

# 2020KO ENPRESA ETXEEN BEHATOKIA

EUSKAL HIRIGUNE ELKARGOIA



Communauté  
d'AGGLOMÉRATION  
**PAYS BASQUE**  
EUSKAL  
HIRIGUNE  
Elkargoa

**audap**  
agence d'urbanisme  
atlantique & pyrénées

**CCI BAYONNE  
PAYS BASQUE**  
Euskal Herri  
1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

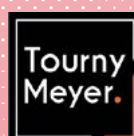
# SAR HITZA

Ipar Euskal Herriko Enpresa Etheen Behatokia 2013an sortu zen. Egun, partaidetza sendoan egituratua da; alabaina, hamar etxe agentzia berezitu (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, IE+, IPC-CBRE, Réseau 3C, Tourny Meyer eta VIP), Baiona Euskal Herriko Merkataritza eta Industria Ganbera eta Atlantikoetako eta Pirinioetako Hirigintza Agentzia biltzen ditu. Behatokiak Ipar Euskal Herriko bulego, jarduera lokal, biltegi eta merkataritza lokalen merkatuaren dinamika nagusiak aztertzen ditu, ikerketa partekatua eraikitzeko.

Dokumentu hau hainbat grafiko, mapa eta zenbakizko datutan oinarritzen da, Ipar Euskal Herriko enpresa etheen egoeraren diagnostikoaren osatzeko. Sektoreko adituen iritzia ere biltzen ditu; lan honetan ezinbestekoak dira, eta aurten ere eskertu nahi ditugu azkarki parte harturik.

## AURKIBIDEA

Behatokiaren lurraldea, zenbaki eta iruditan .....	3
Bulegoen merkatua .....	4
Biltegien eta jarduera lokalen merkatua .....	8
Merkataritza lokalen merkatua .....	12
Ondorioak .....	16
Hiztegia .....	Ikus fitxa zehatza



# IPAR EUSKAL HERRIKO ENPRESA ETXEEN BEHATOKIA

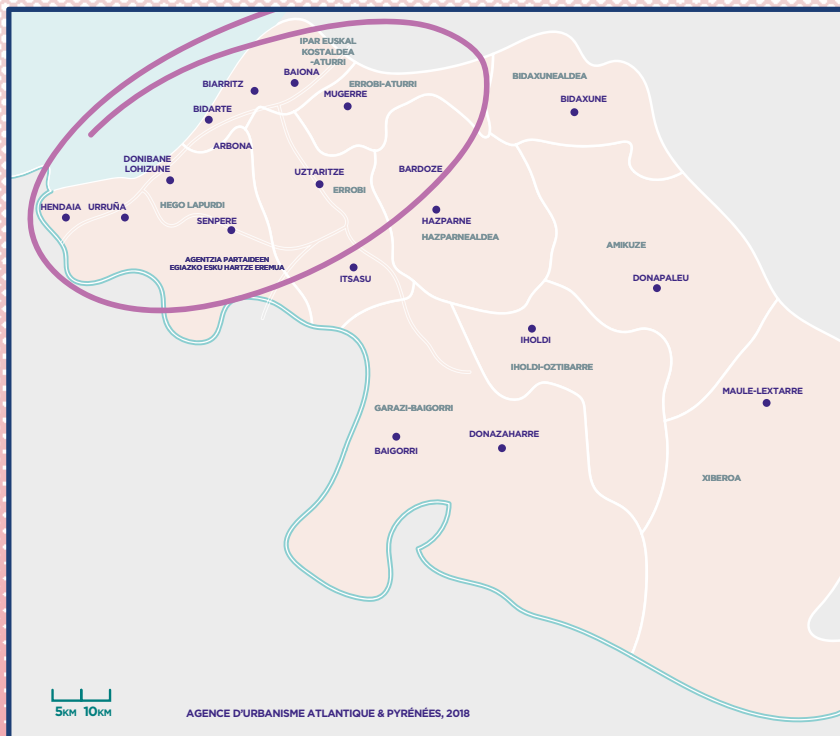
## PARTAIETZA DESMARTXA

✘ EUSKAL HIRIGUNE ELKARGOA GIDARI

✘ ETXE PROFESIONALETAN BEREZITU 10 AGENTZIA: ALLO IMMO PRO, ANDRÉ GARRETA IMMOBILIER, ARTHUR LOYD, BNP PARIBAS REAL ESTATE CARMEN ENTREPRISES, IE+, IPC-CBRE, RÉSEAU 3C, TOURNY MEYER ETA V.I.P

✘ ATLANTIKOETAKO ETA PIRINIOETAKO HIRIGINTZA AGENTZIA ANIMATZAILE

✘ BAIONA EUSKAL HERRIKO MERKATARITZA ETA INDUSTRIA GANBERA KIDE



Enpresa Etxeen Behatokiaren perimetroa

2020ko lan hau mapan identifikatu sektoreko partaideen eta transakzioen datuetan oinarritua da nagusiki

## LURRALDEAREN EZAUGARRIAK



3 000 KM<sup>2</sup>-KO  
azalera



10 LURRALDE EREMU



309 201 BIZTANLE  
(iturria: INSEE 2020 – 2017ko  
biztanle kontaketa)



48 365 ENPRESA  
(iturria: INSEE – SIRENE 2019)

146 530 ENPLEGU 2019AN  
(iturria: INSEE – SIRENE 2019)



4 AHT GELTOKI



AKITANIAKO 2. AIREPORTUA  
eta 15 norako baino gehiago



2 AUTOBIDE  
Paris/Madrila eta  
Okzitaniako Tolosara

# BULEGOEN MERKATUA

## FUNTSEZKO ZENBAKIAK

**7 830 m<sup>2</sup>**

merkaturatuak, 77 ontasunen artean

**41 447 m<sup>2</sup> ERRESERBAN**

erreserban, 257 ontasunen artean

Horietatik 33 089m<sup>2</sup> bi urte baino gutiagotik mandatuan, 211 ontasunen artean

Saltzeko epea

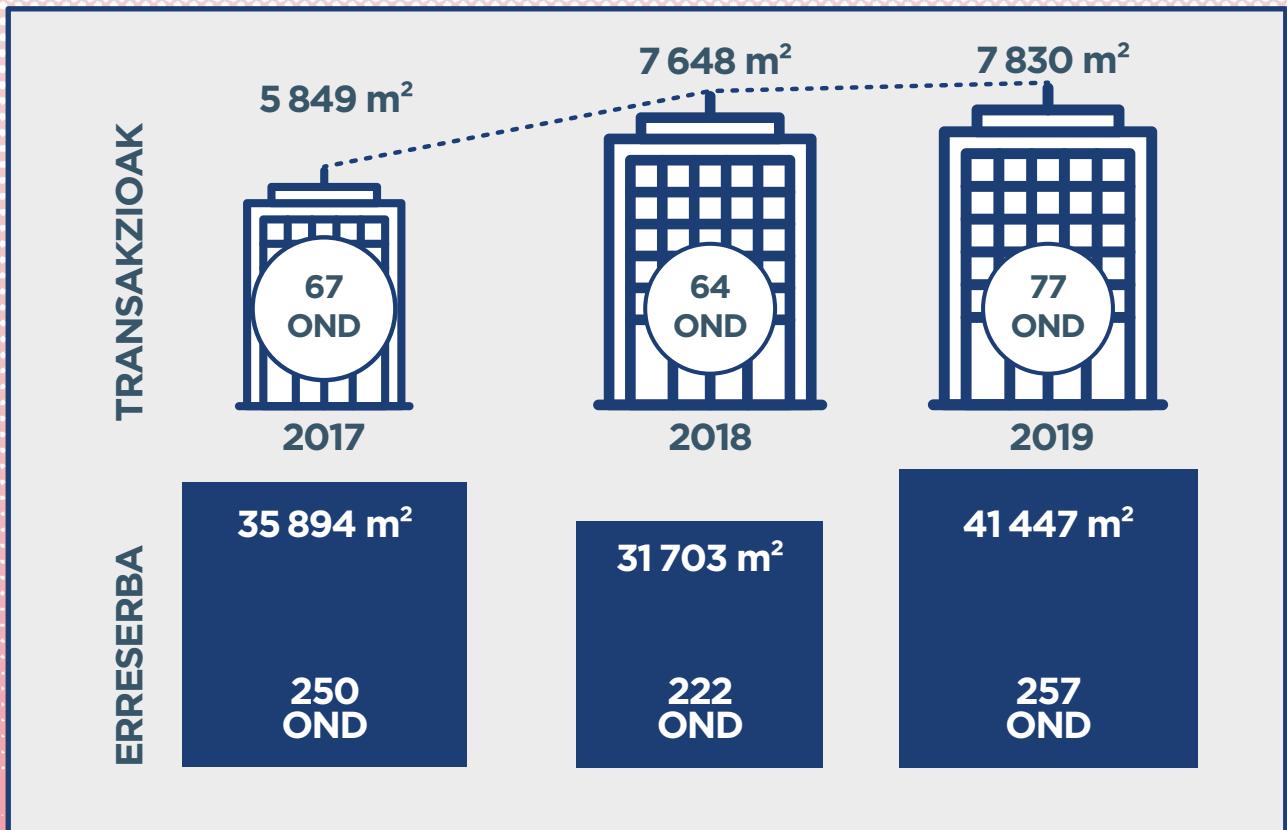
**4 URTE eta 3 HILABETE**

Batez besteko transakzio azalera:

**100 m<sup>2</sup>**

## TRANSAKZIOAK ETA BULEGO ERRESERBA 2019AN

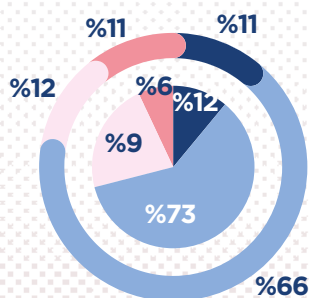
Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019



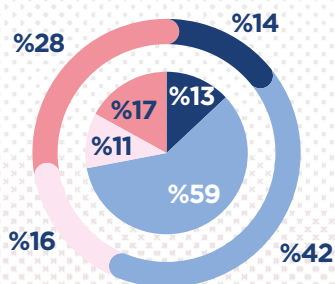


# BULEGO PARKEAREN EZAUGARRITZEKO ELEMENTUAK

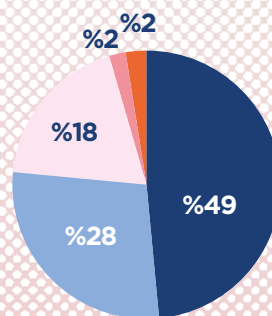
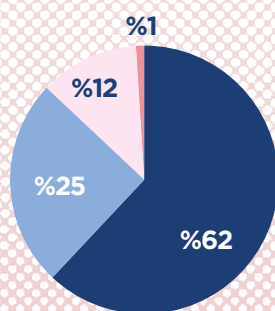
## TRANSAKZIOAK



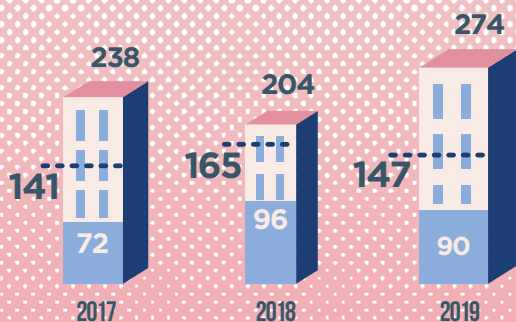
## ERRESERBA



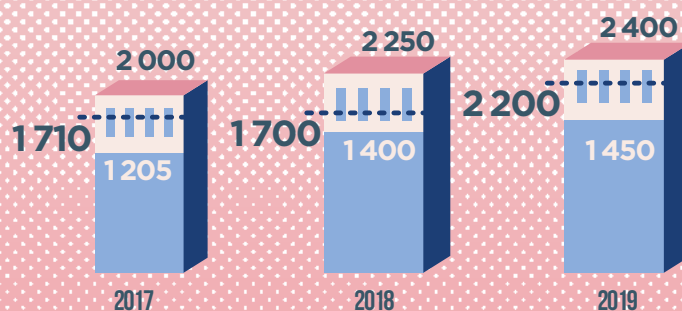
KANPOKO ERAZTUNA: BOLUMENAK  
BARNEKO ERAZTUNA: KOPURUA



## ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO HANDIAK



----- ERDIBIDEKO PREZIOA



----- ERDIBIDEKO PREZIOA

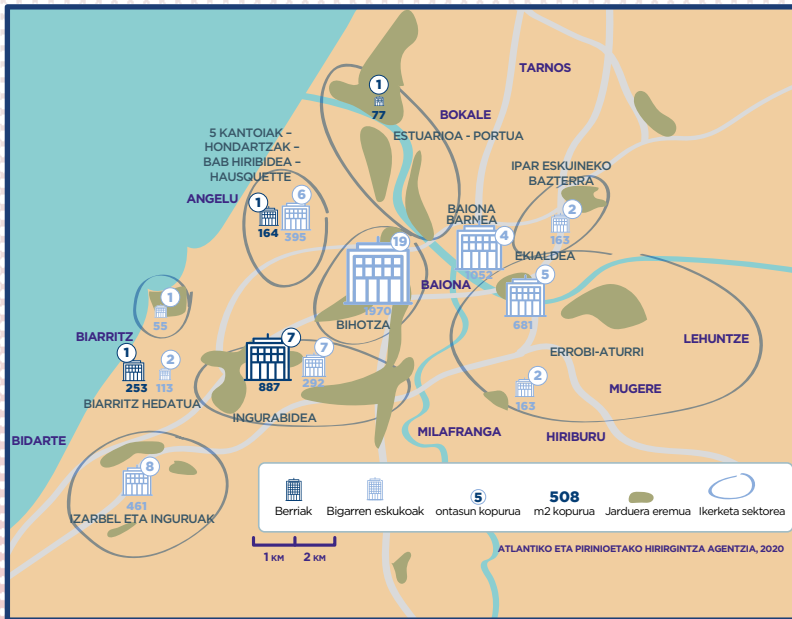
Bigarren eskuko alokairuen prezioak 2017tik 2019ra (€tan, gordin / m² / urte)

Salmenta prezioak 2017tik 2019ra (€tan, gordin / m² / urte)

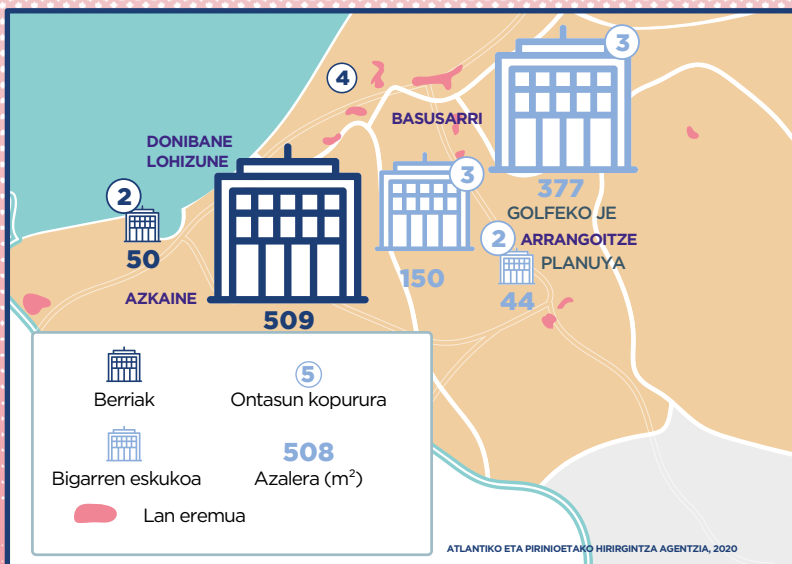
# BULEGOEN MERKATUA

## TRANSAKZIO GEHIENAK EUSKAL KOSTALDEA-ATURRI EREMUKO 3 SEKTORETAN

Bulego transakzioak 2019an – Euskal Kostaldea-Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



Bulego transakzioak 2019an – Hego Lapurdiko eta Errobiko lurralde eremuak



## ADITUEN HITZAK

**Bulegoen merkatuak aldeko dinamika izan du 2019an; osagarri krisiak nola eragin dio dinamika horri? Merkatuak ondorioz jasan al du?**

Etxealdia bukatu zenetik bi hilabete baizik pasatu ez diren honetan, goizegi da ondorioen ateratzeko. Baina, oraindik, ez dugu 180°-ko norabide aldaketarik ikusten, ez finkatze, ez toki aldatze erabakietan. ETE/ITE ehuna oraino zinez dinamikoa da, eta talde handiek batzuetan pasiboago jokatzen dutela ohartzen gara.

Aldiz, telelana anitz garatzeak pentsamoldeak aldatu ditu, eta enpresa anitzek funtzionamendu horrekin segitu dute, langile batzuentzat edo guzientzat. Enpresa anitzentzat zinez ontsa pasatu da, baina jendeen arteko harremanetara itzultzeko beharra ere laster agertu da. Orain, langileek bulegoaren eta etxe lanaren arteko nahasketa dute espero; eta bulegoak hormadunak ala open space gisakoak izanik ere, distantzia fisikoak ezar ditzaketen lan guneak behar direla ateratzen da. Beraz, gogoetak martxan dira, bulego eremuak eta oro har, lan ingurumena nola antolatu erabakitzeko, lan emaitzen hobetzeko katalizatzailea izaten segitzen baitu, nahi ala ez. Jendarte ona aipatzen da xede, baita erosotasuna eta kanpora gehiago zabaldutako guneak ere. Hala, enpresa batzuk estrategia osoki berrikusten ari dira, bereziki enpresa etxeen bitartez, beren marken identifikazio ikurra izaten segitzen baitute.

Hélène BARRIEU  
Tourny Meyer

# ERRESERBA BARREIATUA ETA “POLTSA” BATZUK, EUSKAL KOSTALDEA-ATURRIKO ETA ERROBI-ATURRIKO 3 GUNETAN

## ADITUEN HITZAK

**laz, bulegoen salmenta epeak luzatu ziren. Hala ere, dinamika zinez ona da; nolaz? Denbora gehiegi mandatuan egon diren ontasunei lotu emendatze artifizialaren ondorioa ote da?**

Hirugarren sektoreko transakzioen merkatuaren dinamika eztabaida ezina da, bereziki Baiona-Angelu-Biarritz eremuan. Eskuragarri diren eskaintzen erreserba, aldiz, ez da beheititzen. Ondorioz, salmenta epeak ez dira laburtzen, eta batzuetan luzatu ere egiten dira. Eta irizpide hori da hirugarren sektoreko merkatuaren dinamismoaren aztertzeko baliatzen den adierazle nagusia.

### Nola interpretatu behar da salmenta epeen luzatze hori?

Hasteko, bulego erreserbaren kualifikazio zehatzari so egitea komeni da; hots, bezero posibleek bilatzen dutenarekin bat egiten ote du?

Argi dago erreserba, partez, alokatzeko “bigarren eskuko” eskaintzaz osatua dela, eta proposamen horien zerbitzuak zaharkituak direla. Hala, maiz ikusten dira, urte batetik bestera, erabiltzaileen nahiekin bat egiten ez duten aktibo eskuragarriak, beti eskuragarri. Kasu horietan, alokairuaren apaltzea ez da gehiago aski bezeroen interesaren berpizteko.

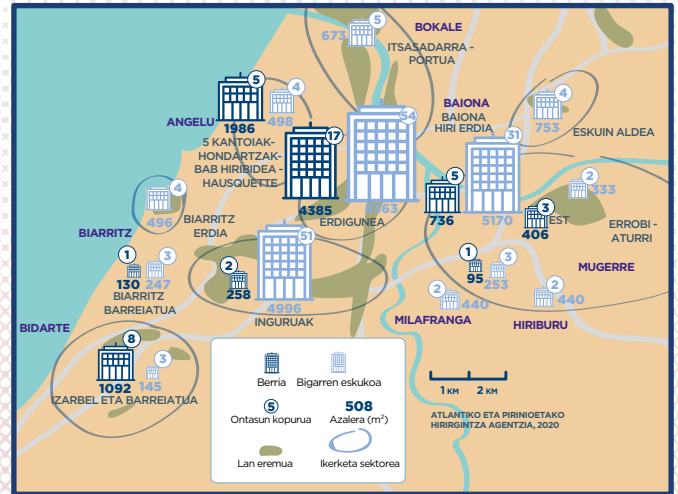
Azkenik, egia da Hiriguneko bulegoen merkatuan mikroenpresek eta ETEek egiten dituzten salerosketa transakzioak direla nagusi, baina ez da ahanzi behar eskualdeko edo Frantziako sozietate batzuek, bereziki egungo testuinguru berezian, jardueraren garatzeko malgutasuna behar dutenez, alokatzeko bulegoak bilatzen dituztela. Baina, horientzat ere, profesionalak proposatzen dizkieten azalerek bat egin behar dute alokairu baldintza bildumekin, bereziki proposatzen diren zerbitzuei eta alokairuari dagokienez.

Saltzeko eta alokatzeko sortu bulego programa berriek izan duten aurre-merkatuzatze maila bikainak oharpen horrekin bat egiten du.

Enpresa etheen transakzio eta aholkularitza aditu gisa, salmenta epeetan eragin dezagun behar-beharrezkoa da, gure hirugarren sektorearen merkatuaren azterketari kalte egiten baitio, merkatu hori dinamikoa izanik ere, eta aktibo zaharkituak dituzten jabeek begira gure argumentuen indartzeko, egoera onar dezaten eta behar diren desmarxak abia ditzaten.

Mathieu LÉONARD - BNP Paribas Real Estate

### Bulego erreserba 2020an – Euskal Kostaldea-Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



### Bulego erreserba 2020an – Hego Lapurdiko, Errobiko eta Hazparneko lurralde eremuak





# BILTEGIEN ETA JARDUERA LOKALEN MERKATUA

## FUNTSEZKO ZENBAKIAK

25 682 m<sup>2</sup>

merkaturatuak, 55 ontasunen artean

72 209 m<sup>2</sup> ERRESERBAN,

135 ontasunen artean

Horietatik 57 784m<sup>2</sup> bi urte baino gutiagotik mandatuan, 122 ontasunen artean

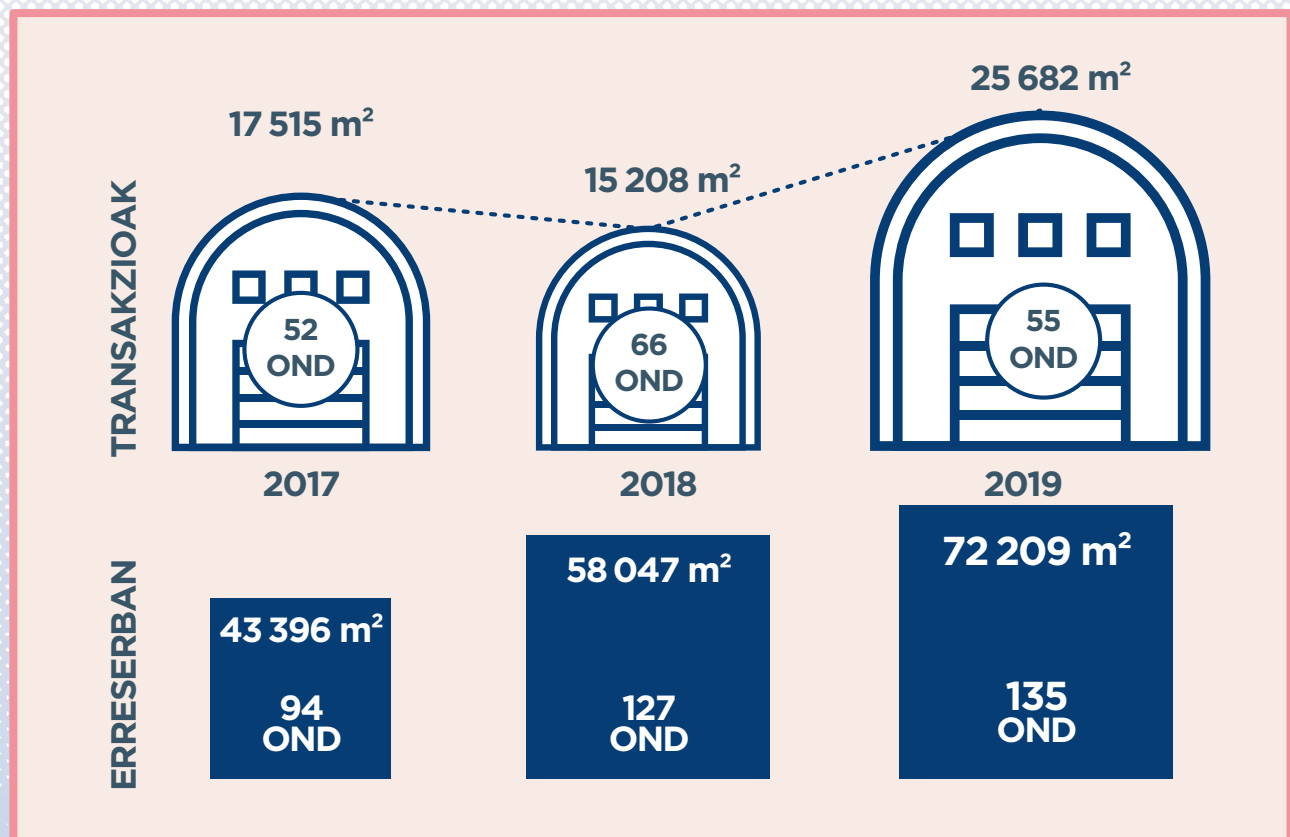
Saltzeko epea:

2 URTE eta 3 HILABETE

Batez besteko transakzio azalera:

467 m<sup>2</sup>

Transakzio/erreserba bilakaera: 2017 – 2018 – 2019

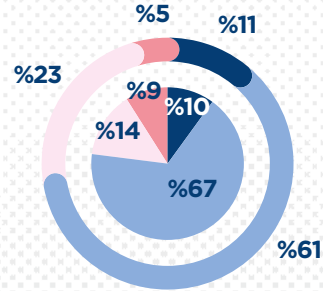
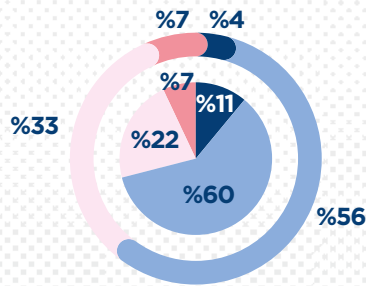




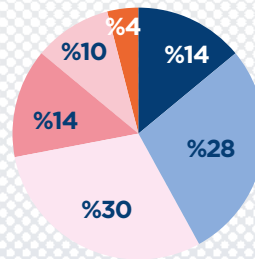
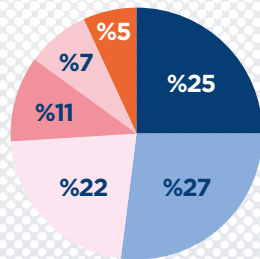
# JARDUERA LOKALEN ETA BILTEGIEN EZAUGARRI BEREIZLEAK

## TRANSAKZIOAK

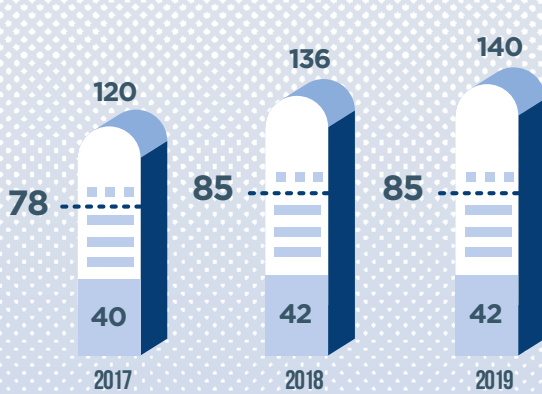
## ERRESERBA



KANPOKO ERAZTUNA: BOLUMENAK  
BARNEKO ERAZTUNA: KOPURUA

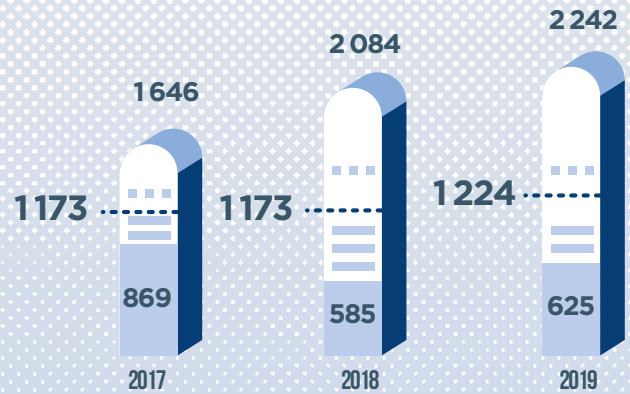


## ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO HANDIAK



----- ERDIBIDEKO PREZIOA

Bigarren eskukoen alokairuak 2019an  
(gordin / m<sup>2</sup> / urte)



----- ERDIBIDEKO PREZIOA

Bigarren eskukoen salmenta prezioak  
2019an (gordin / m<sup>2</sup> / urte)

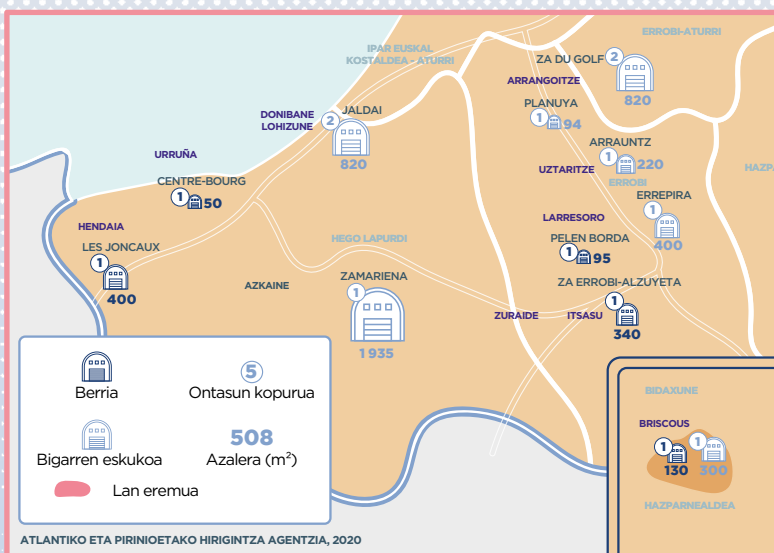
# BILTEGIEN ETA JARDUERA LOKALEN MERKATUA

## TRANSAKZIO GEHIENAK 4 EJETAN

Biltegien eta jarduera lokalen transakzioak 2019an – Euskal Kostaldea Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



Biltegien eta jarduera lokalen transakzioak 2019an - Hego Lapurdiko, Errobiko, Bidaxuneko eta Hazparneko lurralde eremuak



## ADITUEN HITZAK

**Jarduera lokalen eta biltegien merkatua biziki dinamikoa izan da 2019an; zein faktore dira joera horren oinarrian? Zer eragin izan du covid gaitzak, 2020ko lehen urte erdian, biltegien merkatuan?**

2019. urtea biziki urte ona izan da jarduera lokalen eta biltegien merkatuentzat. Batetik, ekonomia, oro har, egoera onean dagoelako, eta bestetik, eraikuntza berriak izan direlako, bereziki Angelu Maignon gunean.

Zoritxarrez, covid gaitzaren krisia jin da, trafikoa %40 baino gehiago apaldu da, eta horrek sektore guztiak moteldu ditu. Aldiz, 2020ko ekainaz geroztik, galdea zinez handia da, krisiaren aitzinekoa baino handiagoa!

Erosketetan, bereziki, ETEen bilaketak biziki aktiboak dira eta ezin diegu galde guzietan ihardetsi.

Hala ere, zuhur jokatu behar dugu, etorriko den krisi ekonomikoak hain segur eragin handia izanen baitu. Urte hondarra itxoin beharko da egiazko bilan bat egin ahal izateko.

PATRICIA VIDAL – ARTHUR LOYD

**Zerk erakartzen ditu inbertitzaileak Euskal Herrira? Covidaren ondorik, hor omen dira; zein sektorerat jotzen dute gehienbat?**

Ipar Euskal Herriko inbertsioaren merkatua aski isila da eta tokiko inbertitzaile pribatuak dira nagusi. Hala ere, erakunde inbertitzaileak eta lurren salerosketa agentziak erakartzen ditu, hemengo ontasunak biziki ontsa alokatzeko direlako. Alabaina, euskal kostaldean kalitatezko zatit jotzen diren eta arauen araberakoak diren ontasunetan, arras guti gelditzen dira hutsik; beraz, merkatua erakargarria da eta alokatzaleei segurtasun sentimendua ematen die.

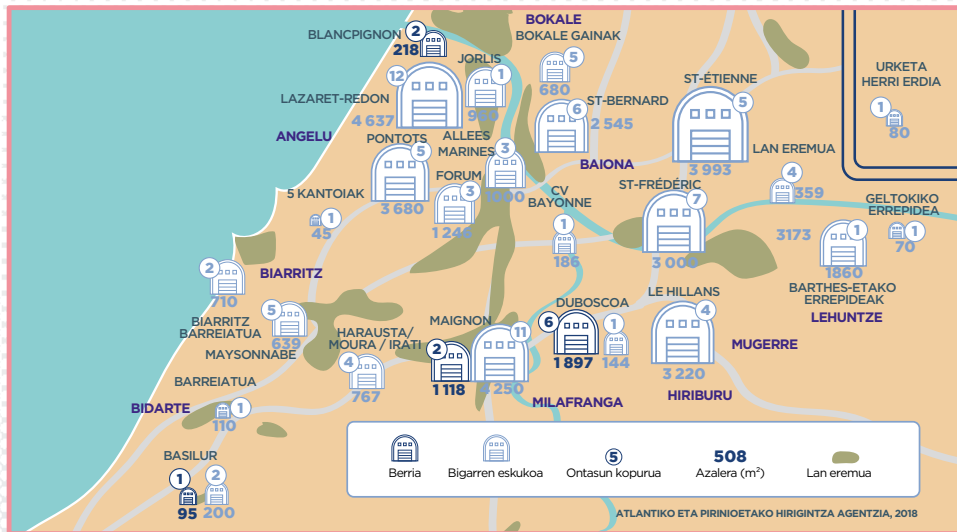
Inbertitzaileek aktibo tipologia guzientzat dute interesa. Lurren salerosketa agentziek gehiago begiratzen diete hirugarren sektoreko aktiboak eta jarduera lokal eta biltegiei. Hirugarren sektoreari dagokion azterketaren zehazteko, lehen mailako etxetiarrek kontratu finko batekin alokatzeko dituzten lokalentzat, joera aldekoa da (segurtasuneko errendimendua - Core), baita alokatze balioa emendatzen ahal zaiela badakigun ontasunentzat ere (Core+).

Tokiko inbertitzaile pribatuei dagokienez, eraikinen beheko solairuan saltegien ukateko galdea handia da oraino, baina arras eskaintza guti dago.

LAURENCE WARTELLÉ, CBRE – IPC

# ERRESERBA GEHIENA ATURRIREN LUZERAN ETA HEGO LAPURDIKO EJEETAN

Biltegi eta jarduera lokalen erreserbak 2020an -  
Euskal Kostaldea Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



## ADITUEN HITZAK

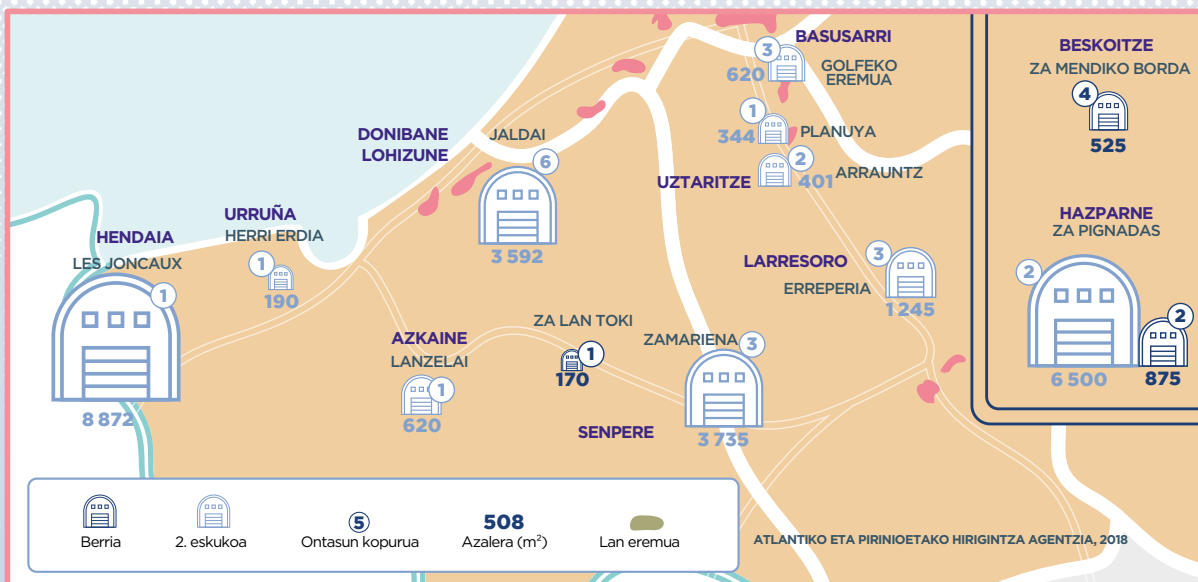
Iragan den urtean, erreserba bolumena behatokia sortu denetik ikusi dugun gorena izan da. Merkatuaren dinamikaren isla al da, ala erreserba maila handi horrek ba ote du beste azalpenik?

Egia da, iragan den urtean jarduera lokalen eta biltegien erreserba sekula baino handiagoa izan da, bereziki oso azalera handiko biltegiak (> 1 000m²) emendatu direlako.

Izan ere, enpresa anitzti eremu berrietan eraikin baten erosteko parada eman zaie, eta gainera, Frantziako eta nazioarteko “super enpresa” batek baino gehiagok jarduerak berregituratu eta gune berri batzuetara eramane dituzte, eta beraz, ontasun oso berezi eta zaharkitu batzuk hutsik gelditu dira, obra handirik egin gabe alokatzeko edo saltzeko zinez zailak direnak. Azkenik, kontuan hartu behar da erosleek eta alokatzaileek hiri guneetatik hurbil dauden eremu batzuk bazter uzten dituztela, autobidetik hurbil dauden guneetara joateko.

PATRICK VERGEZ – ALLO IMMO PRO

Biltegi eta jarduera lokalen erreserbak 2020an -  
Hego Lapurdiko, Errobiko, Bidaxuneko eta Hazparneko lurralde eremuak



# MERKATARITZA LOKALEN MERKATUA

## FUNTSEZKO ZENBAKIAK



**18 036 m<sup>2</sup>**

merkaturatuak, 143 ontasunen artean

**58 797 m<sup>2</sup> ERRESERBAN**

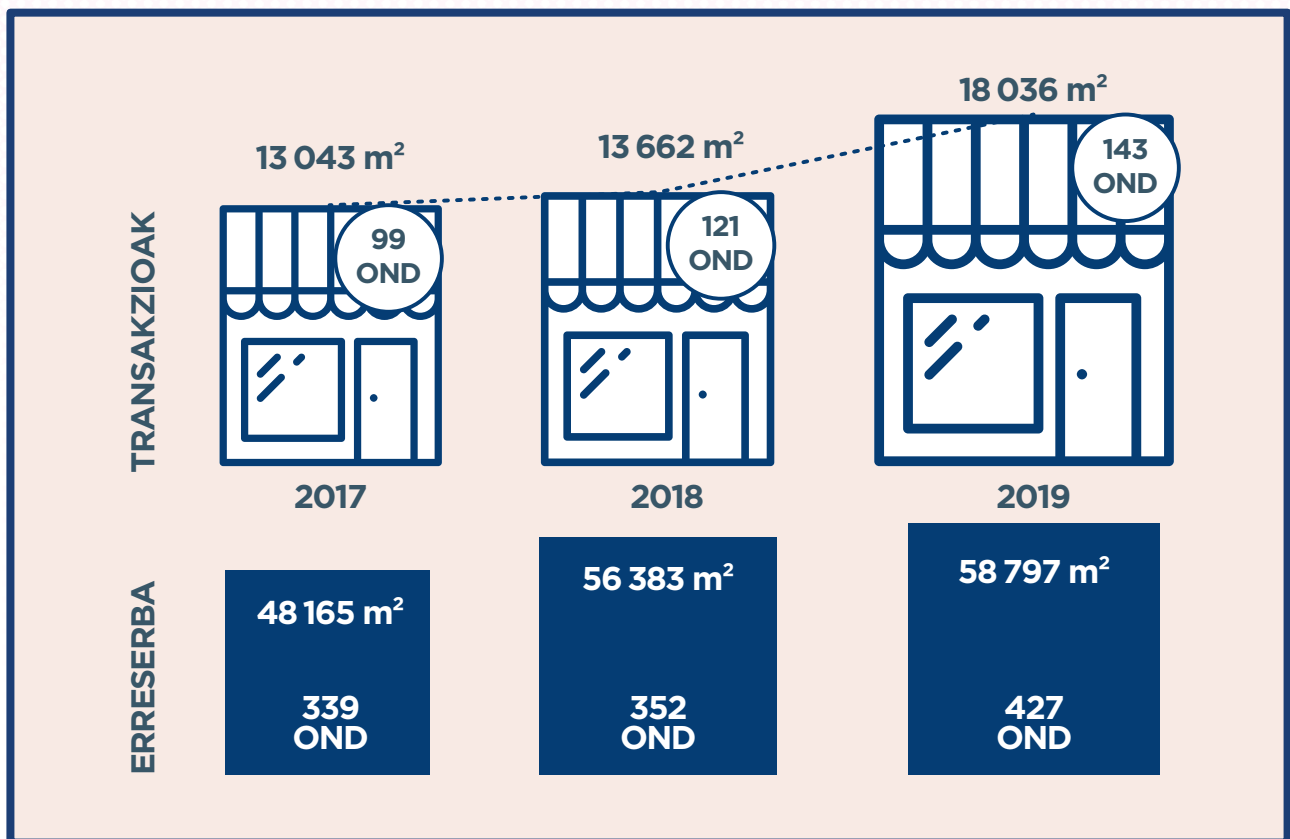
427 ontasunen artean

Salmenta epea:

**3 URTE eta 3 HILABETE**

Batez besteko transakzioa:

**126 m<sup>2</sup>**





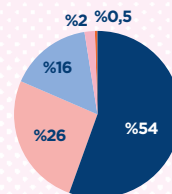
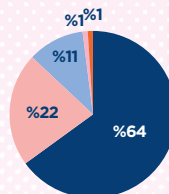
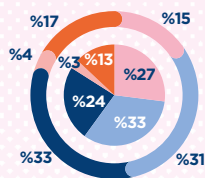
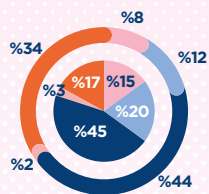
# MERKATARITZA LOKALEN EZAUGARRI BEREIZLEAK

## TRANSAKZIOAK

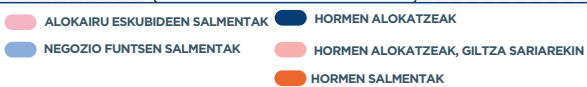
## ERRESERBA

## TRANSAKZIOAK

## ERRESERBA

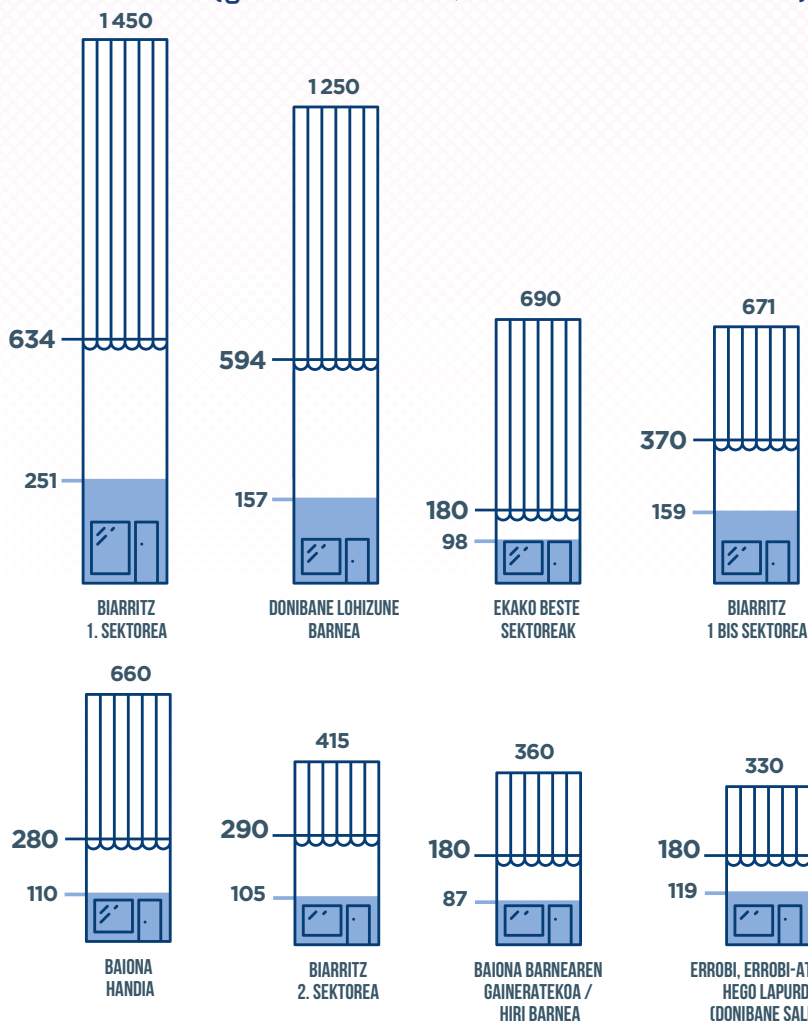


KANPOKO ERAZTUNA: BOLUMENAK  
BARNEKO ERAZTUNA: KOPURUA



## TOKI BATETIK BESTERA, EZBERDINTASUN HANDIAK

300 m<sup>2</sup>-tik beheitiko merkataritza lokalen alokatze balioa  
(gordin / m<sup>2</sup> /urtea, alokairu eskubidea barne)



alokatze kontratu eskubidearen kalkulua 9 urterentzat egiten da

2019an, Biarritzeko hiri barneko sektoreak aldatu dira, ikerketa finagoa izan dadin:

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

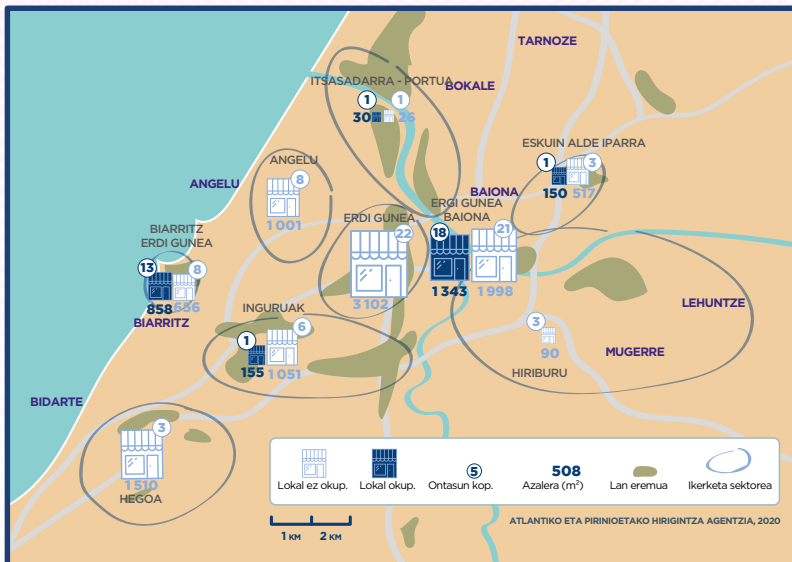
1 bis sektorea: Edouard VII etorbidea, De Gaulle hiribidea, Merkatura, Gambetta karrikaren gainaldea, Port vieux karrika, Verdun etorbidea...

2. sektorea: hiri barnearen gaineratekoa

# MERKATARITZA LOKALEN MERKATUA

## TRANSAKZIO GEHIENAK EUSKAL KOSTALDEA-ATURRI ETA ERROBI-ATURRI LURRALDE EREMUETAKO BOST SEKTORETAN

Merkataritza lokalen transakzioak 2019an –  
Euskal Kostaldea Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



Merkataritza lokalen transakzioak 2019an –  
Hego Lapurdiko eta Errobiko lurralde eremuak



## ADITUEN HITZAK

2018 eta 2019 artean, transakzioen bolumenak heren bat emendatu dira; orotara, sekula baino handiagoak dira: 18 000m<sup>2</sup>. Zein faktorek egin dute dinamika horren alde? Zein eragin izanen du covid gaitzak etortzekoak diren transakzioetan?

Zaila da gure lurraldean dinamika azkarra atxikitzea lortu duen 2019ko enpresa etheen merkatuaz mintzatzea. 2018ko ildo beretik eta fama gero eta handiagoarekin, euskal kostaldeko hirugarren sektorearen merkatua zinez aktiboa izan da, eta jardura lokalek eta transakzioek gora egin dute. Merkaturatu bolumena sekula baino handiagoa izan da. Enpresek, gero eta gehiago, erostea erabakitzen dute<sup>2</sup>, bereziki azalera ttipiko ontasunak. Izan ere, interes tasak apalak dira, enpresaburuek ondarea nahi dute, eta gainera, egoera ekonomiko orokorra ona da.

Baina aurreikuspen ekonomiko fidagarriak egin dezakeenik ez dago, ezta 2020 urte honen hondarra iragartzeko ere. Hala ere, arrisku handiegirik hartu gabe, erran daiteke krisi horrek enpresa etheen sektorea inarrosiko duela. Lehen alokairu ezeztatze edo leuntze galdeak hasi dira, eta inbertitzaileak eta bankuak beldur dira, alokairuak ez ote diren pagatu gabe geldituko.

Frantziako lurraldean, ikerketa batzuek erakutsi dute eraikinez aldatzea edo eraikin baten erostea pentsatua zuten enpresa batzuek proiektuak gibelatu dituztela. Telelana garatu da, coworking edo open space eremuei buruzko gogoeta abiatu da. Beraz, aise erran daiteke gauzak aldatuko direla, baina ez behar bada denetan.

Alabaina, gure lurraldea jada biziki erakargarria da, eta lan metodo berri horiekin eta deszentralizazioarako joerarekin are erakargarriagoa bilakatzen ari da. Izan ere, enpresa handietako arduradun batzuk, bereziki, ohartzen ari dira urrundik lan eginez ere eraginkor izan daitezkeela. Enpresa horiek bulego gehiago sortuko al dute Paristik kanpo? Baliteke. Hala bada, onerako gupil zoroa osotasunean kontuan hartu beharko da, hemen telelanean arituko, biziko eta kontsumituko duten enpresa arduradunekin.

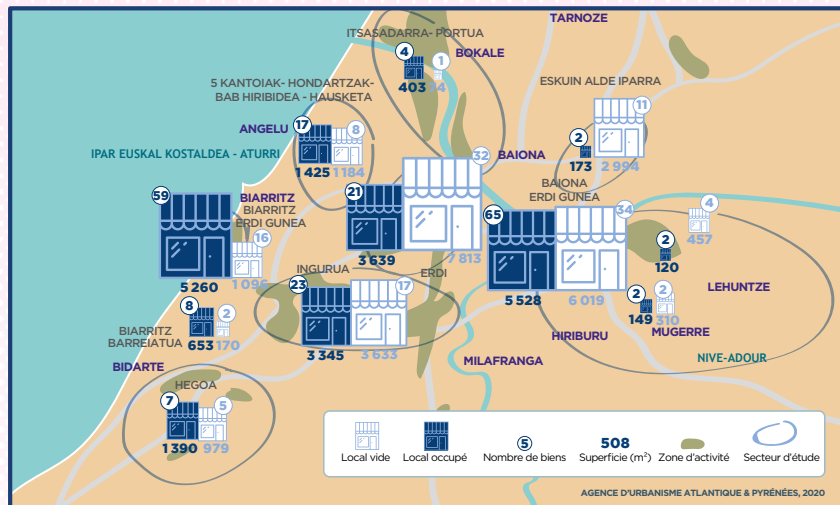
Gure garaiko erronka nagusietako bat eraikinen iraunkortasuna da, inbertitzaileei gero eta gehiago eraginen baitie.

Azkenik, espero dezagun turismoaren ekonomiak epe ertainera ez duela sobera sufrituko; alabaina, Hendaiaetik Landesetako iparraldera, merkataritza lokal anitz ekonomia horren menpe daude. Berriz aipa dezagun 2020ko sartzean, denboraldi berezi honen lehen zenbakizko bilana egiteko.

SÉBASTIEN GAGNE - CARMEN

# TRANSAKZIOEN KOKAPENAREN ARABERAKO ERRESERBA-GEOGRAFIA

Merkataritza lokalen erreserbak 2020an - Euskal Kostaldea Aturriko eta Errobi-Aturriko lurralde eremuak



## ADITUEN HITZAK

**Erreserban diren ontasun batzuek badu urte batzuk ez dutela hartzailerik atzematzen. Zure ustez zenbat denbora behar du ontasun batek hartua izateko, merkaturako prezioan baldin bada? Uste al duzu covid gaitzak eraginik izanen duela merkataritza lokalen salmenta epean?**

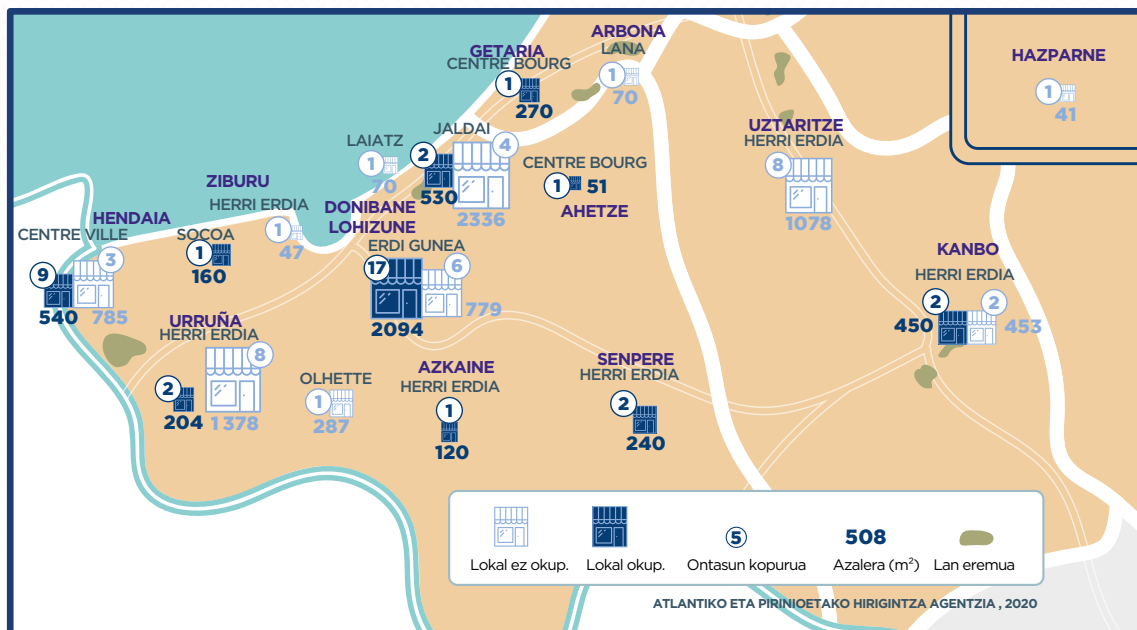
Etxeen salerosketan, oro har, ontasun bat merkaturako prezioan dagoelarik, salmenta dinamika zinez laster abiatzen da. Egia horrek alokatzeko diren merkataritza

ontasunentzat ere balio du. Etxe salerosketako profesionalak aholkulari eginkizuna dute, saltzeko edo alokatzeko dagoen ontasun baten egiazko prezioaren finkatzeko, baina jabe batzuek ez dute entzun nahi saltzeko edo alokatzeko proposatzen duten ontasunaren prezioa merkaturakoa baino goragoa dela. Ontasun bat saltzeko proposatu eta 3 hilabetera ez badago galderik edo bisitarik, horrek argi adierazten du prezioa ez dela egokia.

Erran gabe doa covidak ondorioak utziko dizkiola enpresa etxeen merkatuari. Merkataritza lokalen merkatuari dagokionez, pentsa daiteke ontasun guzrien prezioa %20 apalduko dela, eta ostalaritzaren arloan, beharbada gehiago.

PASCALE SOULÉ, RESEAU 3C

Merkataritza lokalen erreserbak 2020an - Hego Lapurdiko eta Errobiko lurralde eremuak



# 2020. URTEKO BILANA

## LANKIDETZA AZKARTUA PROFESIONALEKIN

### HARREMAN GEHIAGO

Bai bilkura teknikoak, bai harreman memento informalak

## GAI ZEHATZEI BURUZKO LAN TAILERRAK XEDE

### BESTE PROFESIONAL BATZUENGANA ZABALTZEKO ASMOA

## MERKATUA ORAINO DINAMIKOA



### BULEGOEN SEKTOREA, EZOHIKO SALMENTEK PUZTUA



### JARDUERA LOKALEN MERKATUA GARBIKI GOITI, eta bereziki azalera handiagoak salduak ala alokatuak



### MERKATARITZA LOKALEN MERKATUA HETEROGENEOA, eta sekula baino transakzio gehiago

## ADITUEN HITZAK

**kertu merkatu guzietan, zenbakizko emaitzez eta kokapenez gain, agentziak ohartu dira etxealdia bukatu eta jarduerak berriz goiti egin duela; nola azal daiteke dinamika hori?**

Etxealdi garaian, batzuek proiektu profesionalak orraztu dituzte, eta besteek estrategia berrikusi dute. Gure ustez, horren ondorioa izan da ekain hastapenean ikusi dugun jarduera jauzia, maiatza lan molde berrien martxan emateko hilabetea izan baita (babes neurriak eta jestuak, masken ematea...). Proiektuak ontsa pentsatuak zirenez, galdea kalifikatuagoa izan da. Ekainean sentitu dinamika hori urte hastapen on baten ildotik doa.

Hala ere, dinamika hori ez da "produktu" mota guzietan gertatu. Adibidez, bulego eremu handiei zaila zaie hartzaileen atzematea. Etxealdian telelana anitz garatu denez, enpresa batzuek antolaketari buruz gogoetatu dute eta lokalen egitura birmoldatu dute. Badirudi open space bulegoen garaia bukatu dela, eta sozietate batzuek telelana usaia berri gisa planteatzen dute, partez bederen. Jarduera lokalei dagokienez, joera etxealdi aitzineko bera da: anitz bilatzen dira, bereziki erosteko. Azkenik, saltegienez, egoera oraino dudazkoa da. Izan ere, bi hilabeteko geldialdiak kalte handia eragin die. Etxealdi aitzineko proiektu gehienak gibelatu dira, ala ezeztatu. Oraino goizegi da merkatu horrek zein bilakaera izanen duen jakiteko. Eta 2021 urte hastapena, nahi ala ez, covid-19 gaitzak utzi eraginaren adierazgarria izanen da.

SOPHIE DEMANGE – IE+





Communauté  
d'AGGLOMÉRATION  
**PAYS BASQUE**  
**EUSKAL**  
HIRIGUNE  
Elkargoa

**audap**  
agence d'urbanisme  
atlantique & pyrénées

**CCI BAYONNE**  
**PAYS BASQUE**  
Euskal Herri  
1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

# HIZTEGIA

## ONTASUN TIPOLOGIA

### BULEGOA

Zuzendaritza, zerbitzu, aholku, ikerketa, ingeniaritza eta abarretarako baliatzen den lokala eta eraikin atxikiak...

### BILTEGIA

Erreserba, 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 eremu anitz, kaian ala zolan
- Maniobra eremu handia,
- Espazio eta bolumen homogeneousak; forma eta goratasun erregularrak, bereziki

### JARDUERA LOKALA

Lohiko ekoizpen jardueretarako baliatzen den eraikina ala bakarkako zatia, 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. Ontasunen saltzeko, biltegitratzeko edo fabrikatzeko balia daiteke, baita zerbitzuen emateko ere.

## ONTASUNAREN EGOERA

### ERAIKIN BERRIA

Eraiki berri den eraikina, 5 urte baino guttiagokoa, eta sekula hartua izan ez dena.

### ERAIKIN ASKI BERRIA

10 urte baino guttiagoko etxea, jada hartua izan dena, eta ez berritua, ez berregituratua izan ez dena.

### ERAIKIN ZAHARRA

10 urte baino gehiagoko eraikina, berritua ala ez.

### ERAIKIN BERRITUA

Jada hartua izan den eta eraikitzeko baimenik gabe doi bat berritua izan den eraikina.

### ERAIKIN BERREGITURATUA

Berregituratze handia izan duen eraikina.

Aski berri, zahar, berritu eta berregituratu egoeretan diren ontasunak "bigarren eskukoak" dira.

# HIZTEGIA

## TRANSAKZIOAK

### TRANSAKZIOAK (galde multzoa)

Azken buruko erabiltzaileek egin alokairu ala salmenta eragiketak, alokairu-kontratu bat ala salmenta-agiri bat sinatuak gauzatuak (ontasun berri ala bigarren eskukoentzat).

### KONTU PROPIOA

Lurraren jabe den erabiltzaile batek bere beharren asetzeko gero baliatuko duenarekin egin eragiketa.

### ALOKAIRU ESKUBIDEAL

Merkataritza alokairu-kontratua duen merkataritza batek alokairuan bere segida hartzen duenari galdegin ordainsaria. Erosleak bidean den merkataritza alokairu kontratua ukateko eskubidea bakarrik erosten du, kontratua bururatzeko gelditzen den eperako eta baldintza beretan, bereziki alokairuari dagokionez.

### GILTZA SARIA:

Lokal huts baten alokairu kontratua sinatzean hormen jabeari ordaintzen zaion ordainsaria

### NEGOZIO FUNTSA

Merkataritza jarduera baten gauzatzeko baliatzen diren osagai higitarri ukigarriek (materiala, salgaiak) eta ez ukigarriek (bezeroak, entseina eta merkataritza izena, markak, baimenak...) osatu multzoa. Eraikinak eta zorrak ez dira barne.

### SALTZEKO EPEA

Erreserbaren eta transakzioen arteko erlazioa. Erreserba hartua izateko behar den denboraren kalkulua da, egin transakzioetan oinarritua. Epe hori bi urte baino guttiagotik mandatuan dagoen erreserba kalifikatuan kalkulatu da.