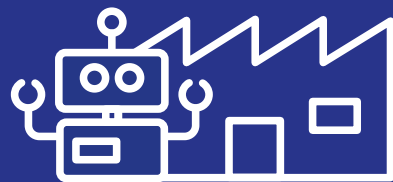
*“Ingurabidea” sektorea: aireportua, Biarritzeko geltokia, Marion aintzira, Maignon.

HIRU SEKTORETAN BILDUTAKO ERRESERBA

ERRESERBAREN mapa

- “Hiri-bihotza” eta “Jaldai” sektoreetan biltzen da ondasun berrietako erreserbaren % **81**.
- “Ingurabidea”, “Hiri-bihotza” eta “Jaldai” sektoreetan biltzen da erreserbaren kopuru osoaren % **84**, hots, ondasunen kopuruaren % **69**.





#2
BILTEGIEN eta
JARDUERA-LOKALEN
merkatua



BILTEGIEN eta JARDUERA-LOKALEN MERKATURUA

ZENBAKI NAGUSIAK

18.742 m²

merkaturatuak,
36 ondasunen
artean

32.648 m² ERRESERBAN

35 ondasunen artean
(horietatik 21.888 m² mandatuan bi urte
baino gutiago daramatzatenak, 33
ondasunen artean)

Berehala libro diren
ondasunen kasuan:

28.343 m²

mandatuan bi urte baino gutiago da-
ramatzatenak, 29 ondasunen artean

Saldu edo alokatzeko epea

**URTE 1 eta
2 HILABETE**

eta

11 HILABETEKOA

berehala libro diren
ondasunen kasuan

Transakzioaren bana
besteko eremua

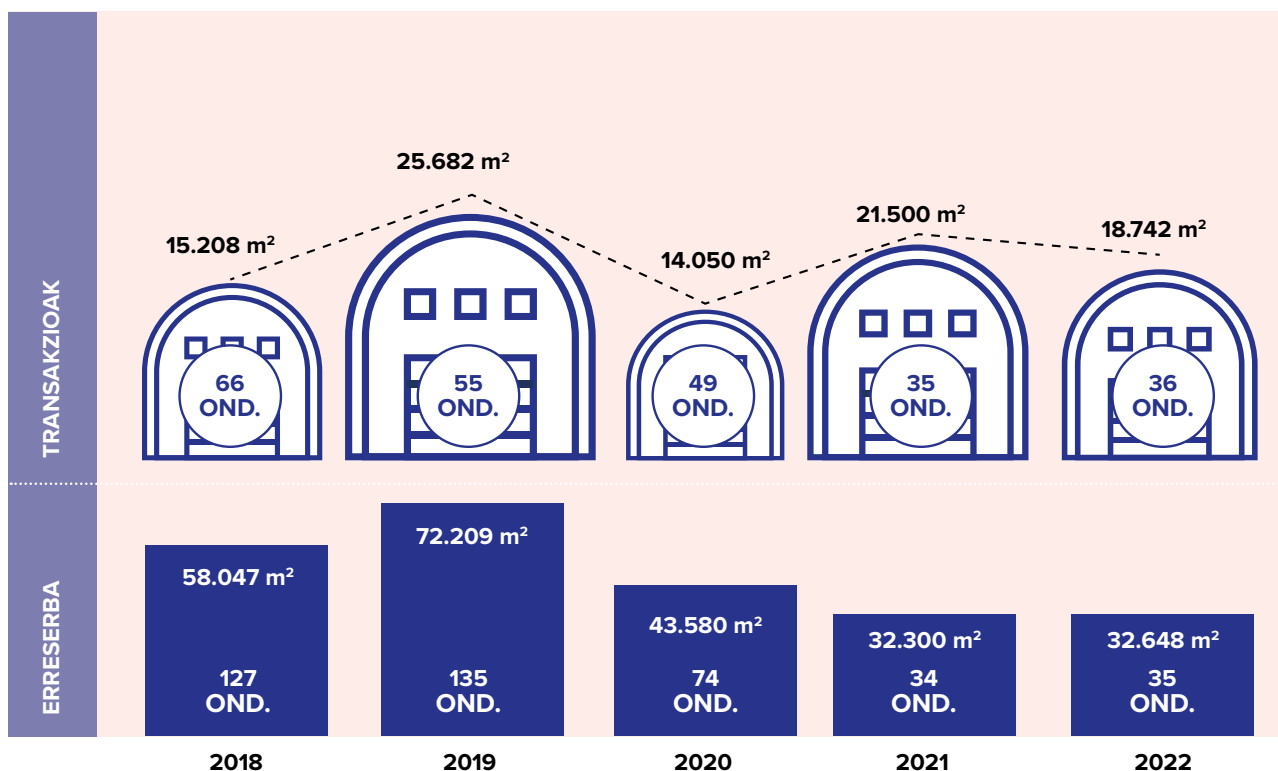
521 m²

Erreserbaren bana besteko
eremua

933 m²

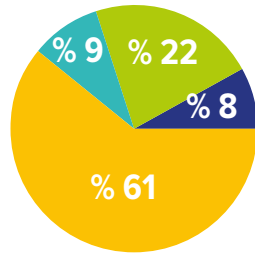
TRANSAKZIOEN BILAKAERA

Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022)

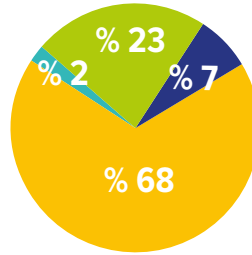


BILTEGIEN ETA JARDUERA-LOKALEN MULTZOAREN EZAUGARRIAK

TRANSAKZIOAK



Ondasunen kopurua

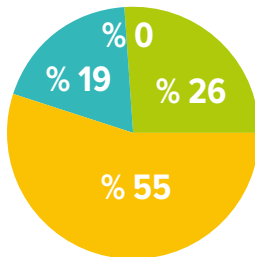


Bolumena (m²)

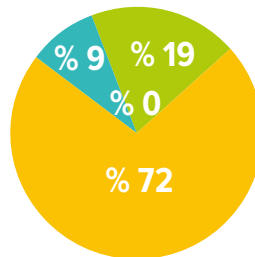
- Alokatzeak / Berriak
- Alokatzeak / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Berriak
- Salmentak / Bigarren eskukoak

Transakzio-ondasunen % 61 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 68 osatzen dute.

ERRESERBA



Ondasunen kopurua



Bolumena (m²)

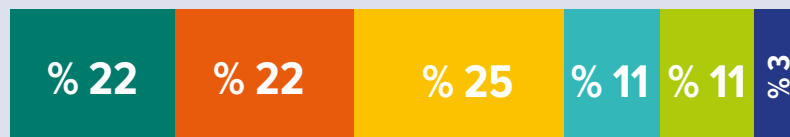
- Alokatzeak / Berriak
- Alokatzeak / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Berriak
- Salmentak / Bigarren eskukoak

Erreserba-ondasunen % 55 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 72 osatzen dute.

ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Transakzio-ondasunen % 25 200 eta 500 m²-ren artekoak dira, eta % 22 100 m² baino txikiagoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

ERRESERBAK

Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

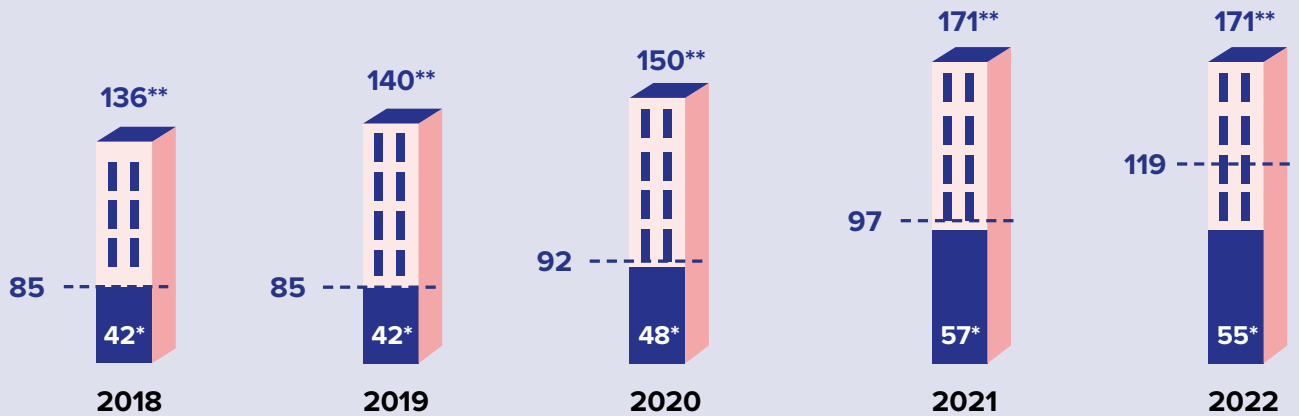


Erreserba-ondasunen % 34 200 eta 500 m²-ren artekoak dira, eta % 0 100 m² baino txikiagoak.

- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²



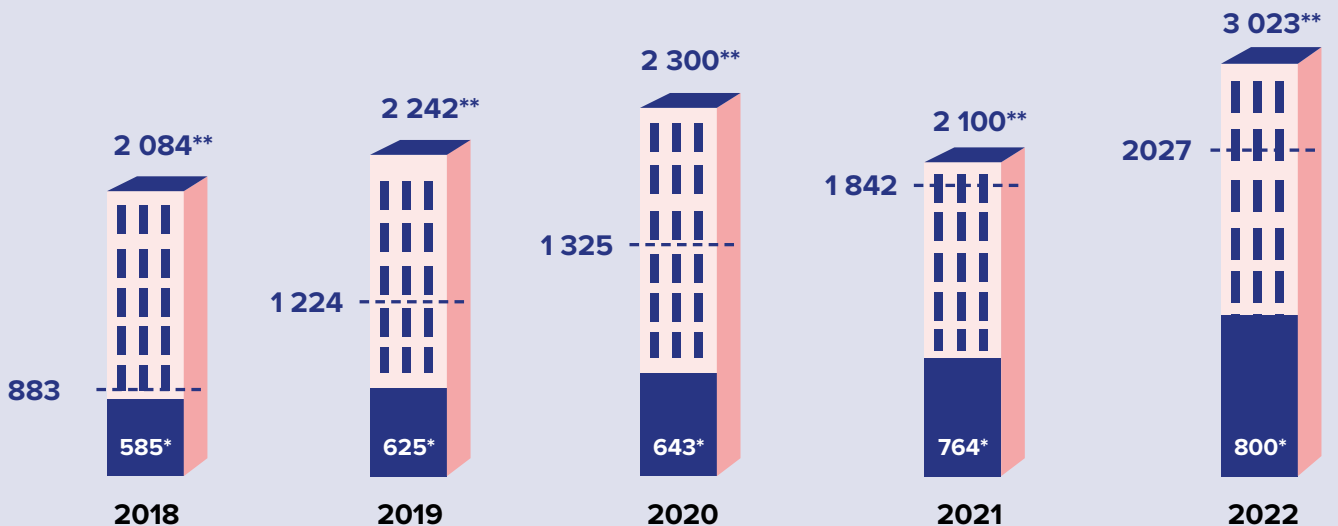
ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO ARRAS GORAK



----- PREZIOEN MEDIANA

Bigarren eskuko alokairuen prezioak 2018 eta 2022 artean (eurotan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA



----- PREZIOEN MEDIANA

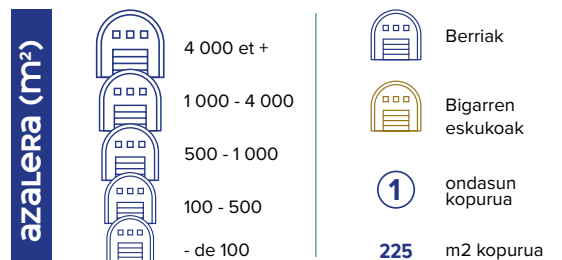
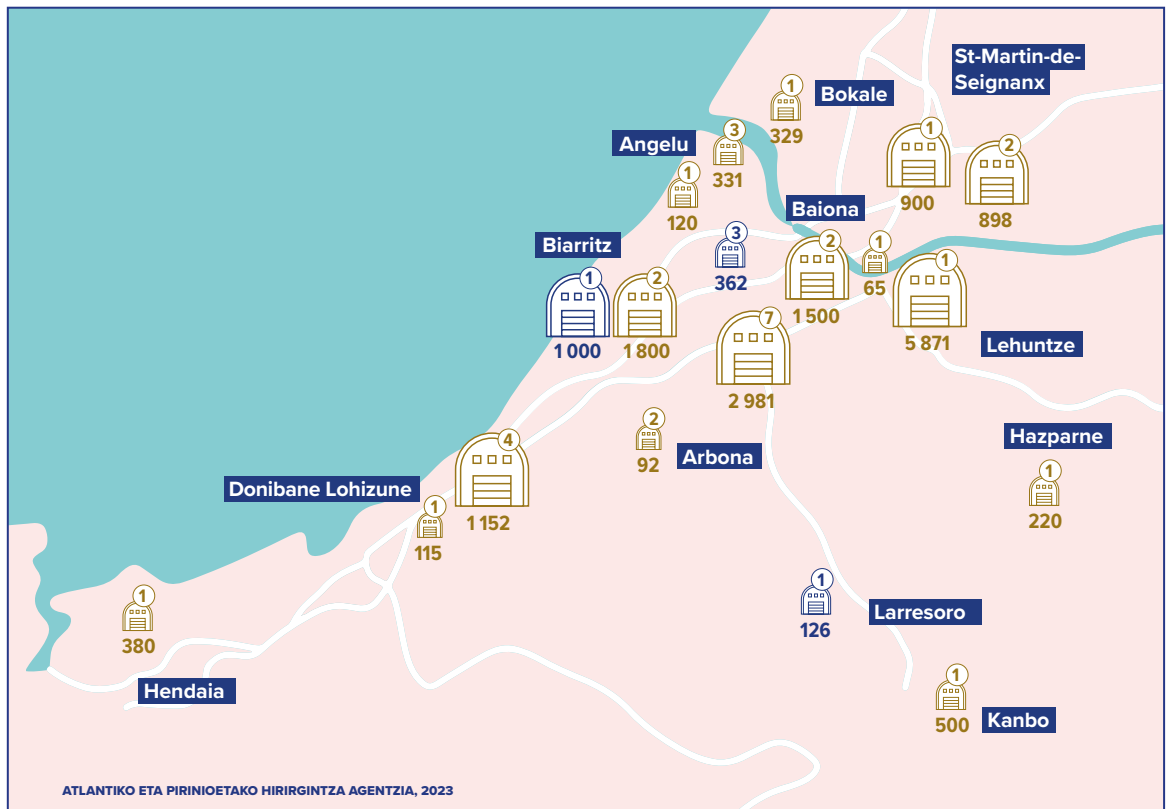
Bigarren eskuko salmenten prezioak 2018 eta 2022 artean (eurotan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA

ORAINO BOST AKTIBITATE GUNETAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK

Transakzioen mapak

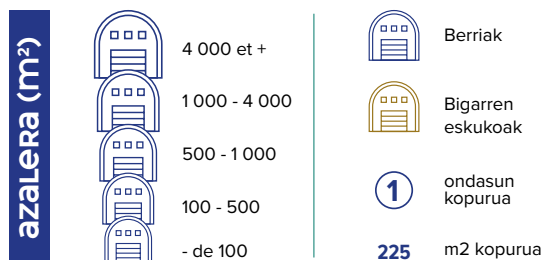
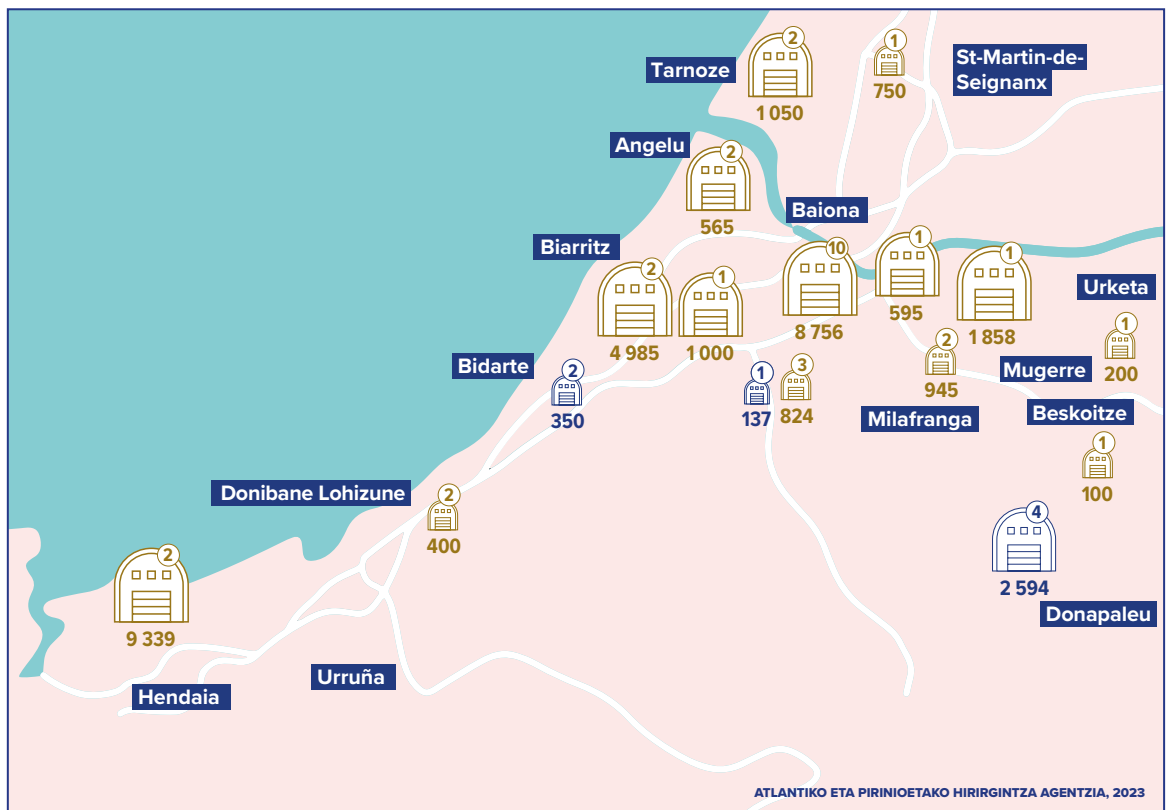
- Bost sektoretan biltzen da transakzioen % **73**: Baiona iparraldea, Pleitagunea, Jaldai, Harausta - Moura - Irati, Maignon.
- Biltegi eta jarduera-lokal berrien merkatua transakzioen % **14**ari dagokio.

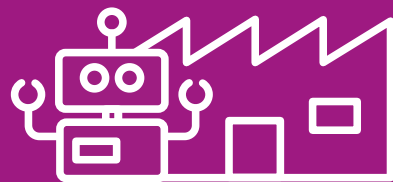


HIRU AKTIBITATE GUNETAN ZENTRALIZATUTAKO ERRESERBA, ETA BEREZIKI HIRUETATIK BATEAN

ERRESERBAREN MAPA

- Bigarren eskuko erreserba osoaren % 74 Jorlis-Forum, Mayonnabe eta Intzura aktibitate guneetan dago.
- Identifikatutako erreserba bigarren eskukoak da batez ere, Basilurko aktibitate guneetan izan ezik





#3

**merkatarITza-
LokaLen merkatua**



merkataritza- LOKALEN MERKATUA

ZENBAKI NAGUSIAK

12.571 m²

merkaturatuak,
98 ondasunen artean

Ondasun guziaz kontuan harturik

40.577 m² ERRESERBAN

257 ondasunen artean

Saldu edo alokatzeko epea

URTE 1 eta
8 HILABETEKOA

lokal hutsen kasuan

eta 3 URTE eta
5 HILABETEKOA

lokal erabilien kasuan

Lokal hutsen kasuan: Lokal hutsen
% 28 gutienez erreserban, hots

13.181 m²

Lokal erabilien kasuan: Lokal erabilien
% 58 gutienez erreserban, hots

18.291 m²

Transakzioaren bana besteko eremua

128 m²

Erreserbaren bana besteko eremua

158 m²

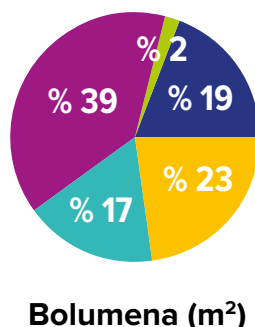
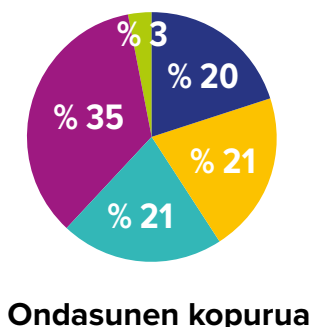
BULEGOEN TRANSAKZIOEN ETA ERRESERBAK

Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022)



MERKATARITZA-LOKALEN MULTZOAREN EZAUGARRIAK

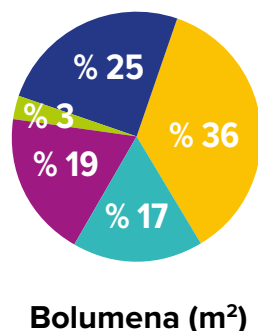
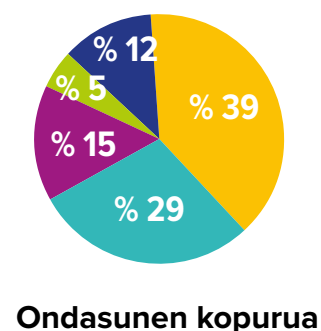
TRANSAKZIOAK



- Alokatzeko kontratuak eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtsekin eskualdatzea
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko, Giltza-Sariarekin
- Hormen Salmentak

Transakzio-ondasunen % 35 paretan alokatzeak dira, eta m²-ko hedadura osoaren % 39 osatzen dute

ERRESERBA



- Alokatzeko kontratuak eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtsekin eskualdatzea
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko, Giltza-Sariarekin
- Hormen Salmentak

Erreserba-ondasunen % 39 negozio-funtsekin salmentak dira, eta m²-ko hedadura osoaren % 36 osatzen dute.

ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

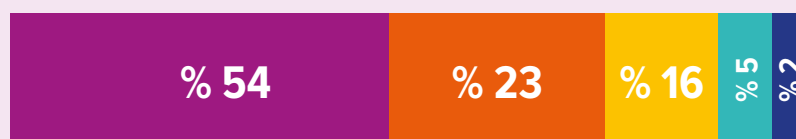


Transakzio-ondasunen % 57 100 m² baino txikiagoak dira, eta % 8 200 eta 500 m²-ren artekoak

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1000 m²
- > 1000 m²

ERRESERBA

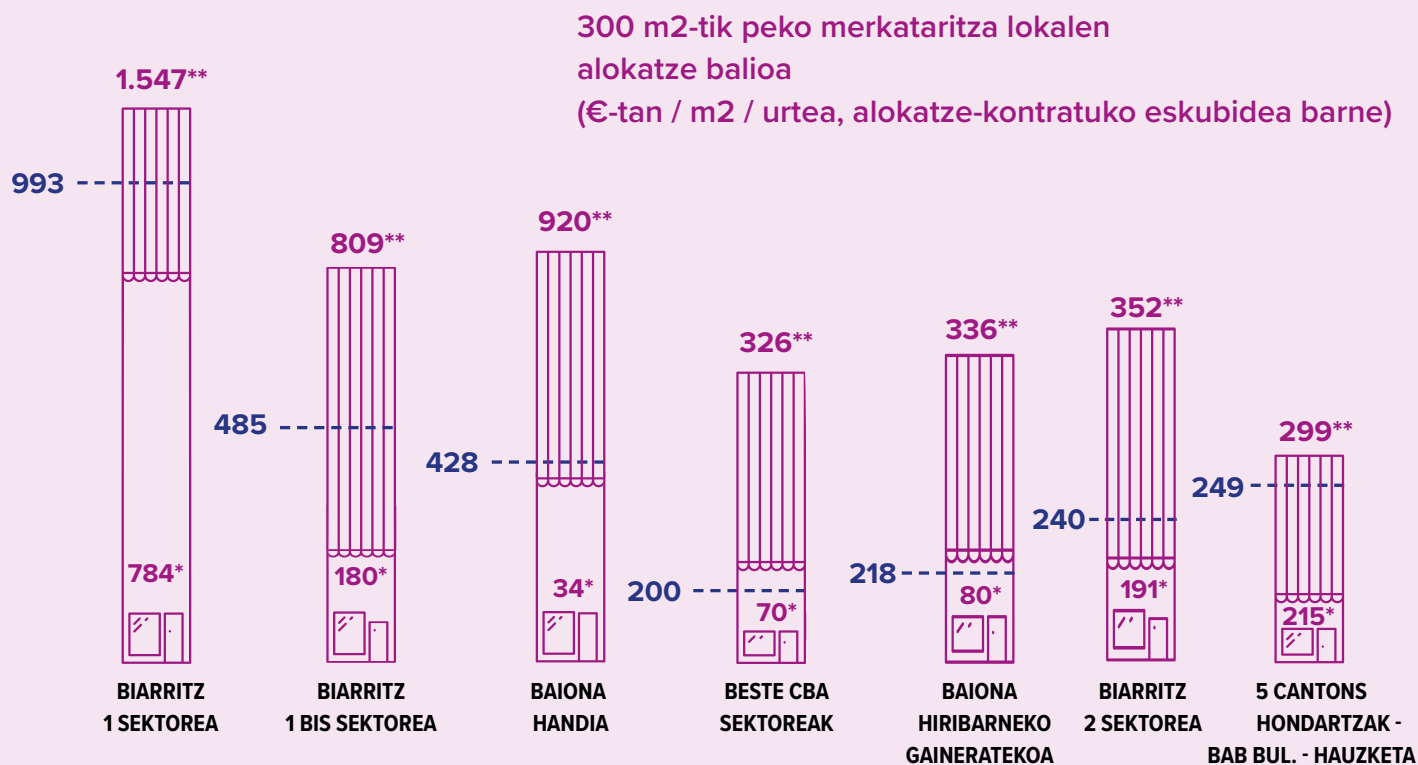
Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Erreserba-ondasunen % 54 100 m² baino txikiagoak dira, eta % 5 500 eta 1.000 m²-ren artekoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1000 m²
- > 1000 m²

ARTEKA HANDIAK KOKALEKUAREN ARABERA



----- PREZIOEN MEDIANA

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA

Alokatze-kontratuko eskubidearen kalkulua 9 urterako egiten da.

2019tik, Biarritzeko hiri barneko sektoreak aldatu dira, ikerketa sakonagoa izan dadin:

1. sektorea: Clémenceau plaza, Eduardo VII.aren etorbidearen gainaldea, Mazagran karrikaren gainaldea, Gambetta karrikaren behealdea, Victor Hugo karrikaren behealdea...

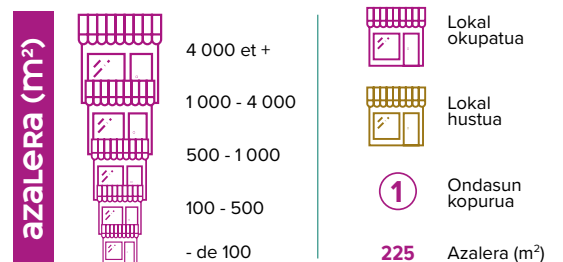
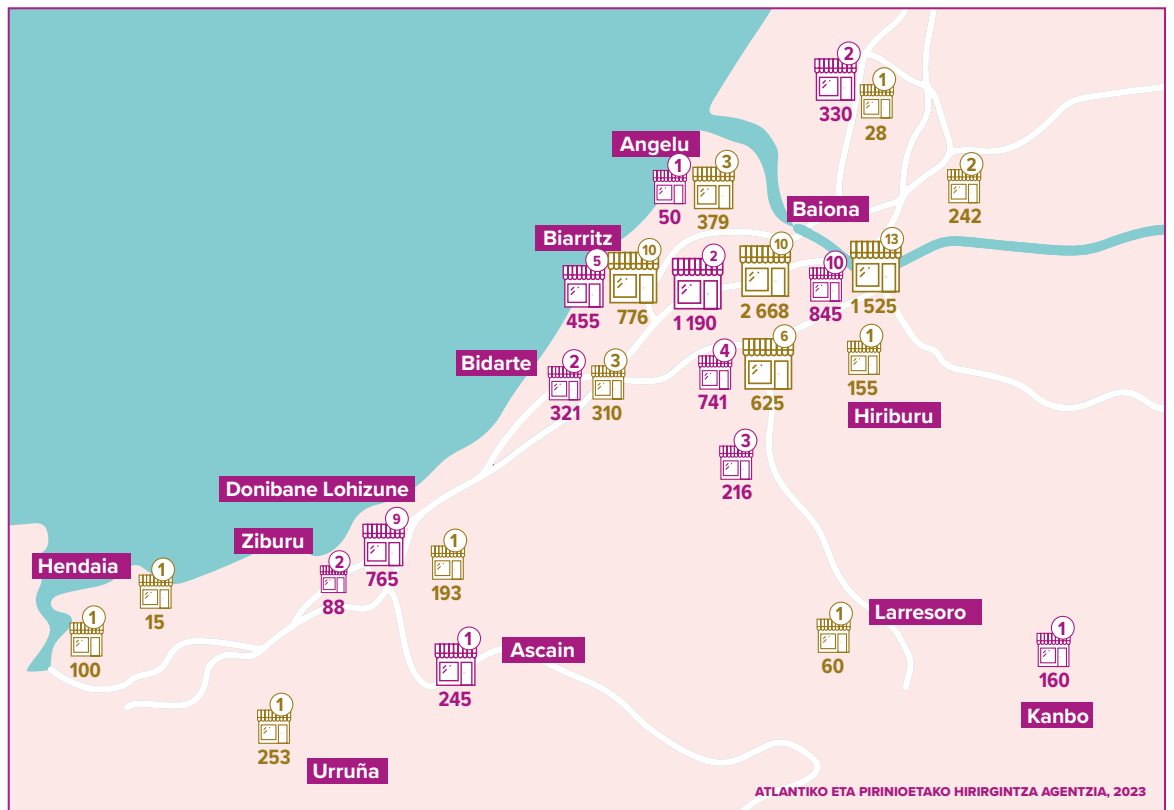
1bis. sektorea: Eduardo VII.aren etorbidea, De Gaulle hiribidea, Merkatu estalia, Gambetta karrikaren gainaldea, Portu Zaharreko karrika, Verdun etorbidea...

2. sektorea: hiri barneko gainerateko lekuak

LAU SEKTORETAN BILDUTAKO TRANSAKZIOAK

Transakzioen mapa

- Lau sektoretan biltzen da transakzioen % **69**: Hiri-bihotza, Baionako hiri barnea, Biarritzeko hiri barnea eta ingurabidea.
- Merkataritza-lokalen transakzioen % **57** lokal hutsei dagokie.

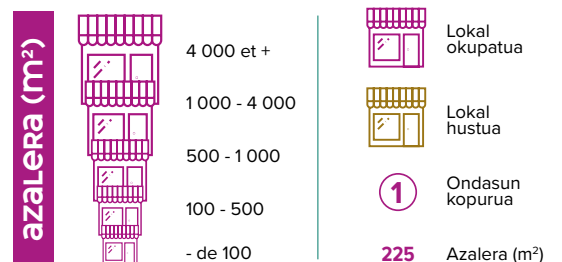
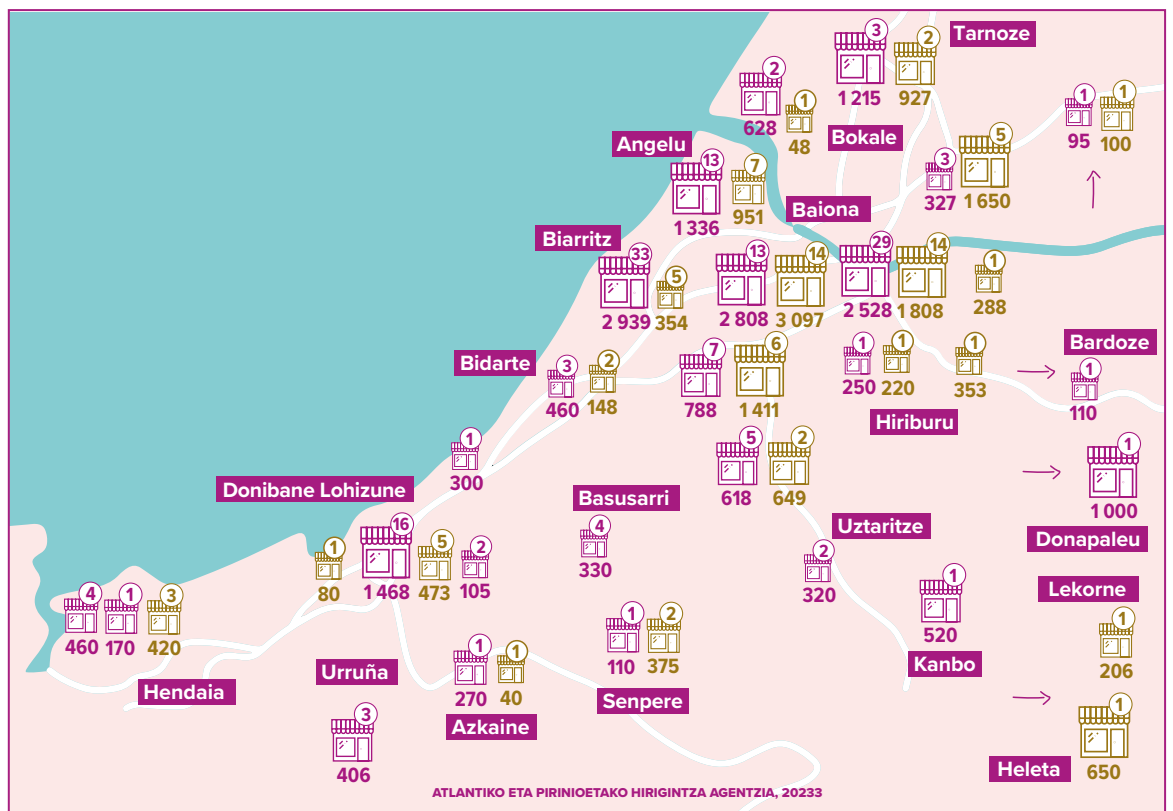


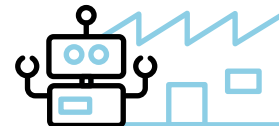


ERRESERBAREN GEOGRAFIA KORRELAZIO HERTSIAN TRANSAKZIOEN SEKTORE NAGUSIEKIN

erreserba

- Orotara 3.000 m² lokal huts baino gehiago dago sektore honetan: Hiri-bihotza.
- Merkataritza-lokalen erreserbaren % 58 lokal erabiliei dagokie.





2023KO EDIZIOAREN BILANA

MERKATU ORAINO DINAMIKOA

Bulegoen arloaren ezaugarria da erreserbaren kopurua azkarki handitu dela eta transakzioen dinamika oraino bizia dela:

- Erreserbaren kopurua % 80 handitu da 2021 eta 2022 artean
- Transakzioen kopurua % 35 handitu da 2021 eta 2022 artean

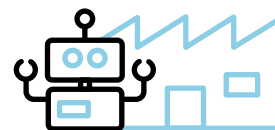
Jarduera-lokalen merkatuan oraino erreserba guti daude eta transakzioen kopurua doi bat handitu da:

- Erreserbaren kopurua % 1 handitu da 2021 eta 2022 artean
- Transakzioen kopurua % 3 handitu da 2021 eta 2022 artean

Merkataritza-lokalen merkatuaren dinamika doi bat apaldu da:

- Transakzioen kopurua % 15 ttipitu da 2021 eta 2022 artean
- Lokal hutsen erreserba % 38 handitu da 2021 eta 2022 artean

2023KO HIZTEGIA



ONDASUN-TIPOLOGIA

- **Bulegoa:**
zuzendaritza, zerbitzu, aholku, ikerketa, ingeniari-tza eta abarretarako baliatzen den lokala eta eraikin atxikiak.
- **Biltegia:**
biltze, erreserba egite, banaketa edo birpaketatze jardueretarako baliatzen den lokala.
Ezaugarri nagusiak:
 - soailuaren goratasuna gehienetan 6 m baino gehiagokoa,
 - bulego atxikiak azalera osoaren % 5 eta %15 artean,
 - eskuetaratze edo banatze eremu anitz, kaian ala zolan,
 - maniobra eremu handia,
 - espazio eta bolumen homogeeoak; eta bereziki forma eta goratasun erregularrak.
- **Jarduera-lokala:**
ohiko ekoizpen jardueretarako baliatzen den eraikina ala bakarkako lekua, enpresa baten funtzio guztiak teiltatu beraren pean biltzen dituen.
Ezaugarri nagusiak:
 - soailuaren goratasuna 4,50 m baino gehiagokoa jarduera-atarietan,
 - bulego atxikiak azalera osoaren % 15 eta % 25 artean.
- **Merkataritza-lokala:**
merkataritza-jardueretarako baliatzen den lokala. Ondasunen saltzeko, biltegitratzeko edo fabrikatzeko balia daiteke, baita zerbitzuen emateko ere.

ONDASUNAREN EGOERA

- **Eraikin berria:**
eraiki berri den eraikina, 5 urte baino guttiagokoa, eta sekula erabilia izan ez dena.
- **Eraikin aski berria:**
10 urte baino guttiagoko eraikina, jadaneko erabilia izan dena, eta arraberritua edo berregituratua izan ez dena.
- **Eraikin zaharra:**
10 urte baino gehiagoko eraikina, arraberritua izan ala ez.
- **Eraikin arraberritua:**
jadaneko erabilia izan den eta eraikitzeko baimenik gabe doi bat arraberritua izan den eraikina.
- **Eraikin berregituratua:**
azkarki berregituratu den eraikina.

Eraikin aski berri, zahar, arraberritu eta berregituratu gisa sailkatzen diren ondasunak "bigarren eskuko" eraikinen multzoan sartzen dira.

TRANSAKZIOAK

- **Transakzioak (alokatzeko ala erosteko eskaerak):**
azken erabiltzaileek egin alokairu ala salmenta operazioak, alokatze-kontratu bat ala salmenta-agiri bat sinatuz gauzatuak (ondasun berri eta bigarren eskukoentzat).
- **Kontu propioa:**
lurraren jabe den eta geroko eraikinaren baliatzaile izan den erabiltzaile batek bere beharren asetzeko egin operazioa.
- **Alokatze-kontratuko eskubidea:**
merkataritzako alokatze-kontratua duen merkataria batek galdegin ordainsaria alokairuan bere segida hartzen dionari. Orduan, bidean den merkataritzako alokatze-kontratua ukateko eskubidea baizik ez du erosten erosleak, kontratua bururatzeko gelditzen den eperako eta baldintza beretan, bereziki alokairuari dagokionez.
- **Giltza-saria (edo sartzeko eskubidea):**
lokal huts baten alokatze-kontratua sinatzean pareten jabeari ordaintzen zaion ordainsaria.
- **Negozio-funtsa:**
merkataritzaz-jarduera baten gauzatzeko baliatzen diren osagai higigarri ukigarriek (materiala, salgaiak) eta ukiezinek (bezeroak, entseina eta merkataritza izena, markak, baimenak...) osatu multzoa. Eraikinak eta zorrak ez dira barne.
- **Saldu edo alokatzeko epea:**
erreserbaren eta transakzioen arteko lotura. Egin transakzioen arabera, mandatuan bi urte baino gutiago daramatzan erreserba saldu edo alokatzeko behar den denbora kalkulatzeko datza.



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION