

EUSKAL ELKARGOA

enPRESa-HIGIEZINEN BEHATOKIA

2022

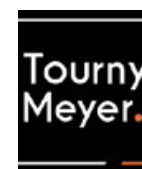


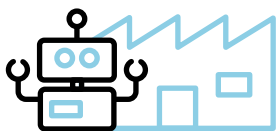
2013an sortua, Ipar Euskal Herriko Enpresa-Higiezinen Behatokia (EHB) bederatzi higiezin-agentzia berezituen (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, IPC-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Reseau 3C eta VIP), Baiona Ipar Euskal Herriko Merkataritza eta Industria Ganberaren eta Atlantikoa-Pirinioak Hirigintza-Agentziaren arteko partaidetza sendo baten inguruan egituratua da. 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-higiezinen egoeraren diagnostikoa aurkezten du.

aurkibidea

Behatokiaren lurraldea, zenbaki eta iruditan	3
Bulegoen merkatua	4
Biltegien eta jarduera-lokalen merkatua	10
Merkataritza-lokalen merkatua	16
Bilana	22
Hiztegia	22



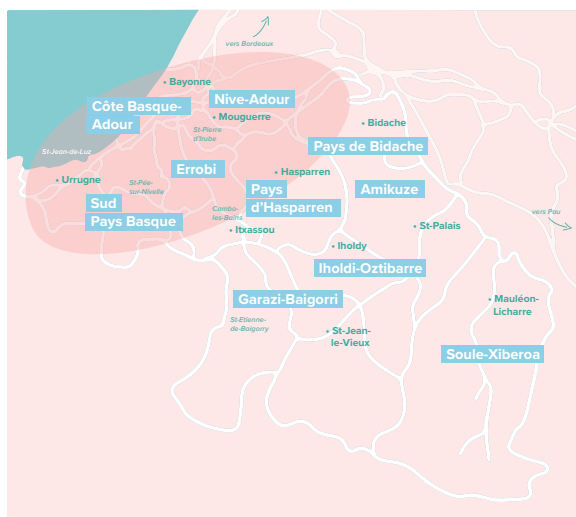



IPAR EUSKAL HERRIKO enPRESa-HIGIEZINEN BEHATOKIA:

2021eko 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 grafikoan eta mapen multzoa oinarritzen da Behatokiaren partaide diren agentziek emandako datuetan (2021ean egindako transakzioak eta 2021/12/31n egiaztatutako erreserba).

IPAR EUSKAL HERRIKO ZENBAKI NAGUSIAK:



3.000 km²-ko hedadura



10 lurralde eremu



315.195 biztanle

(iturria: INSEE 2022 – 2019ko biztanle kontaketa)



69.528 enpresa

(iturria: SIRENE 2022 – SCleZ kanpo)



130.000 enplegu

(guti gorabeherako kopurua, iturria: INSEE 2022; 2019ko biztanle kontaketa eta DSN/BTS oinarria)



4 AHT geltoki

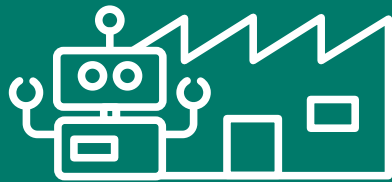


Akitaniako 2.

aireportua, 15 helmuga baino gehiagorekin



2 autobide Parise/Madrilera eta Okzitaniako Tolosara buruz



#1
BULEGOEN
MERKATUA



BULEGOEN MERKATUA



ZENBAKI NAGUSIAK

16.670 m²

merkaturatuak,
62 ondasunen
artean

24.450 m² ERRESERBAN

132 ondasunen artean
horietatik 21.580 m² mandatuan bi urte
baino gutiago daramatzatenak, 115
ondasunen artean

Saldu edo alokatzeko epea:

**URTE 1 eta 3
HILABETE**

Transakzioaren bana besteko eremua

269 m²

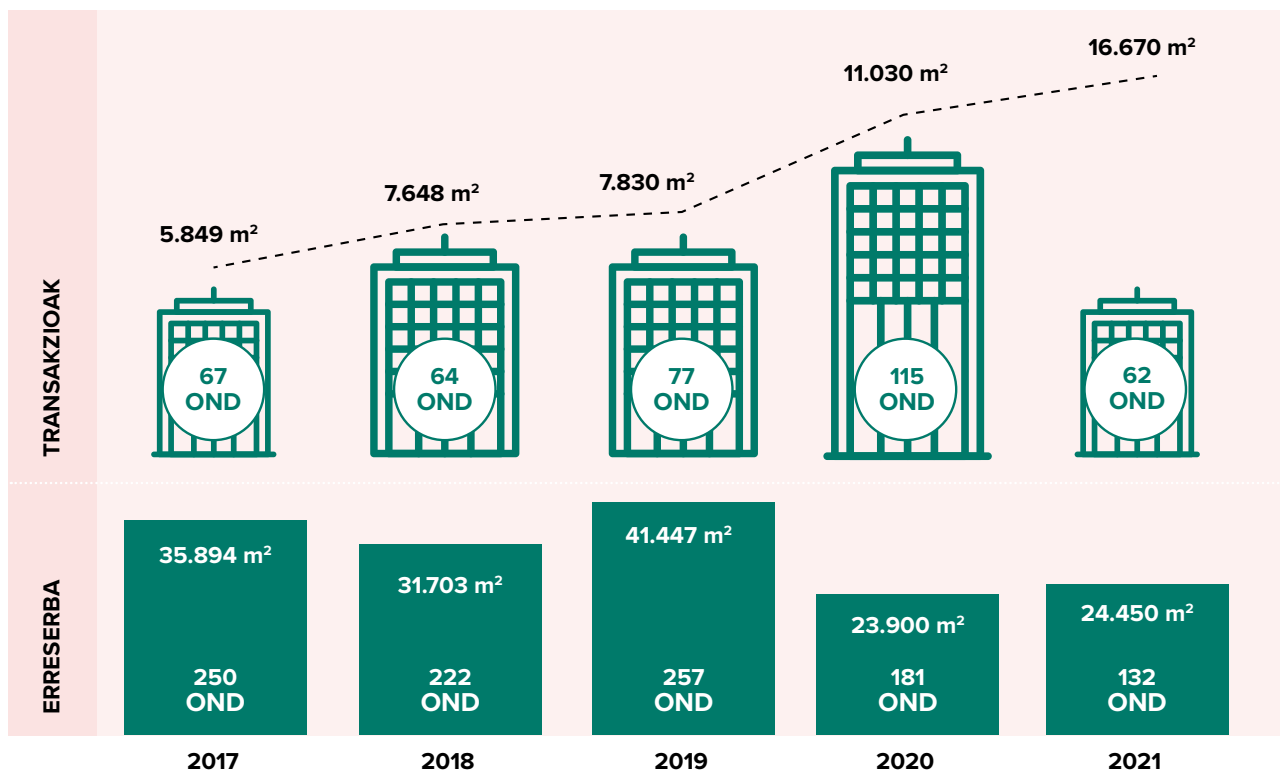
Erreserbaren bana
besteko eremua

185 m²



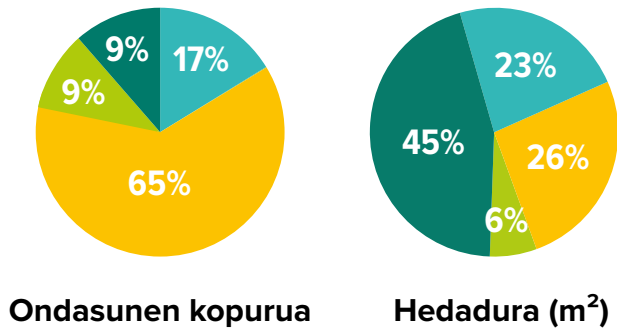
TRANSAKZIOEN ETA ERRESERBAREN BILAKAERAREN GRAFIKOA

2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 / Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik



~ BULEGO-PARKEAREN EZAUGARRIAK

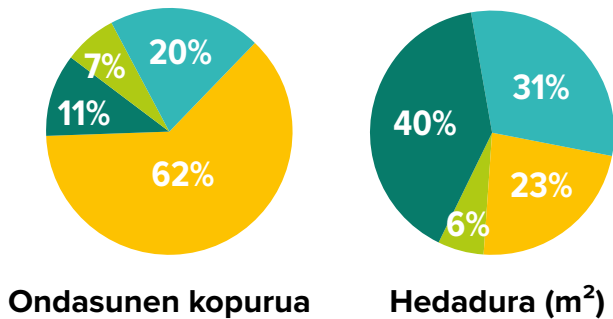
TRANSAKZIOAK



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

Transakzio-ondasunen % 65 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 26 osatzen dute.

ERRESERBA



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

Erreserba-ondasunen % 62 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 23 osatzen dute.

~ ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Transakzio-ondasunen % 53 100 m² baino ttipiagoa da, eta % 3 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

ERRESERBA

Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

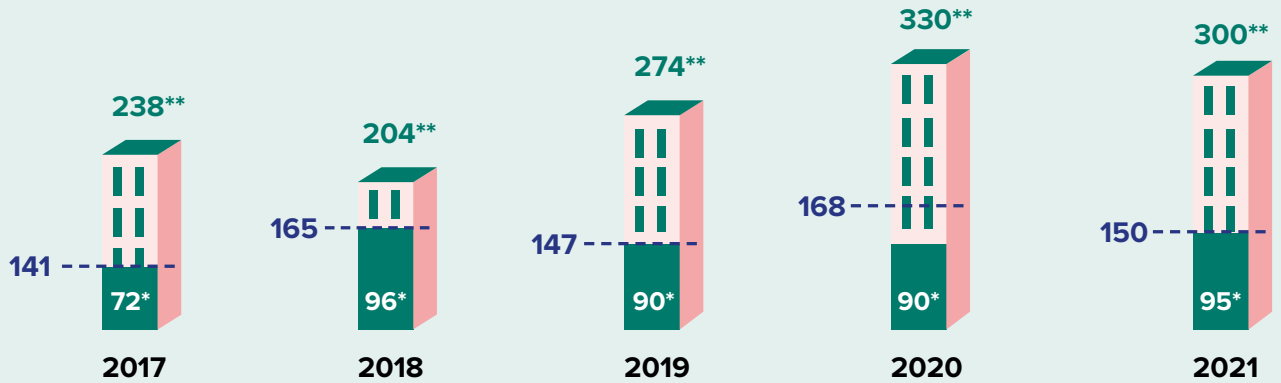


Erreserba-ondasunen % 55 100 m² baino ttipiagoa da, eta % 2 2.000 m² baino handiagoa.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1.000 m²
- 1.000 à 2.000 m²
- > 2.000 m²



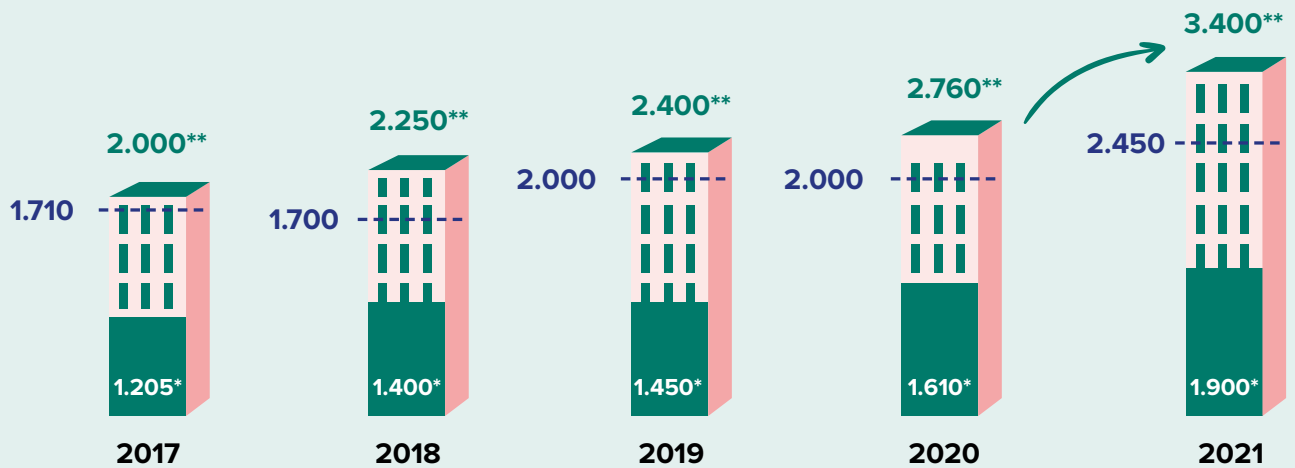
ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO OSO GORAK



----- PREZIOEN MEDIANA

Bigarren eskuko alokairuen prezioak 2019 eta 2021 artean
(€-tan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA



----- PREZIOEN MEDIANA

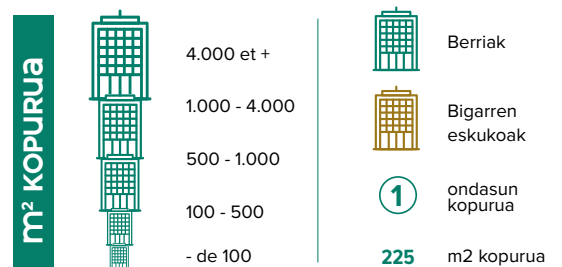
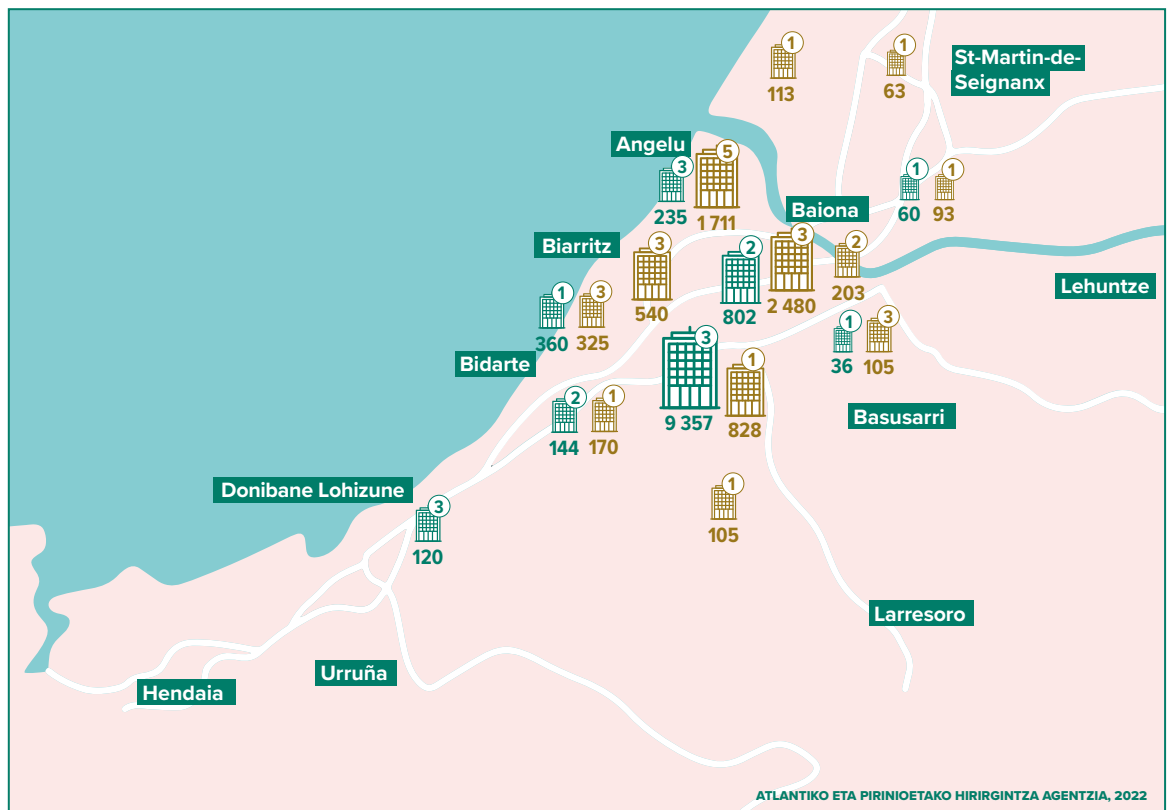
Bigarren eskuko salmenten prezioak 2019 eta 2021 artean
(€-tan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA

HIRU EREMUTAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK, ETA BEREZIKI HIRUETATIK BATEAN

Transakzioen mapa

- “Ingurabidea” eremuan egiten da ondasun berrietako transakzioen % **80**.
- “Hiri-bihotzak”, “ingurabidea” eta “5 kantoiak - hondartzak - BAB bulebarra - Hauzketa” eremuetan egiten da transakzioen kopuru osoaren % **86** eta han biltzen dira ondasun guzien % **66**.

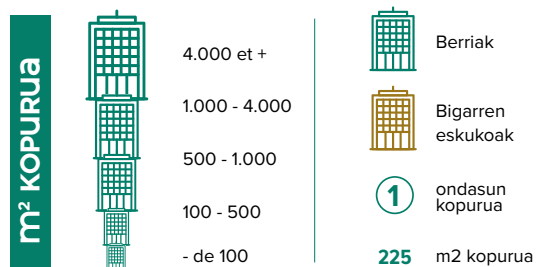


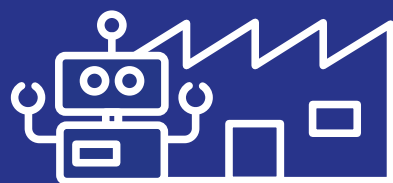
*“Ingurabidea” eremua: aireportua, Biarritzeko geltokia, Marion aintzira, Maignon.

HIRU EREMUTAN BILDUTAKO ERRESERBA

ERRESERBAREN mapa

- “Hiri-bihotza” eta “Jaldai” eremuetan biltzen da ondasun berrietako erreserbaren % 80.
- “Ingurabidea”, “hiri-bihotza” eta “Jaldai” eremuetan biltzen da erreserbaren kopuru osoaren % 65, hots, ondasunen kopuruaren % 53.



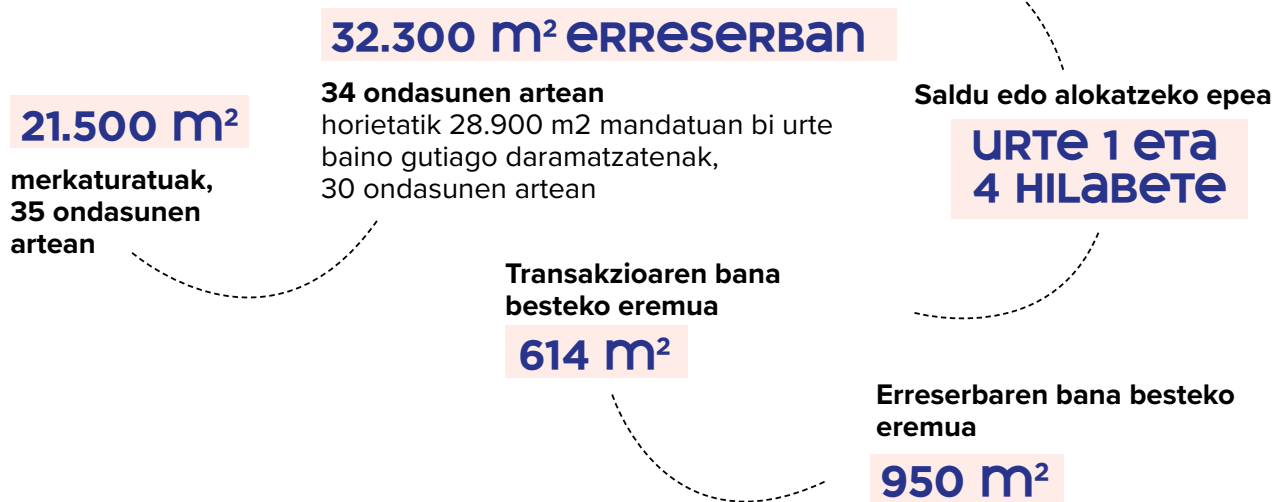


#2
BILTEGIEN eta
JARDUERA-LOKALEN
merkatua



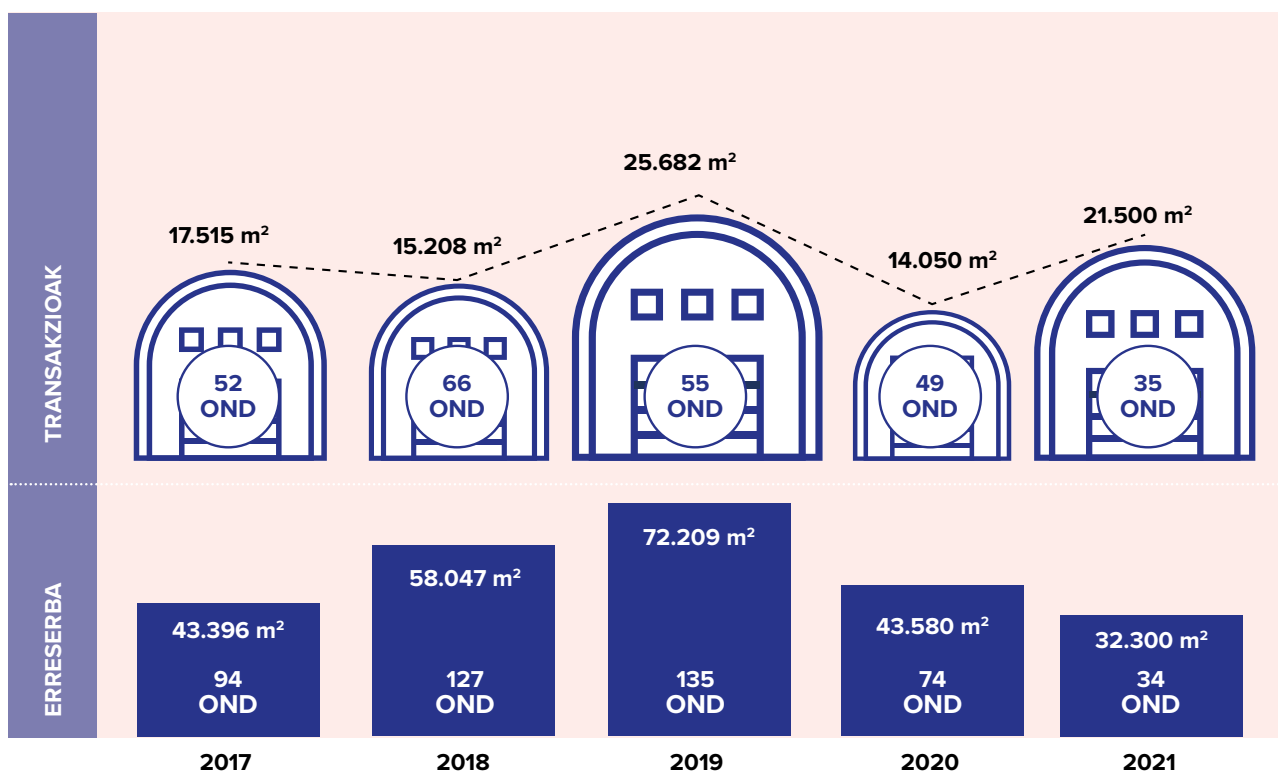
BILTEGIEN eta JARDUERA-LOKALEN MERKATUA

ZENBAKI NAGUSIAK



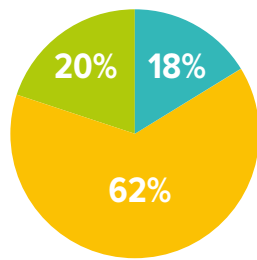
TRANSAKZIOEN ETA ERRESERBAREN BILAKAERAREN GRAFIKOA

2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 / Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik

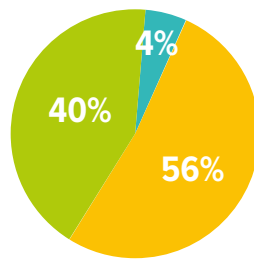


BILTEGIEN ETA JARDUERA-LOKALEN PARKEAREN EZAUGARRIAK

TRANSAKZIOAK



Ondasunen kopurua

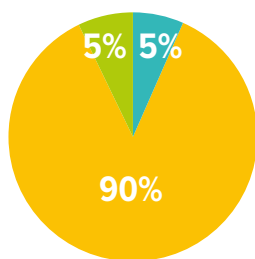


Hedadura (m²)

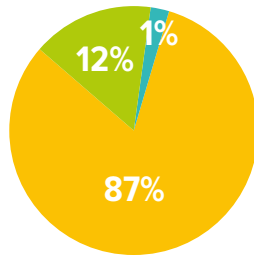
- Alokatzeak / Berriak
- Alokatzeak / Bigarren eskukoak
- Salmentak / Berriak
- Salmentak / Bigarren eskukoak

Transakzio-ondasunen % 62 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 56 osatzen dute.

ERRESERBA



Ondasunen kopurua



Hedadura (m²)

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

Erreserba-ondasunen % 90 bigarren eskukoak dira alokairuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 87 osatzen dute.

ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

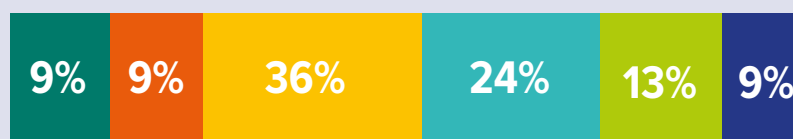


Transakzio-ondasunen % 26 200 eta 500 m²-ren artekoak dira, eta % 18 100 m² baino txikiagoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1.000 m²
- 1.000 à 2.000 m²
- > 2.000 m²

ERRESERBA

Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

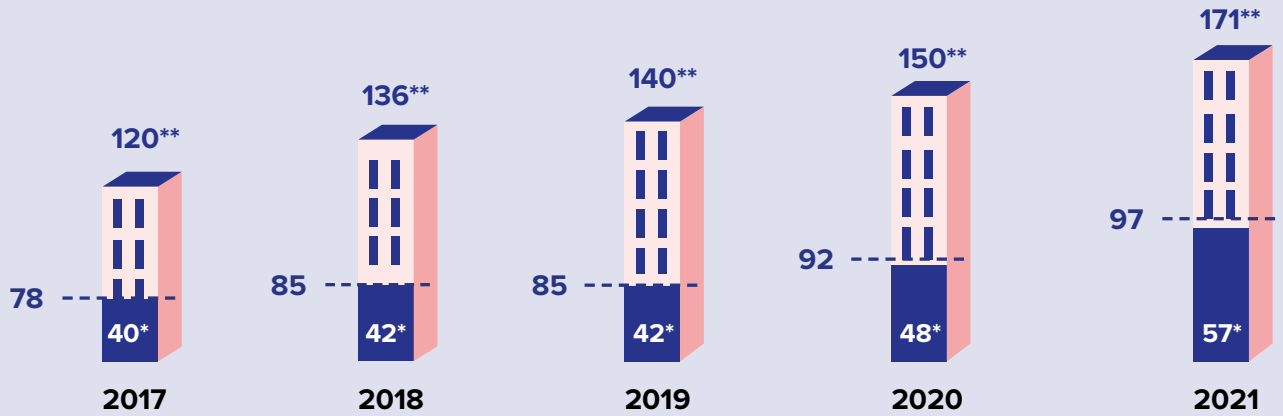


Erreserba-ondasunen % 36 200 eta 500 m²-ren artekoak dira, eta % 9 100 m² baino txikiagoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1.000 m²
- 1.000 à 2.000 m²
- > 2.000 m²



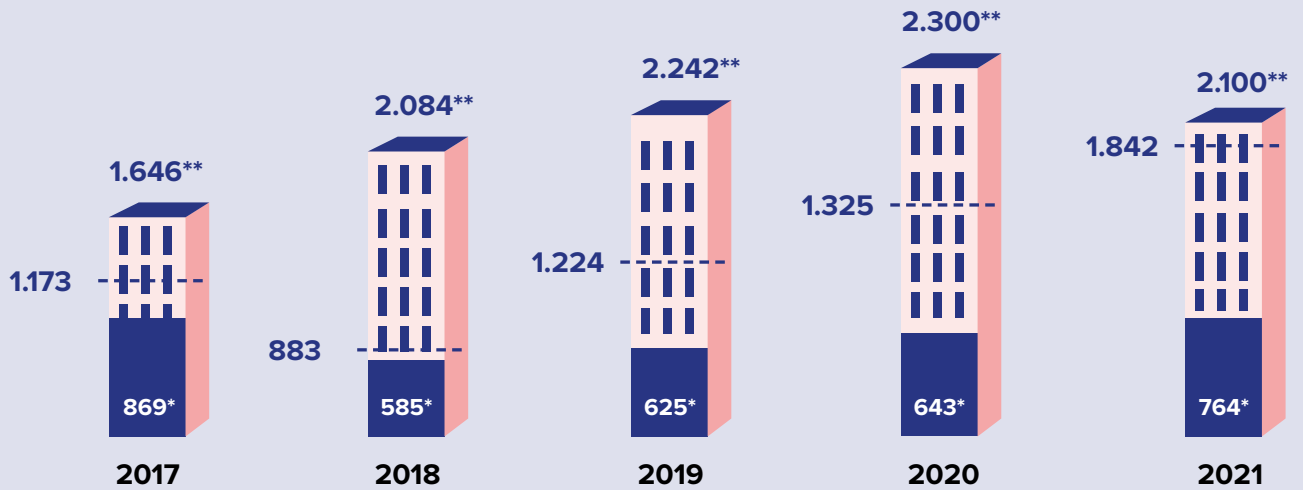
ALOKAIRUEN BANA BESTEKO PREZIOEN ETENGABEKO GORAKADA



----- PREZIOEN MEDIANA

Bigarren eskuko alokairuen prezioak 2017 eta 2021 artean
(€-tan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA



----- BANA BESTEKO PREZIOA

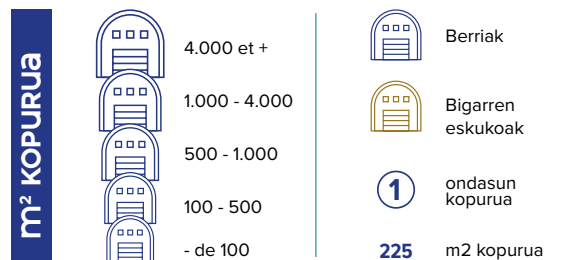
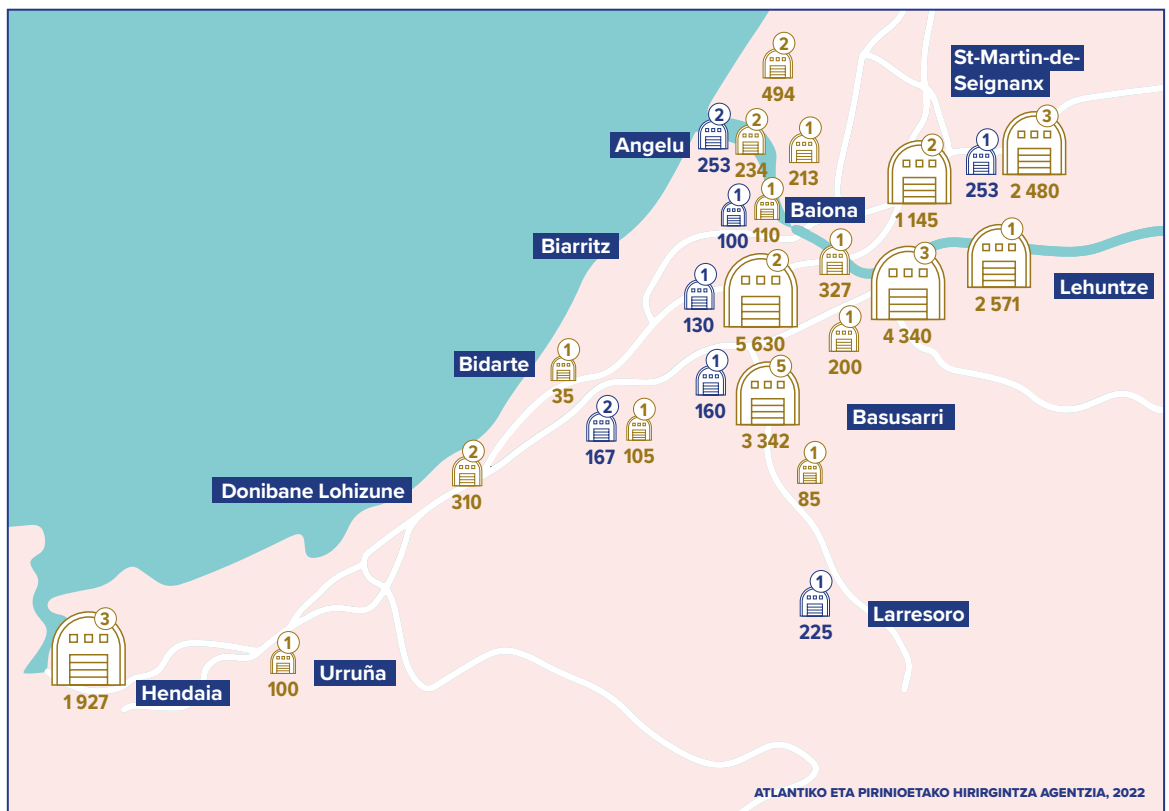
Bigarren eskuko salmenten prezioak 2019 eta 2021 artean
(€-tan, BEZa gabe, m²-ko eta urteko)

* PREZIO APALENA / ** PREZIO GORENA

ORAINO LAU AKTIBITATE GUNETAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK

Transakzioen mapa

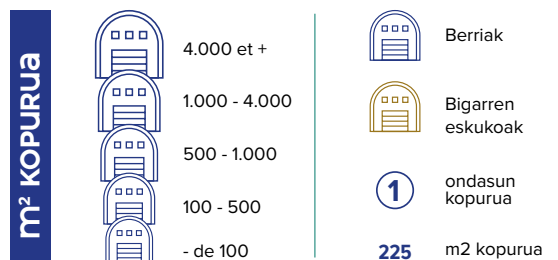
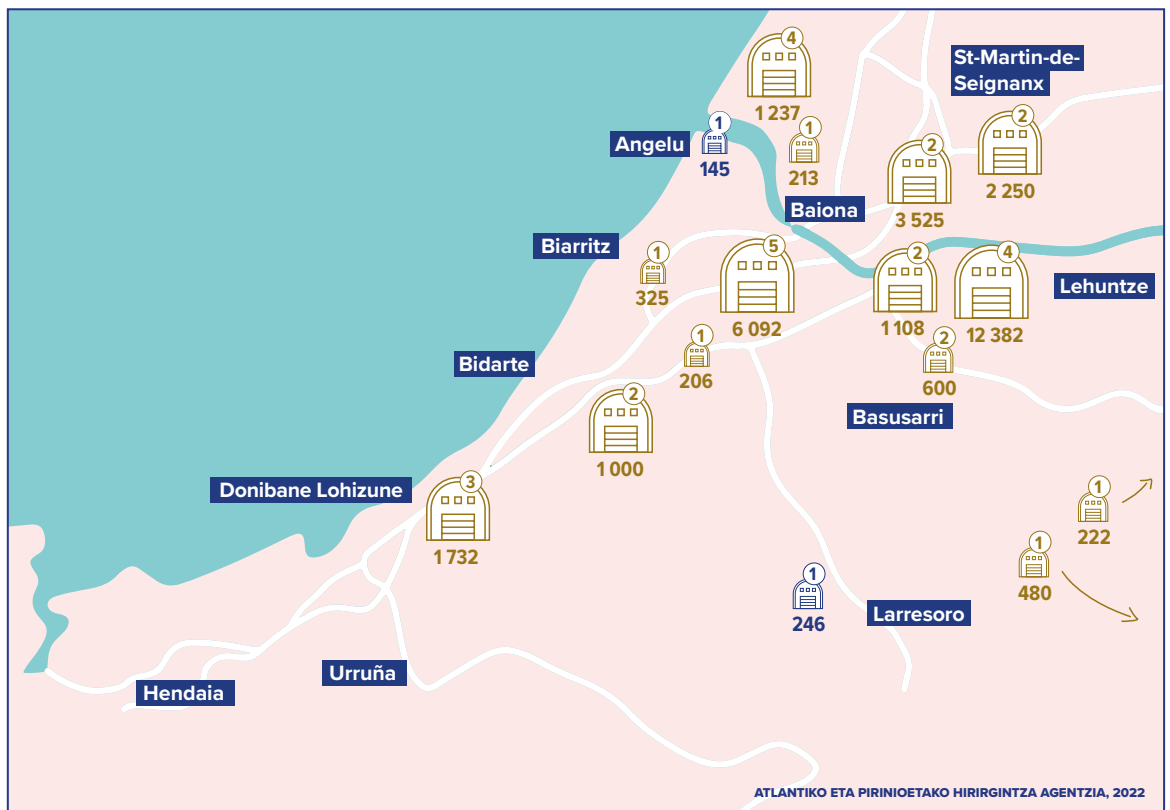
- Lau eremutan biltzen da transakzioen % 68: Jorlis-Forum, San Frederiko, Lehuntzeko Lan Eremua, Maignon
- Biltegi eta jarduera-lokal berrien merkatua transakzioen % 6ari dagokio.

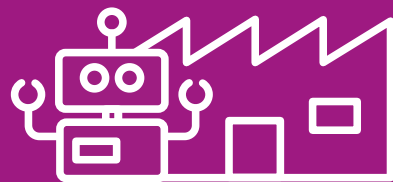


HIRU AKTIBITATE GUNETAN ZENTRALIZATUTAKO ERRESERBA, ETA BEREZIKI HIRUETATIK BATEAN

erreserbaren mapa

- Bigarren eskuko erreserba osoaren % 43 Europako Pleitagunean dago.
- Identifikatutako erreserba bigarren eskukoak da batez ere, Pelen Borda eta Lazaret-Redon aktibitate guneetan izan ezik.





#3 **merkatarITza-** **LOkaLen merkatua**



merkataritza- LOKALEN merkatura



ZENBAKI NAGUSIAK

15.030 m²

merkaturatuak, 115
ondasunen artean

25.040 m² erreserban

162 ondasunen artean

Saldu edo alokatzeko epea

URTE 1 eta 8 HILABETE

Transakzioaren bana besteko eremua

130 m²

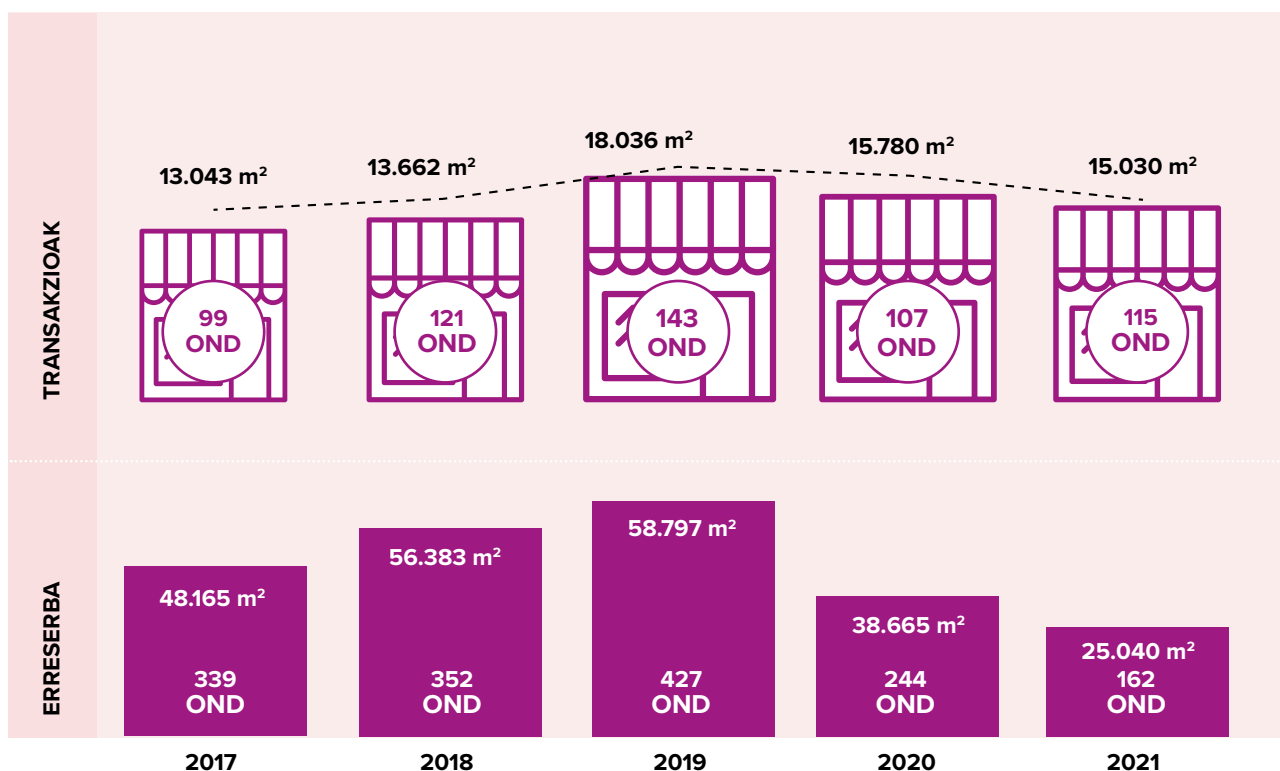
Erreserbaren bana besteko eremua

155 m²



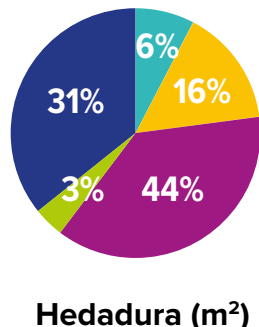
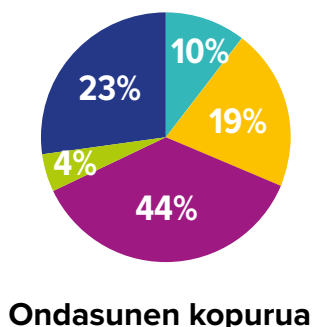
TRANSAKZIOEN ETA ERRESERBAREN BILAKAERAREN GRAFIKOA

2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 / Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik



MERKATARITZA-LOKALEN PARKEAREN EZAUGARRIAK

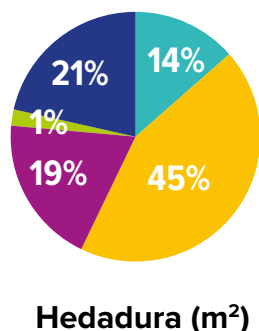
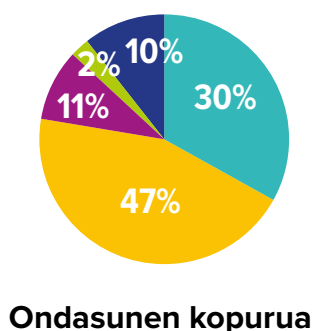
TRANSAKZIOAK



- Alokatze-kontratueta eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtsen eskualdatzeak
- Hormen Alokatzek
- Hormen Alokatzek, Giltza-Sariarekin
- Hormen Salmentak

Transakzio-ondasunen % 44 paretan alokatzeak dira, eta m²-ko hedadura osoaren % 44 osatzen dute.

ERRESERBA



- Alokatze-kontratueta eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtsen eskualdatzeak
- Hormen Alokatzek
- Hormen Alokatzek, Giltza-Sariarekin
- Hormen Salmentak

Erreserba-ondasunen % 47 merkataritza-funtsen salmentak dira, eta m²-ko hedadura osoaren % 45 osatzen dute.

ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

TRANSAKZIOAK

Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Transakzio-ondasunen % 58 100 m² baino ttipiagoak dira, eta % 14.200 eta 500 m²-ren artekoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1.000 m²
- > 1.000 m²

ERRESERBA

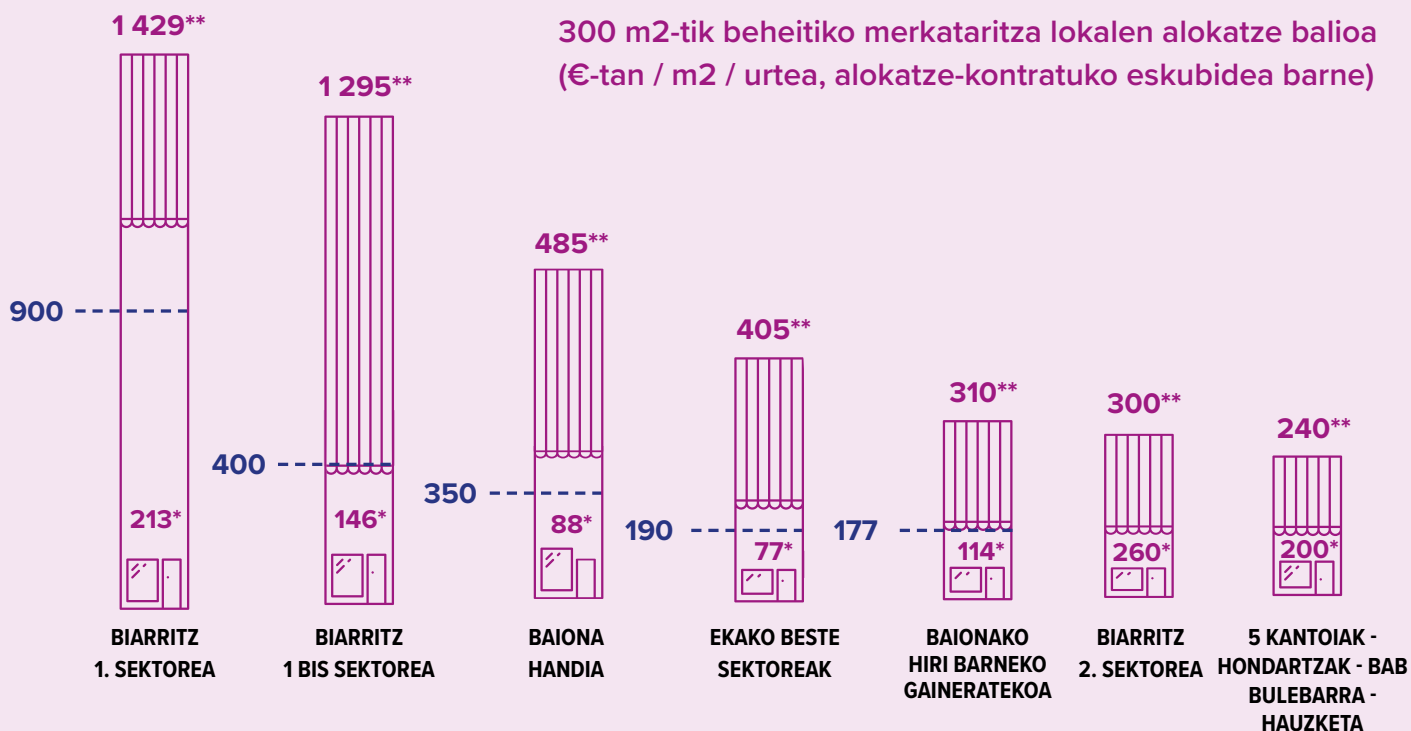
Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Erreserba-ondasunen % 52 100 m² baino ttipiagoak dira, eta % 3.500 eta 1.000 m²-ren artekoak.

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1.000 m²
- > 1.000 m²

DIFERENTZIA HANDIAK KOKALEKUAREN ARABERA.



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

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

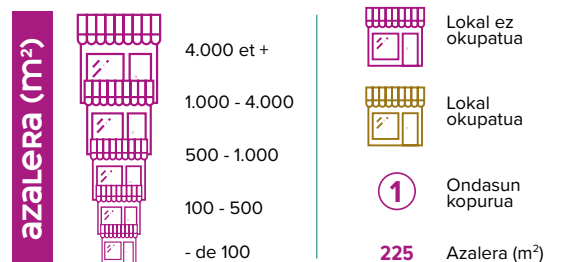
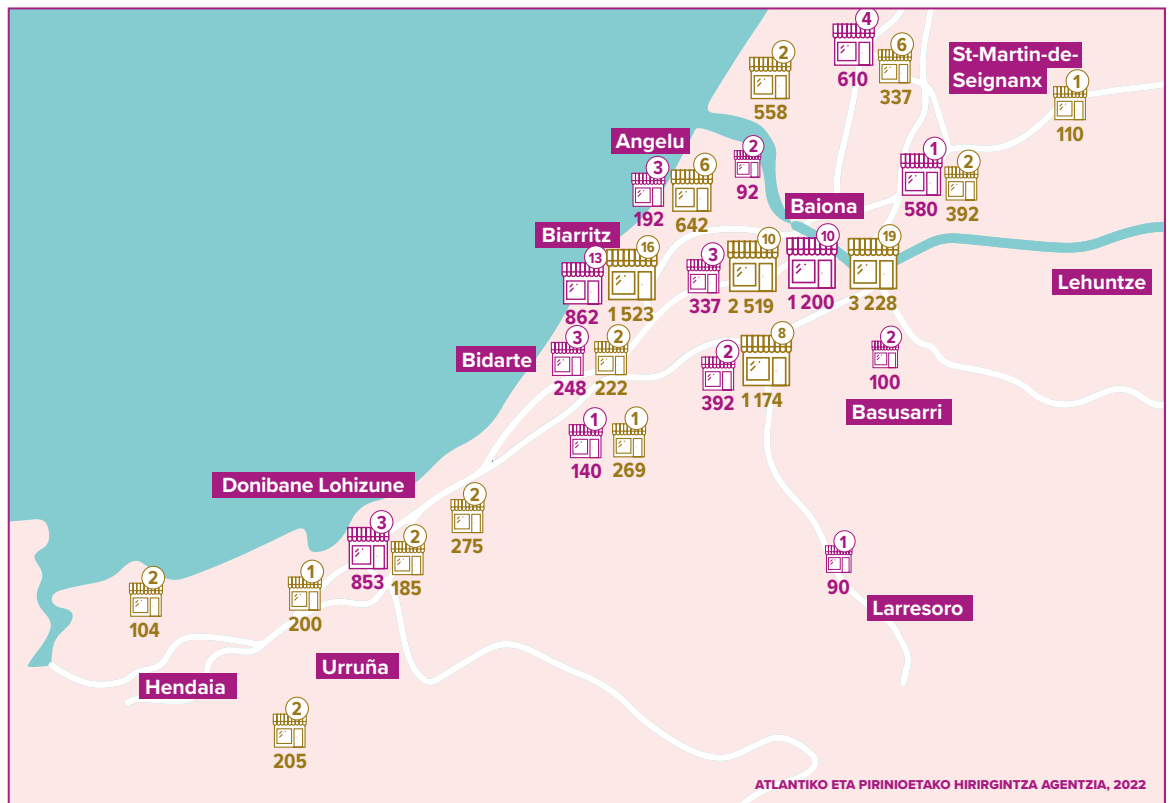
1bis. eremua : Eduardo VII.aren etorbidea, De Gaulle hiribidea, Merkatu estalia, Gambetta karrikaren gainaldea, Portu Zaharraren karrika, Verdun etorbidea...

2. eremua : hiri barneko gainerateko lekuak

LAU EREMUTAN BILDUTAKO TRANSAKZIOAK

Transakzioen mapa

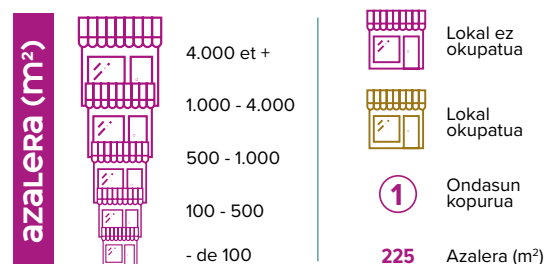
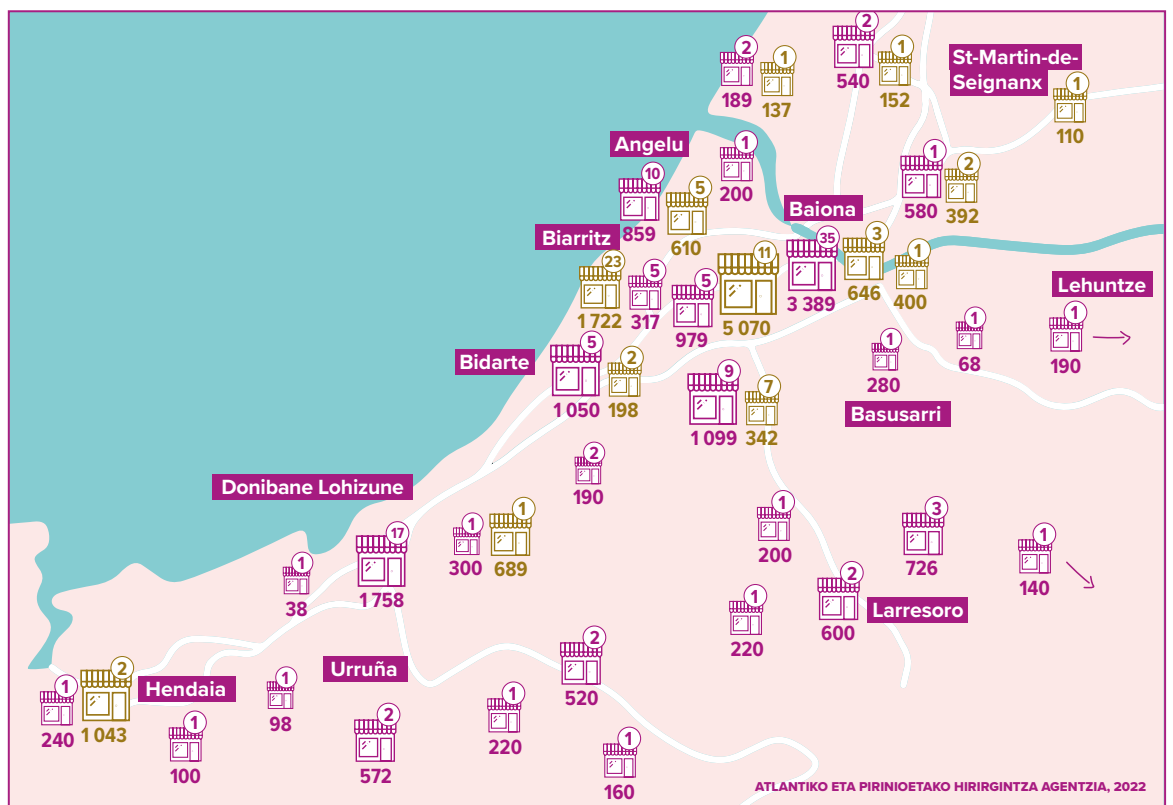
- Lau eremutan biltzen da transakzioen % 65: hiri-bihotza, Baionako hiri barnea, Biarritzeko hiri barnea eta ingurabidea
- Merkataritza-lokalen transakzioen % 64 lokal hutsei dagokie



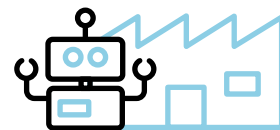
ERRESERBAREN GEOGRAFIA KORRELAZIO HERTSIAN TRANSAKZIOEN EREMU NAGUSIEKIN

erreserbaren mapa

- Orotara 5.000 m² lokal huts baino gehiago dago eremu honetan: Hiri-bihotza.
- Merkataritza-lokalen erreserbaren % 63 lokal erabiliei dagokie.



~ EDIZIOAREN BILANA



merkatu oraino dinamikoa

Bulegoen arlo oso dinamikoa:

- Bulegoak saldu edo alokatzeko epea 2 hilabetez ttipitu da 2020 eta 2021 artean
- Transakzioen kopurua % 48 handitu da 2020 eta 2021 artean

Jarduera-lokalen merkatua oraino erreserba gutirekin, transakzio anitz izanagatik ere:

- Erreserbaren kopurua % 26 ttipitu da 2020 eta 2021 artean
- Transakzioen kopurua % 53 handitu da 2020 eta 2021 artean

Merkataritza-lokalen merkatua berriz dinamikoa:

- Transakzioen kopurua % 9 handitu da 2020 eta 2021 artean
- Lokal hutsen erreserba % 48 ttipitu da 2020 eta 2021 artean

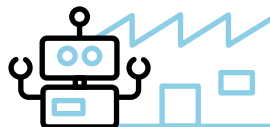
Emendatzen segitzen duen eskaera

- Egiaztaturiko beharrak handi-handiak dira, lan sektore guzietan

Lurraldean, ekonomiarako lur-funtsen beharra handia da

- **ARLO BATZUK BERRIZ INDARTZEKO XEDEA**
- **BESTE PROFESIONAL BATZUENGANA ZABALTZEKO ASMOA**
- **LANKIDETZA AZKARTUA PROFESIONALEKIN**
- **HARREMAN GEHIAGO**
(bai bilkura teknikoak, bai hitz egiteko memento informalak)

~ HIZTEGIA 2022



ONDASUN-TIPOLOGIA

- **Bulegoa :**
zuzendaritza, zerbitzu, aholku, ikerketa, ingeniariaritzaren 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,
 - eskuetaratzeko edo banatzeko eremu anitz, kaian ala zolan,
 - maniobra eremu handia,
 - espazio eta bolumen homogeenak; 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 dituena.
Ezaugarri nagusiak
 - soailuaren goratasuna 4,50 m baino gehiagokoa jarduera-atarietan,
 - bulego atxikiek 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

- **Mandatuan bi urte baino guttiago daramatzana:**
enpresen-higiezinaren merkatuan bi urte baino guttiago daramatzan ondasuna.
- **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 merkataritza batek galdegin ordainsaria alokairuan bere segida hartzen dionari. Orduan, bidean den merkataritzako alokairu-kontratua ukaiteko 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.
- **Merkataritza-funtsa:**
merkataritza-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 guttiago daramatzan erreserba saldu edo alokatzeko behar den denbora kalkulatzeko datza.



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA