



COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE  
Données de l'année 2023

# OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2024



 **pays  
Basque**  
**euskal  
Herria**

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

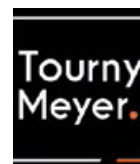
  @communautePB | [communaute-paysbasque.fr](http://communaute-paysbasque.fr)

Lancé en 2013, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises (OIE) du Pays basque se structure autour d'un partenariat fort entre dix agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, Century 21, IPC-CBRE, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP), la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées. L'OIE étudie les grandes dynamiques des marchés de bureaux, locaux d'activités / entrepôts et locaux commerciaux au Pays basque afin de construire une analyse partagée.

Ce document présente, à travers différents graphiques, cartes et données chiffrés, un diagnostic de l'état de l'immobilier d'entreprises au Pays basque, éclairé par des professionnels du secteur, sans qui rien ne serait possible et dont il convient une nouvelle fois de saluer la participation active.

## sommaire

Le territoire de l'Observatoire, en chiffre et en images .....	3
Le marché des bureaux .....	4
Le marché des entrepôts et locaux d'activités .....	10
Le marché des locaux commerciaux.....	16
Bilan .....	22
Lexique .....	22



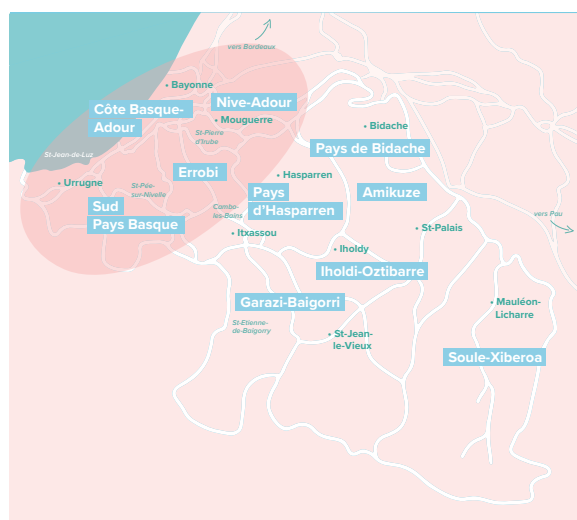



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU PAYS BASQUE

Cet observatoire 2024 s'appuie sur des données des partenaires et des transactions principalement concentrées sur le secteur identifié sur la carte.

Les agences partenaires voient leurs opérations se réaliser principalement sur le secteur d'étude ci-dessous, le reste du territoire étant un marché plus marqué par le gré-à-gré.

## CARTE TERRITOIRE ET PÔLES



 Périmètre de l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises

A l'exception des chiffres clés présentés ici, l'ensemble des graphiques et cartes du document reposent sur les données (les transactions réalisées en 2023 et le stock constaté au 01/01/2014) fournies par les agences partenaires de l'observatoire.

### SUR UN TERRITOIRE DOTÉ DE :



Une superficie de **3 000 km<sup>2</sup>**



**10** pôles territoriaux



**321 963 habitants**

(source : INSEE 2024  
Recensement de la population 2021)



**84 369 établissements**

(source : SIRENE janvier 2024  
Hors SCI)



**136 764 emplois**

(source : INSEE 2024 –  
Recensement de la population 2021)



**4** gares TGV



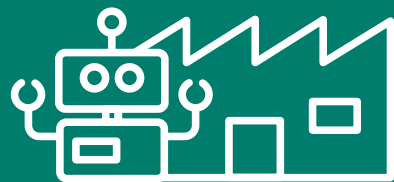
**2ème** aéroport

d'Aquitaine avec plus de 15 destinations desservies



**2** dessertes

**autoroutières** vers Paris / Madrid et vers Toulouse

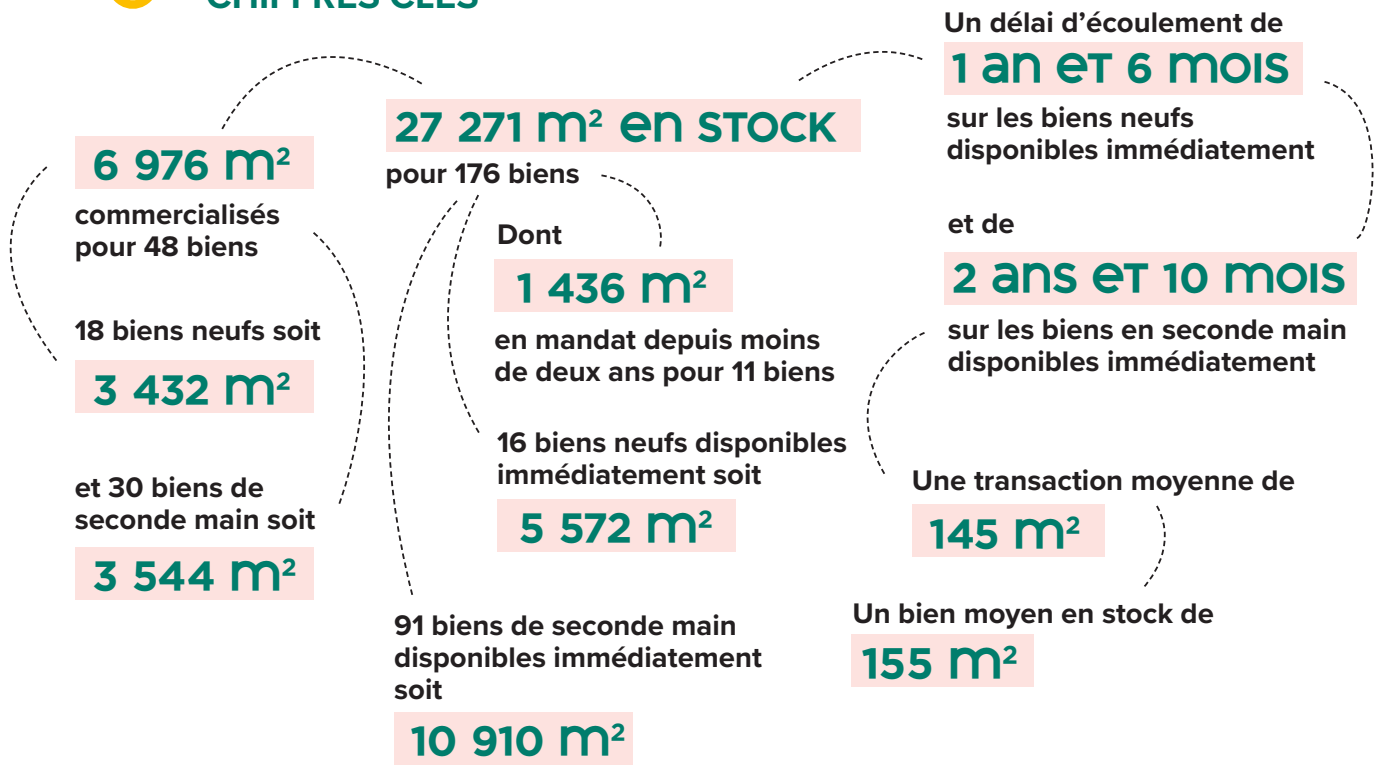


# #1 Le marché DES BUREAUX



# Le marché, Des BUREAUX

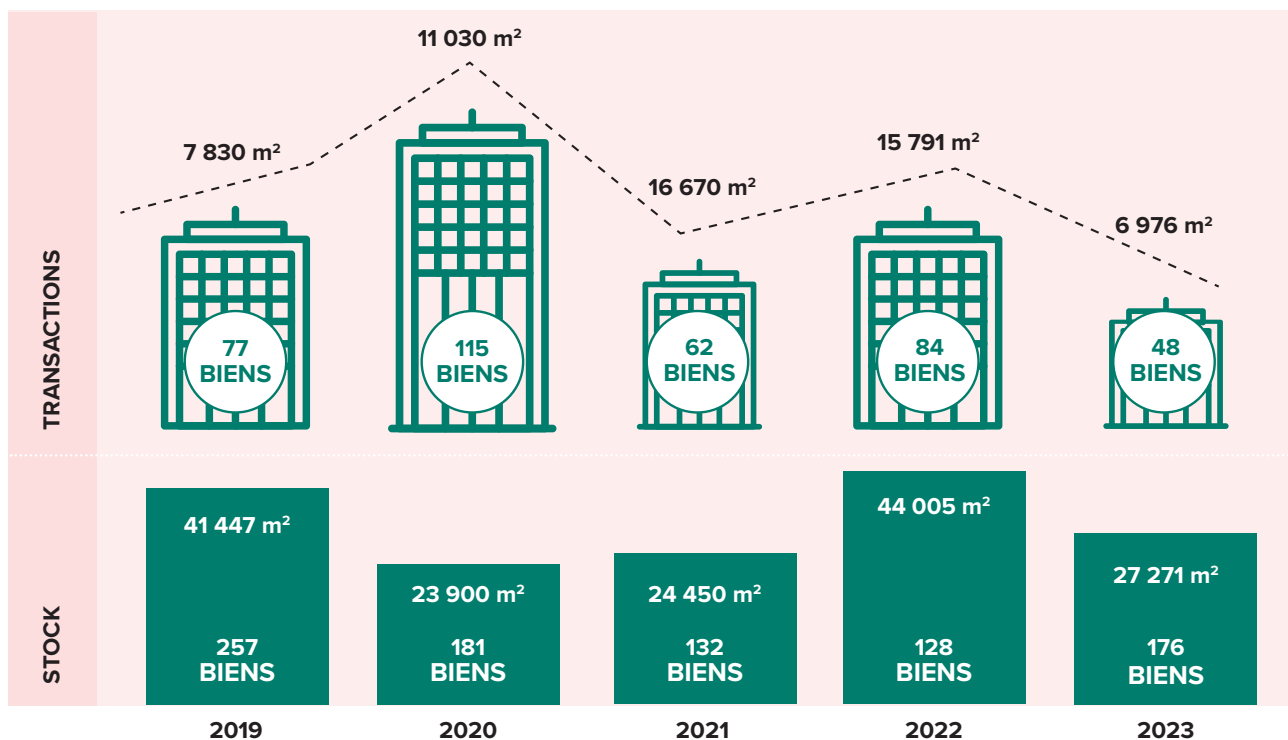
## CHIFFRES CLÉS



## TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

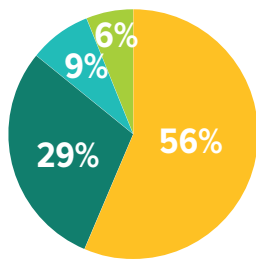
Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023  
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre)

Attention : les données prennent en compte les biens disponibles  
immédiatement et les biens neufs disponibles dans 1 an.

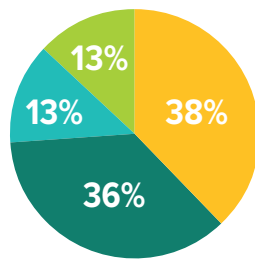


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

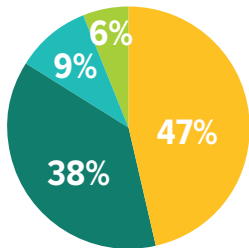


Volume en m<sup>2</sup>

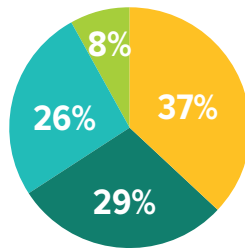
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf

56 % des biens en transaction sont de la seconde main en location et représentent 38 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf

47 % des biens en stock sont de la seconde main en location et représentent 29 % du volume de m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

### TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>

48 % des biens en transaction sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>, aucun n'est supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

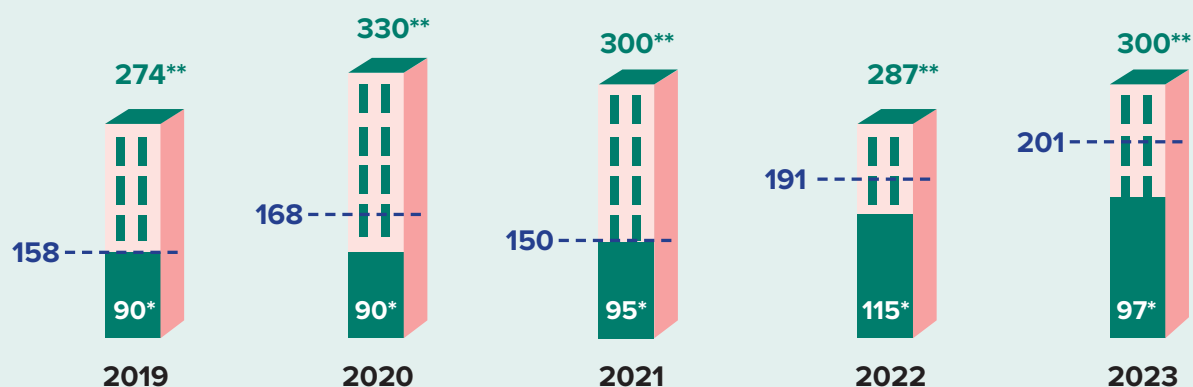
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>

60 % des biens en stock sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>, 1 % sont supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>

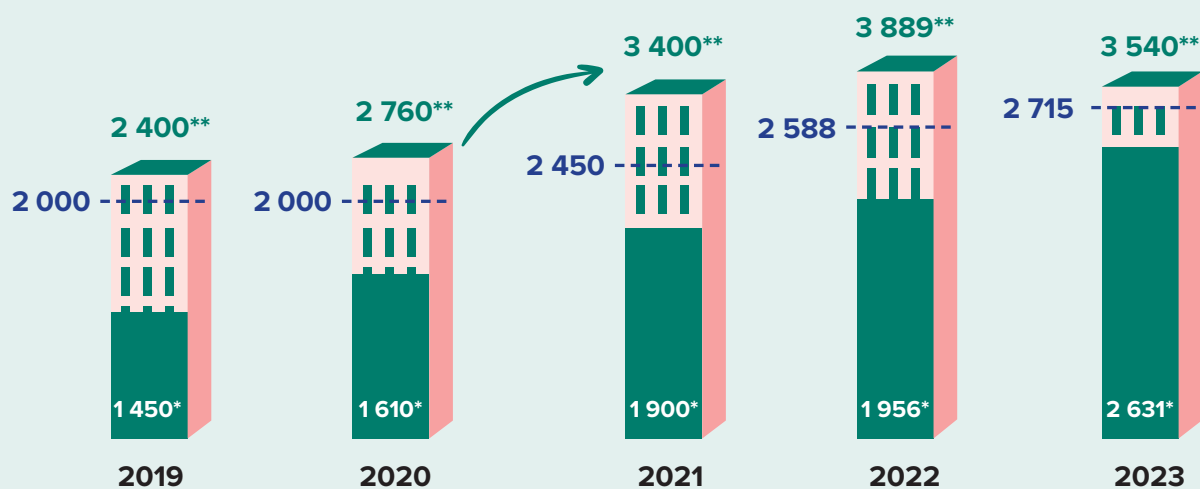
## DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS À DES NIVEAUX ÉLEVÉS



### ---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM



### ---- PRIX MÉDIAN

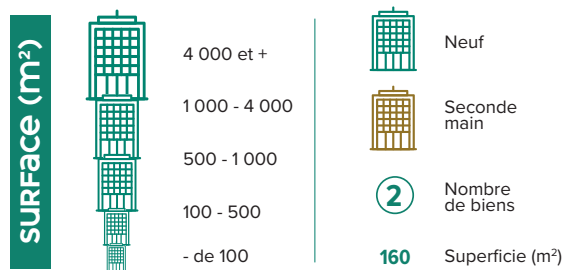
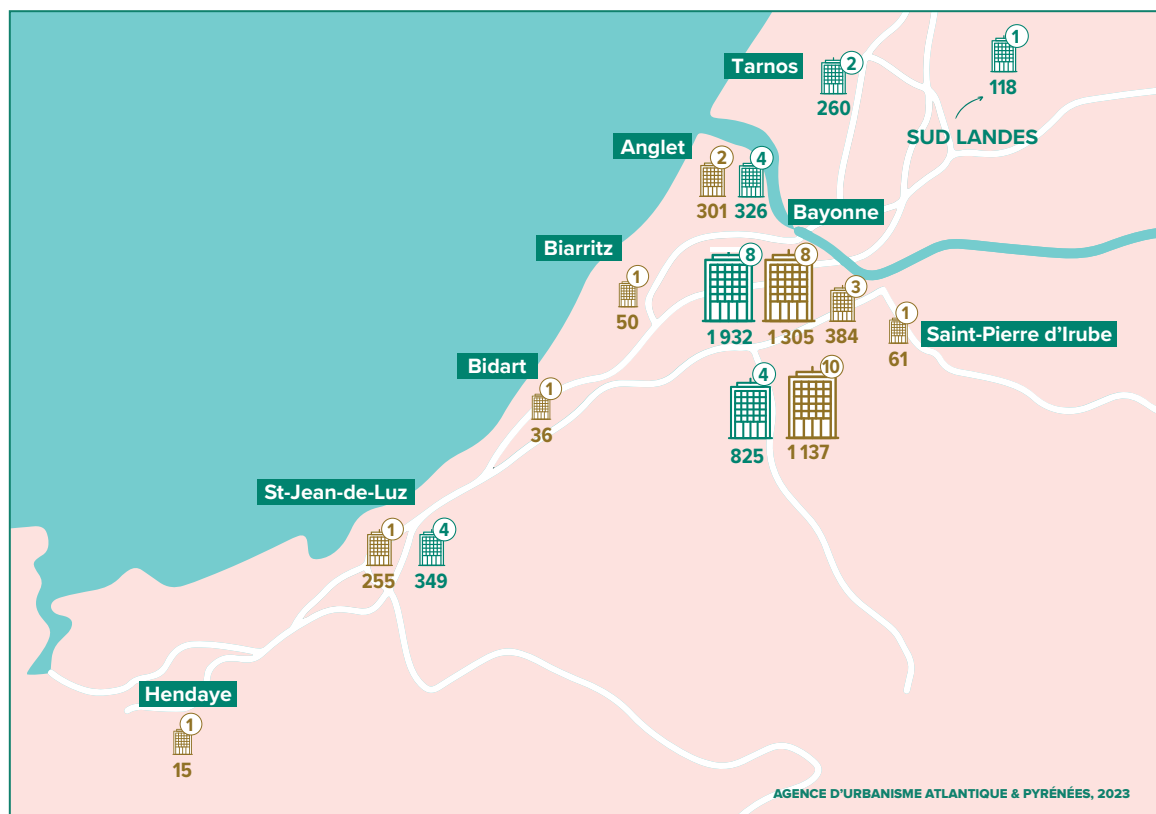
Prix de vente en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM

## DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR DEUX SECTEURS

### CARTE TRANSACTIONS

- **80 %** du volume de transactions sur des biens neufs réalisé sur les secteurs Cœur et Ceinture
- Les secteurs Cœur et Ceinture représentent **75 %** du volume total des transactions et **63 %** des biens



\*Secteur ceinture : Aéroport, gare de Biarritz, lac Marion, Maignon

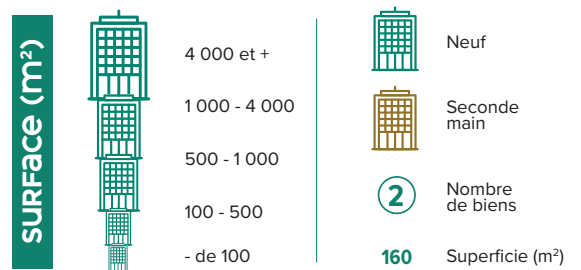
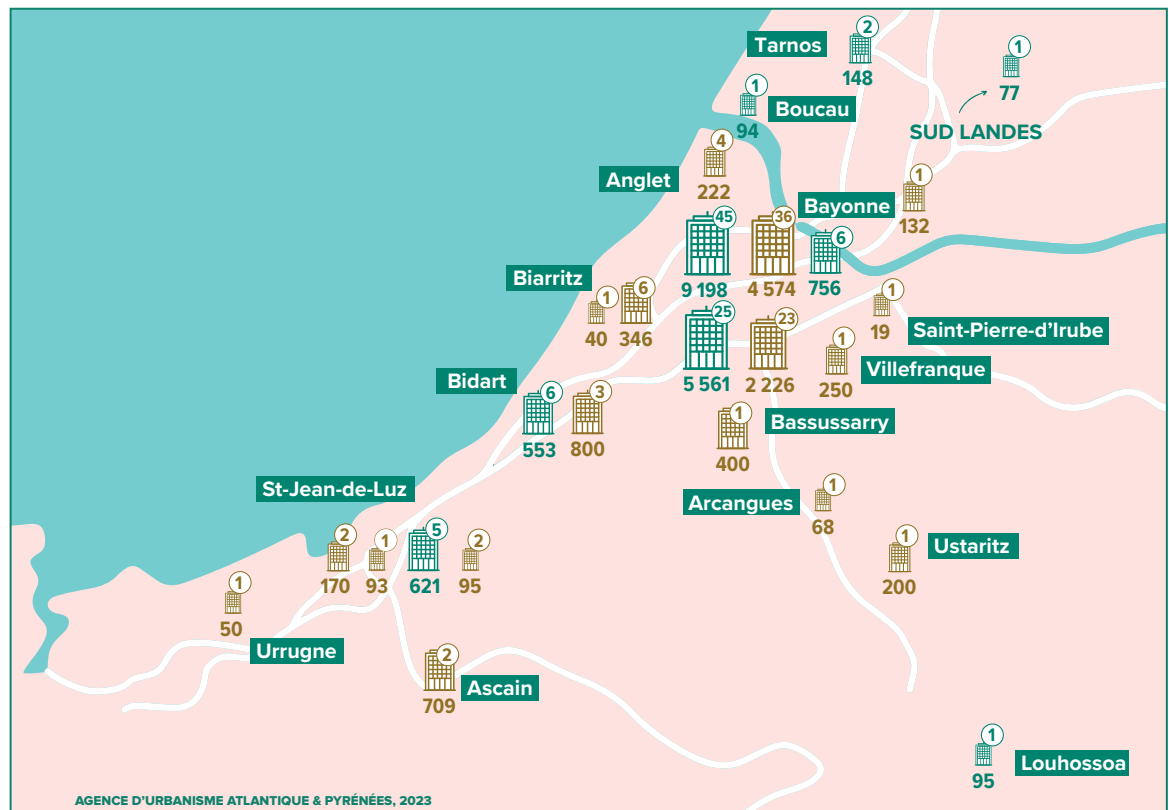
\*\*Secteur Cœur : Jorlis, Pontots, Forum, Busquet, Allées Marines

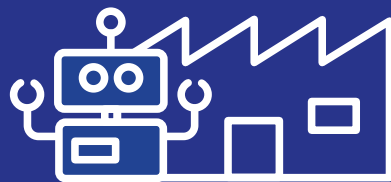


## UN STOCK ÉGALEMENT CONCENTRÉ SUR DEUX SECTEURS

### CARTE STOCK

- **79 %** des volumes en stock et **73 %** des biens situés dans le Cœur et la Ceinture
- **96 %** de l'offre neuve et **75 %** de l'offre en seconde main du pôle Côte Basque Adour dans les secteurs Cœur et Ceinture





## #2

# Le marché DES ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



# LE MARCHÉ DES ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



## CHIFFRES CLÉS

**9 932 m<sup>2</sup>**

commercialisés  
pour 24 biens

9 biens neufs soit

**2 362 m<sup>2</sup>**

et 15 biens de  
seconde main soit

**7 570 m<sup>2</sup>**

**14 616 m<sup>2</sup> en STOCK**

pour 44 biens

Aucun bien en mandat  
depuis plus de 2 ans.

18 biens neufs disponibles  
immédiatement soit

**3 760 m<sup>2</sup>**

26 biens de seconde main  
disponibles immédiatement  
soit

**10 856 m<sup>2</sup>**

Un délai d'écoulement de

**1 an et 7 mois**

sur les biens neufs  
disponibles  
immédiatement

et de

**1 an et 5 mois**

sur les biens en seconde  
main disponibles  
immédiatement

Une transaction moyenne de

**414 m<sup>2</sup>**

Un bien moyen en stock de

**332 m<sup>2</sup>**

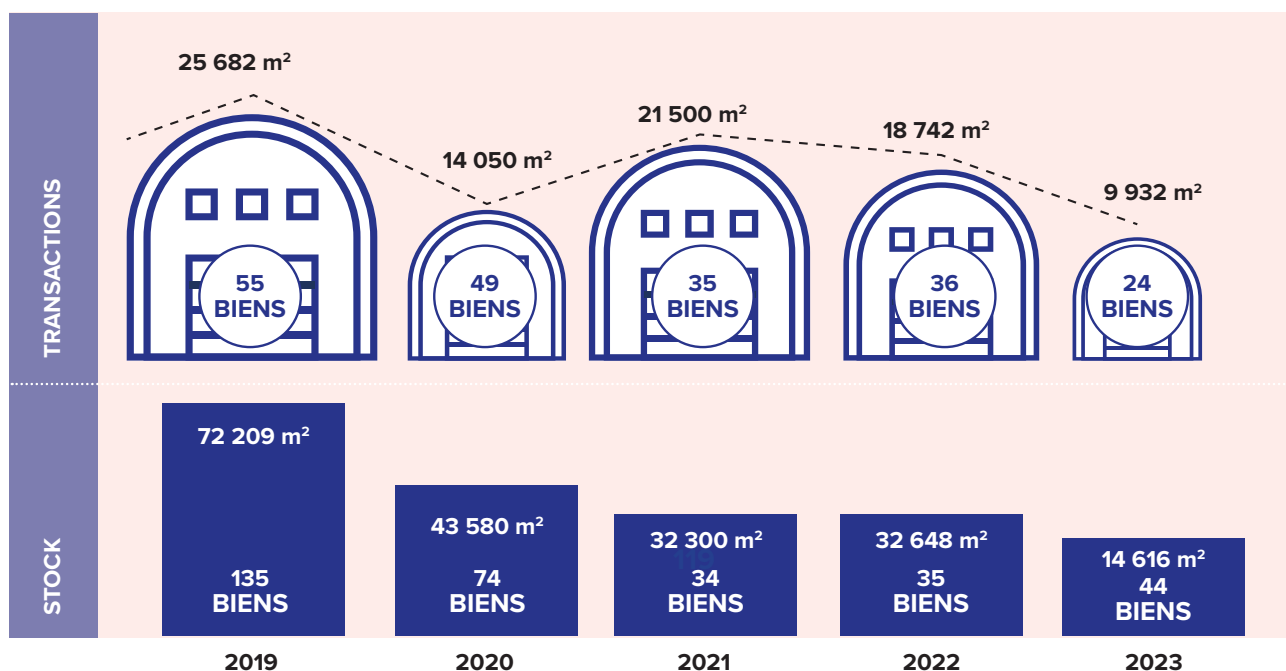


## TRANSACTIONS & STOCK D'ENTREPÔTS & DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023

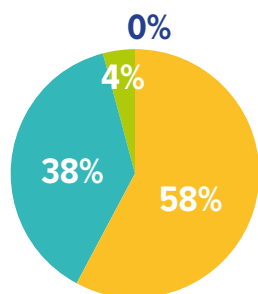
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre).

Attention : les données prennent en compte les biens disponibles  
immédiatement et les biens neufs disponibles dans 1 an.

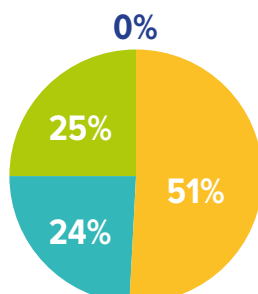


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC D'ENTREPÔTS/LOCAUX D'ACTIVITÉ

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

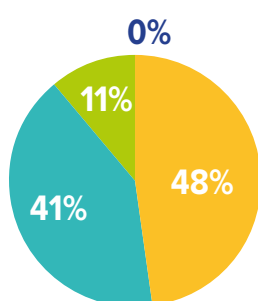


Volume en m<sup>2</sup>

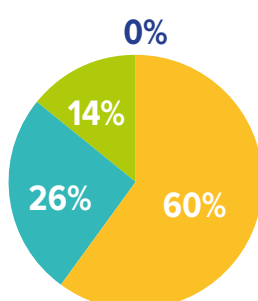
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

58 % des biens en transactions sont de la seconde main en location et représentent 51 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

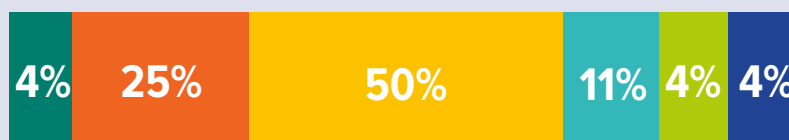
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

48 % des biens en stock sont de la location en seconde main et représentent 60 % du volume de m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

### TRANSACTIONS

#### Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



79 % des biens en transaction sont inférieurs à 500 m<sup>2</sup>, 4 % sont supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

#### Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)

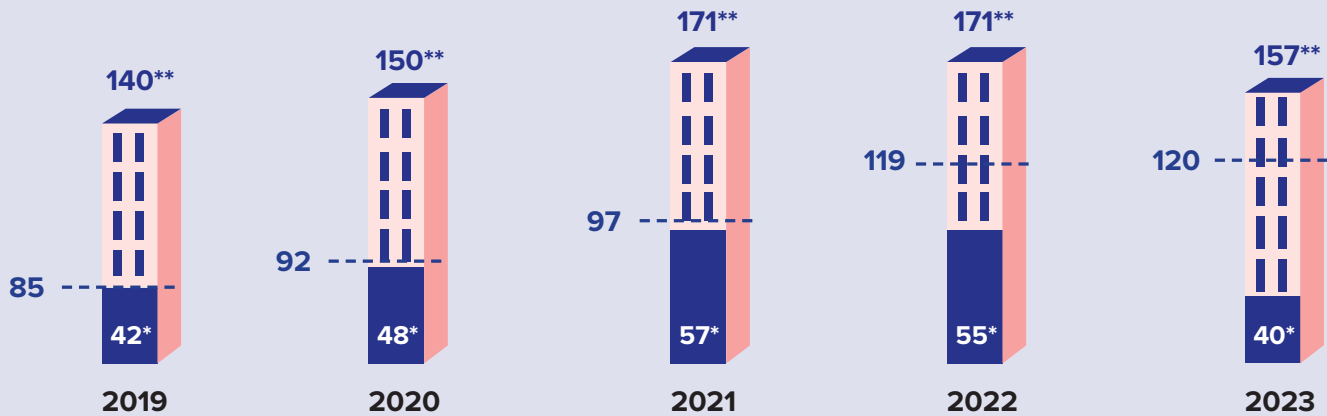


79 % des biens en stock sont inférieurs à 500 m<sup>2</sup>, aucun ne fait plus de de 2 000 m<sup>2</sup>  
Une distribution égale entre l'offre et la demande sur les petites surfaces

- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>



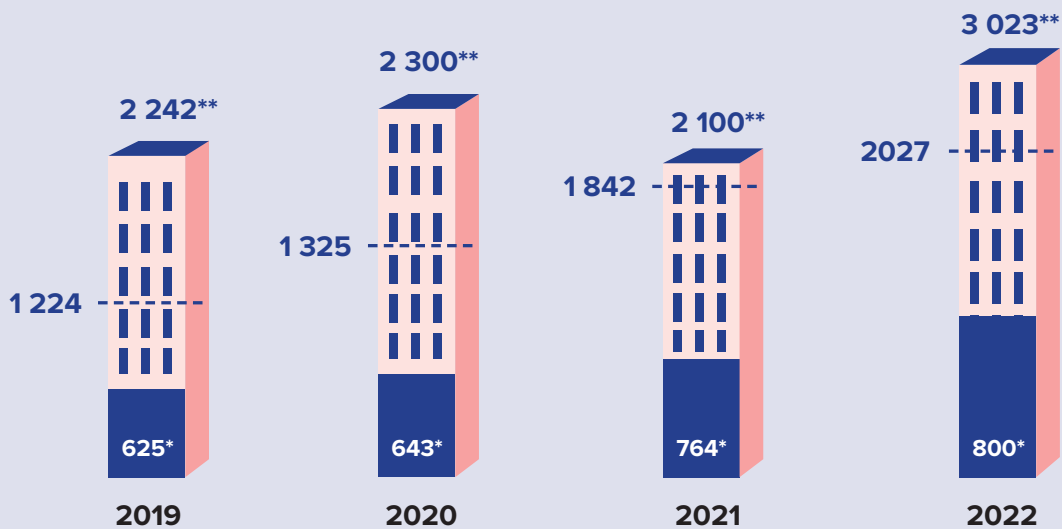
## UNE HAUSSE CONTINUE DES PRIX MÉDIANS À LA LOCATION



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM



PAS DE  
NOUVELLES  
INFORMATIONS  
EN 2023

---- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM

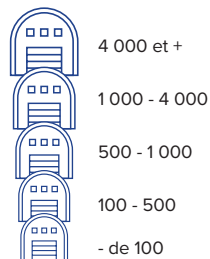
## DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE ZONES D'ACTIVITÉS

### CARTE TRANSACTIONS

- 79 % du volume des transactions sont concentrées sur 4 secteurs : Cœur, Ceinture, Rive Droite Nord à Bayonne et Sud Bidart
- 63% des transactions concernent la seconde main



**SURFACE (m<sup>2</sup>)**

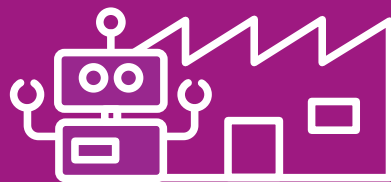


## UN STOCK ÉGALEMENT CONCENTRÉ SUR QUATRE ZONES D'ACTIVITÉS

### CARTE STOCK

- 73 % des volumes en stock localisés dans les secteurs Cœur, Ceinture, ZA Les Joncaux et ZA Basilour
- 78 % des biens neufs sont situés à Bidart





# #3 Le marché DES LOCAUX COMMERCIAUX





# Le marché, DES LOCAUX COMMERCIAUX

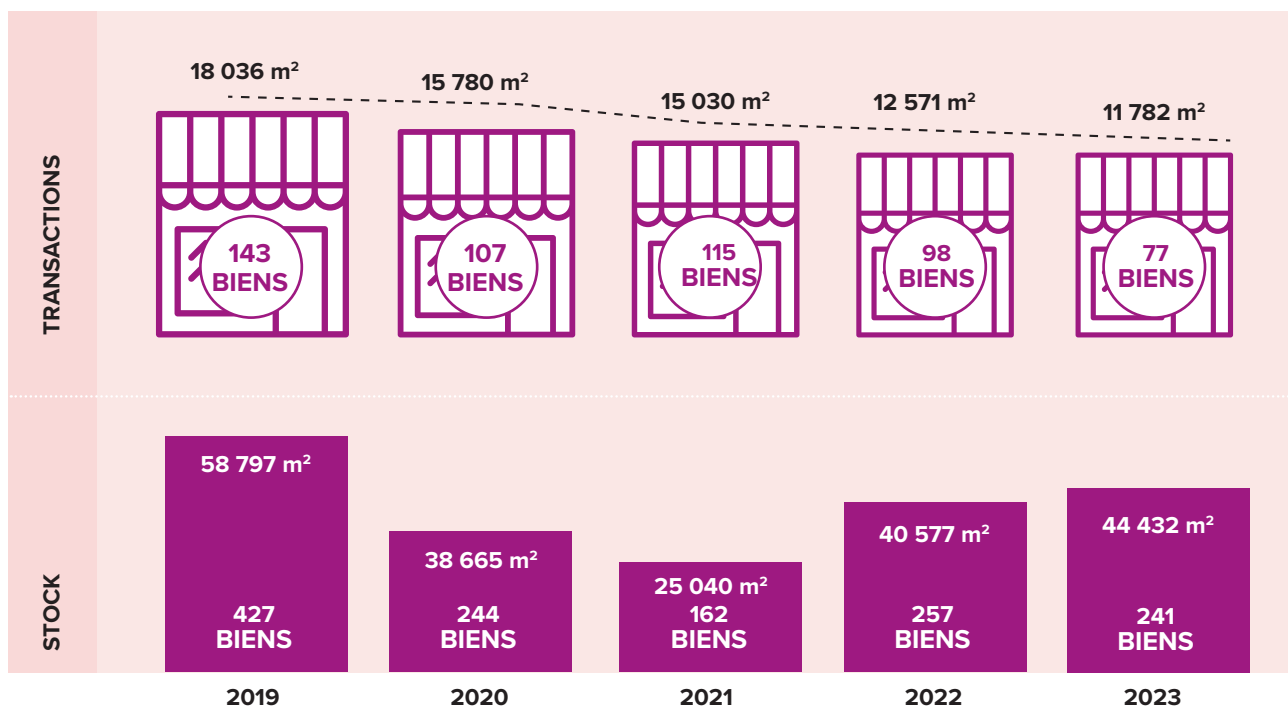
## CHIFFRES CLÉS



## TRANSACTIONS ET STOCK DE LOCAUX COMMERCIAUX

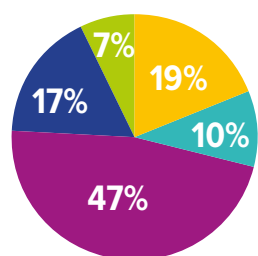
Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 (Prise en compte du volume mais précisions sur nombre).

Attention : les données prennent en compte les biens occupés et vides au moment de la transaction.

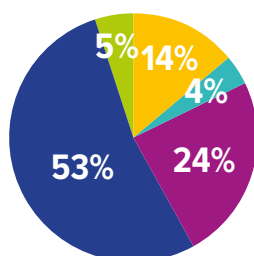


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

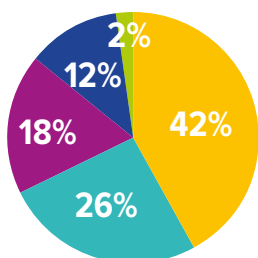


Volume en m<sup>2</sup>

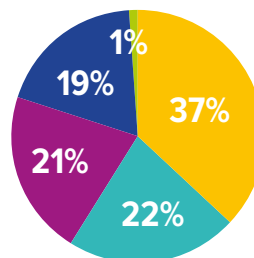
- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

47 % des biens en transaction concernent la location des murs et représentent 24 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

42 % des biens en stock sont des cessions du fonds de commerce et représentent 37 % du volume de m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

### TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



57 % des biens en transaction font moins de 100 m<sup>2</sup>, 8 % font entre 200 et 500 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- > 1 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

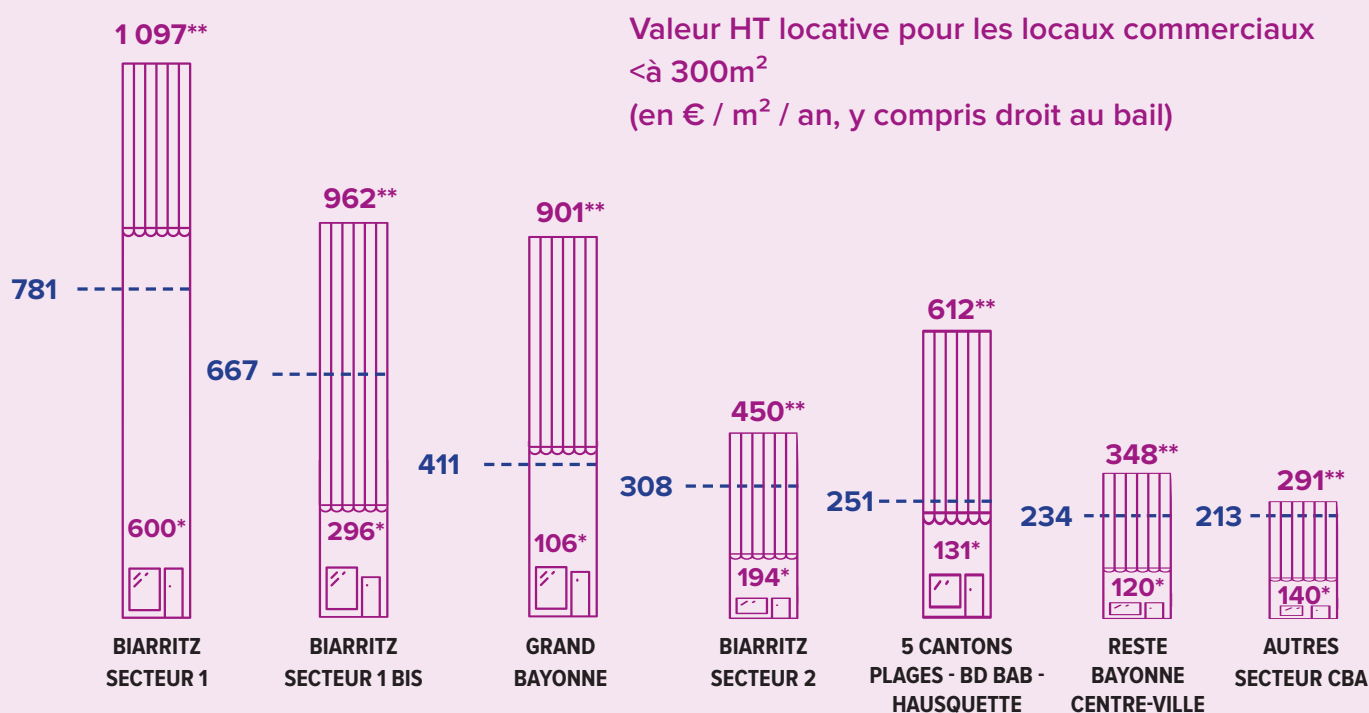
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



48 % des biens en stock font moins de 100 m<sup>2</sup>, 3 % font entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- > 1 000 m<sup>2</sup>

## DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS



---- PRIX MÉDIAN

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM

le calcul du droit au bail est fait sur 9 ans

Les secteurs du centre-ville de Biarritz ont été modifiés en 2019 pour une meilleure analyse :

**Secteur 1 :** place Clémenceau, Haut de l'Avenue Edouard VII, haut de la rue Mazagran, bas de la rue Gambetta, bas de la rue Victor Hugo...

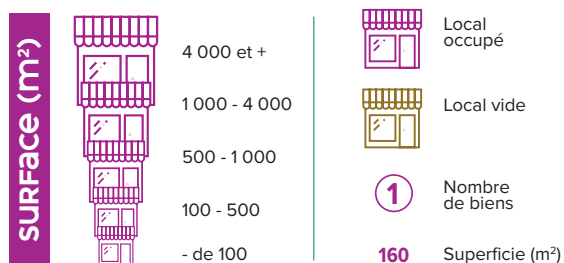
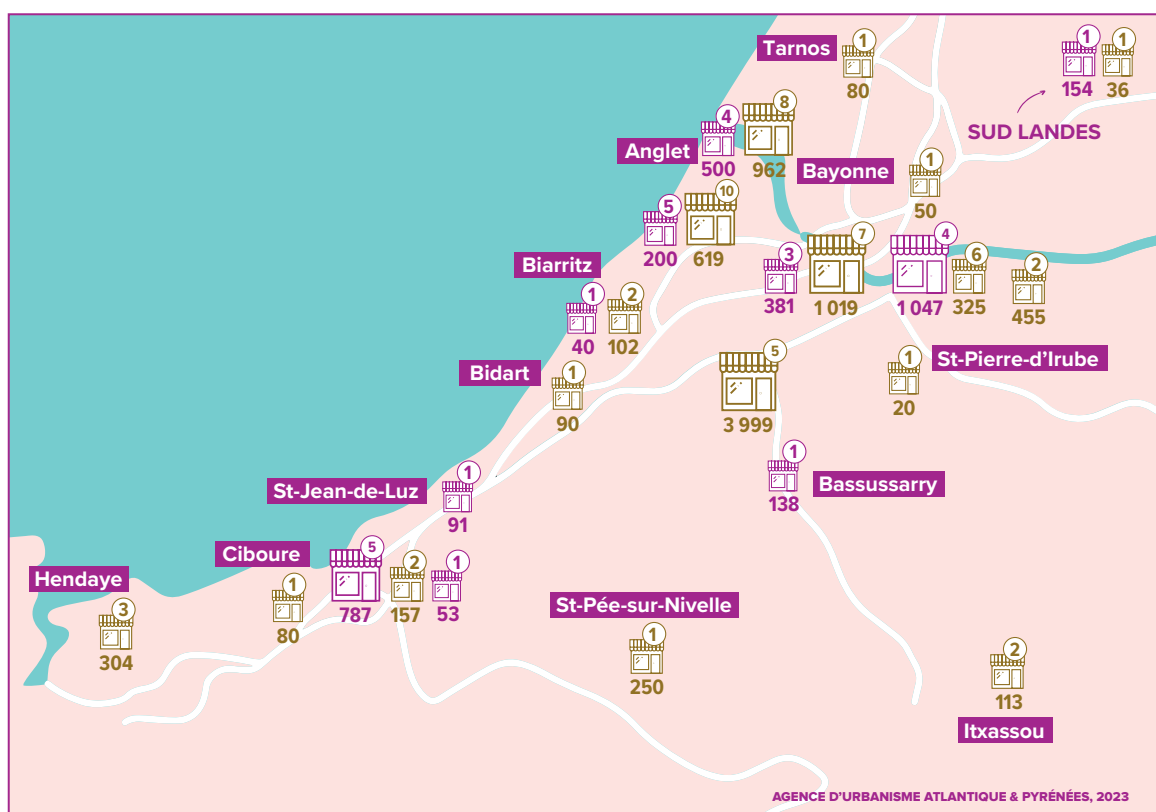
**Secteur 1 bis :** Avenue Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Avenue de Verdun...

**Secteur 2 :** reste du centre-ville

## DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE SECTEURS

### TRANSACTIONS

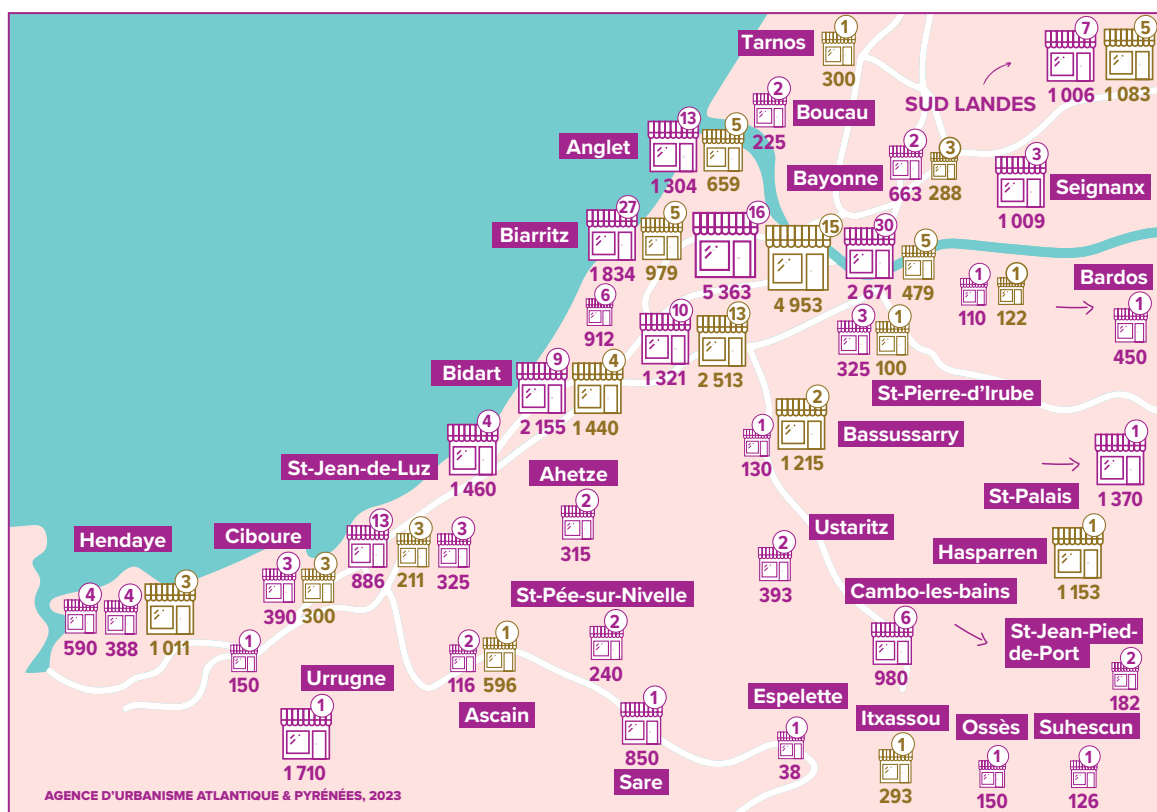
- 4 secteurs représentent 70 % des volumes de transactions : Cœur, Ceinture, Centre-ville de Bayonne et 5 Cantons - Plages - BAB - Hausquette
- 68 % des transactions sont des locaux vides



## UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CORRÉLÉE AUX PRINCIPAUX SECTEURS DE TRANSACTIONS DONT UN SURRÉPRÉSENTÉ

### STOCK

- 4 secteurs représentent 50 % des biens en stock : Cœur, Ceinture, Centre-ville de Bayonne et Centre-ville de Biarritz
- Le secteur Cœur représente 23 % des surfaces en stock



SURFACE (m<sup>2</sup>)



4 000 et +

1 000 - 4 000

500 - 1 000

100 - 500

- de 100



Local occupé



Local vide

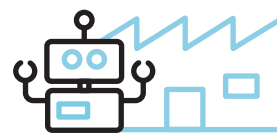


Nombre de biens



Superficie (m<sup>2</sup>)

# ~ BILAN DE L'ÉDITION 2024



## UN MARCHÉ DYNAMIQUE

**Le secteur des bureaux marqué par des volumes en stock plus faibles et des transactions en recul :**

- Une réduction de 38 % des volumes en stock entre 2022 et 2023
- Une diminution du nombre de transactions de 43 % entre 2022 et 2023

**Un marché des locaux d'activités et entrepôts marqué par un stock récent avec une dynamique de transactions :**

- Aucun bien de mandat depuis plus de deux ans
- Une réduction de 6 mois sur le délai

d'écoulement des biens neufs disponibles immédiatement entre 2022 et 2023

**Un marché des locaux commerciaux semblable à celui de 2022 :**

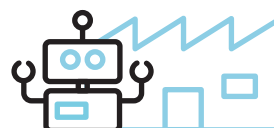
- Un stock qui diminue de 6 % entre 2022 et 2023
- Un volume de transactions qui diminue de 8 % entre 2022 et 2023

UN PARTENARIAT CONSOLIDÉ AVEC  
LES PROFESSIONNELS

DES TEMPS D'ÉCHANGES MULTIPLES  
(mise en place de réunions techniques  
et de temps d'échanges informels)

UNE PROJECTION À L'ÉLARGISSEMENT  
À DES NOUVEAUX PROFESSIONNELS

# ~ LEXIQUE 2024



## TYPOLOGIE DU BIEN

- **Bureau :**  
local et annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseils, d'études, d'ingénierie...
- **Entrepôt :**  
local destiné aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement.  
**Principales caractéristiques**
  - hauteur sous plafond généralement supérieure à 6 m,
  - bureaux associés de l'ordre de 5 % à 15 % de la surface totale,
  - baies de livraison multiples à quai ou de plain-pied
  - aire de manœuvre importante,
  - espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.
- **Local d'activité :**  
immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit.  
**Principales caractéristiques**
  - hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activité,
  - bureaux associés de l'ordre 15 % et 25 % de la surface totale.
- **Local commercial :**  
local destiné à l'activité commerciale. Il peut être utilisé pour vendre, stocker ou fabriquer des biens ainsi que pour fournir des services.

## ETAT DU BIEN

- **Immeuble neuf :**  
immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble récent :**  
immeuble de moins de 10 ans ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.
- **Immeuble ancien :**  
immeuble de plus de 10 ans rénové ou pas.
- **Immeuble rénové :**  
immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.
- **Immeuble restructuré :**  
immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde.

*Les états récent, ancien, rénové et restructuré forment des biens dits de « seconde main ».*

## TRANSACTIONS

- **Transactions (demandes placées) :**  
ensemble des opérations, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature du bail ou d'un acte de vente (neuf et seconde main).
- **Compte propre :**  
Opération réalisée pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.
- **Droit au bail :**  
indemnité demandée par un commerçant titulaire d'un bail commercial à celui qui prend sa suite dans la location. L'acquéreur achète le seul droit de bénéficiaire d'un bail commercial en cours, pour la durée restant à courir et dans des conditions identiques, notamment en ce qui concerne le loyer.
- **Pas de porte (ou droit d'entrée) :**  
indemnité versée au propriétaire des murs lors de la conclusion du bail pour un local vacant.
- **Fonds de commerce :**  
ensemble d'éléments mobiliers corporels (matériel, marchandises) et incorporels (clientèle, enseigne et nom commercial, marques, licences...) mobilisés pour réaliser une activité commerciale. Il ne comprend ni les immeubles, ni la dette.
- **Délai d'écoulement :**  
Rapport entre le stock et les transactions. Il s'agit de calculer le temps nécessaire au stock pour être écoulé en fonction des transactions réalisées. Ce délai est calculé sur un stock qualifié, en mandat depuis moins de deux ans.



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION





COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
HIRIGUNE  
ELKARGOA  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION





**Merkataritza-lokala:** merkataritza-jardueretarako ballatzen den lokala. Ondasunen saltzeko, biltegiatzeko edo fabrikatzeko balla daiteke, baita zerbitzuen emateko ere.

- bulego atxikiek azalera osoaren % 15 eta % 25 artean,
- soailuaren goratasuna 4,50 m baino gehiagokoa jarduera-atarretan,

**Ezaugarri nagusiak:**

ohiko ekotzipen jardueretarako ballatzen den eraikina ala bakarkako lekua, enpresa baten funtzio guztiak teiatu beraren pean biltzen dituen.

**Jarduera-lokala:**

- soailuaren goratasuna gehienez 6 m baino gehiagokoa,
- bulego atxikiek azalera osoaren % 5 eta %15 artean,
- eskuetatze edo banatze eremu antz, kailan ala zolan,
- maniohra eremu handia,
- espazio eta bolumen homogeneoak; eta bereziki forma eta goratasun erregularrak.

**Ezaugarri nagusiak:**

bilte, erreserba egite, banaketa edo birpaketatze jardueretarako ballatzen den lokala.

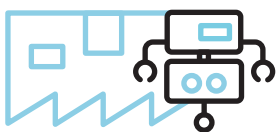
**Biltegia:**

eraikin atxikiak.

**Bulegoa:** zuzendaritza, zerbitzu, aholku, ikerketa, ingeniari-tza eta abarretarako ballatzen den lokala eta

## ONDASUN-TIPOLOGIA

# ~ 2024KO HIZTEGIA



- Erreserbaren kopurua % 6 ttipitu da 2022 eta 2023. urteen artean
- Transakzioen kopurua % 8 ttipitu da 2022 eta 2023. urteen artean

**bealako da:**

**Merkataritza-lokalen merkatua 2022koa**

- Ondasun bat ere ez mandatuan bi urte baino gehiagotik
- Berehala eskuragarri diren ondasun berriak saldu
- edo alokatzeko epea bana beste 6 hilabete
- laburtu da 2022 eta 2023. urteen artean

**Jarduera-lokalen eta biltegien merkatuan erreserba berria dago eta transakzioen kopurua handitu da:**

- Erreserbaren kopurua % 38 ttipitu da 2022 eta 2023. urteen artean
- Transakzioen kopurua % 43 ttipitu da 2022 eta 2023. urteen artean

**Bulegoen arloaren ezaugarria da erreserbaren kopurua apaldu dela eta transakzioen dinamika ere bai:**

**Bulegoen arloaren ezaugarria da erreserbaren kopurua apaldu dela eta**

## MERKATU DINAMIKOA

# ~ 2024KO EDIZIOAREN BILANA

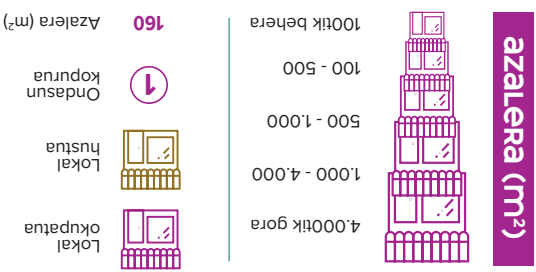
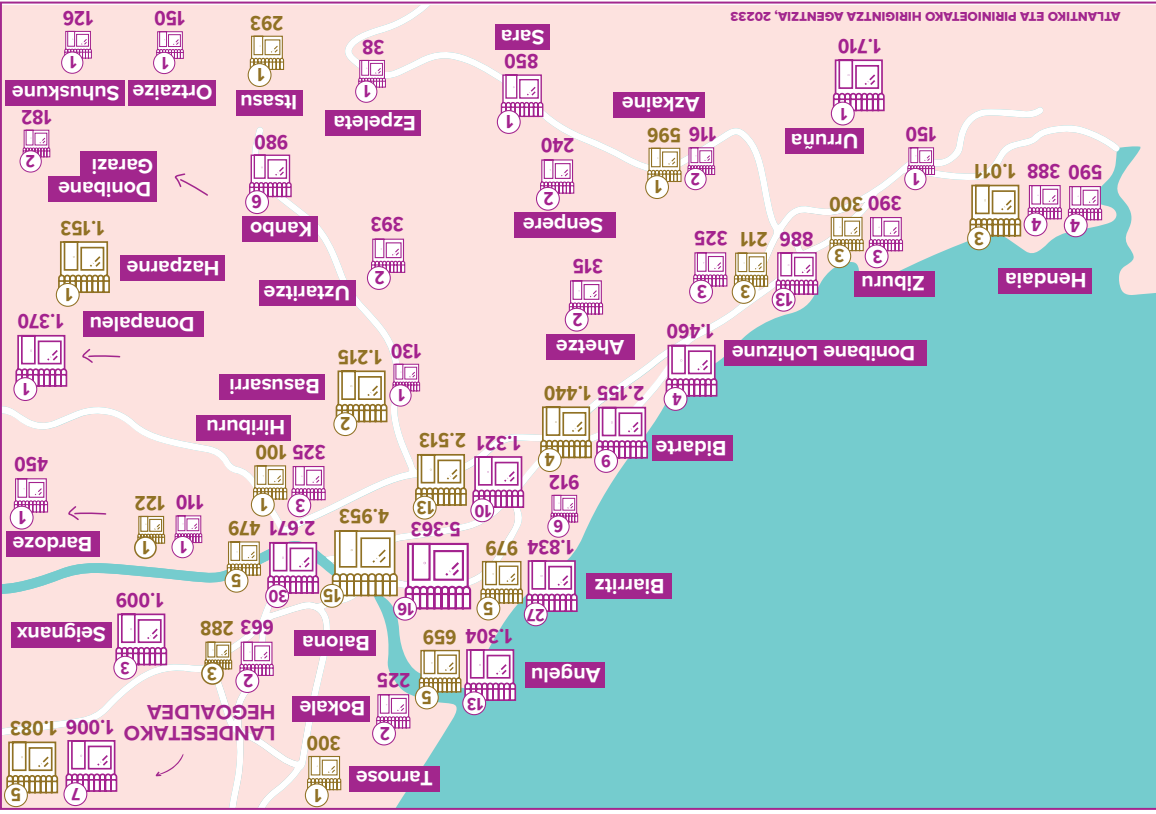


PROFESIONALEKILAKO PARTAIDETZA  
SENDOTUA  
ELKARRIZKETA-MOMENTU UGARI  
(BILKURA TEKNIKOK PLAN TAN  
EZARTZE ETA SOLASALDI  
INFORMALAK)  
PROFESIONAL BERRIEI ZABALTZEKO  
ASMOA

# ERRESERBAREN GEOGRAFIA KORRELAZIO HERTSIAN TRANSAKZIOEN SEKTORE NAGUSIEKIN, ETA HAIE TARIKI BATEKIN BEREZIKI

## ERRESEERBA

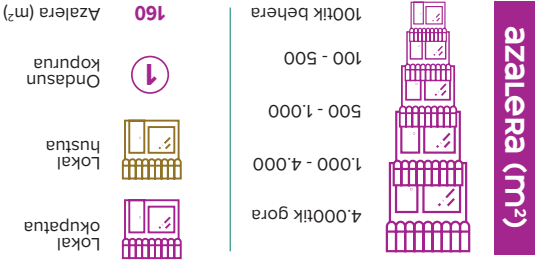
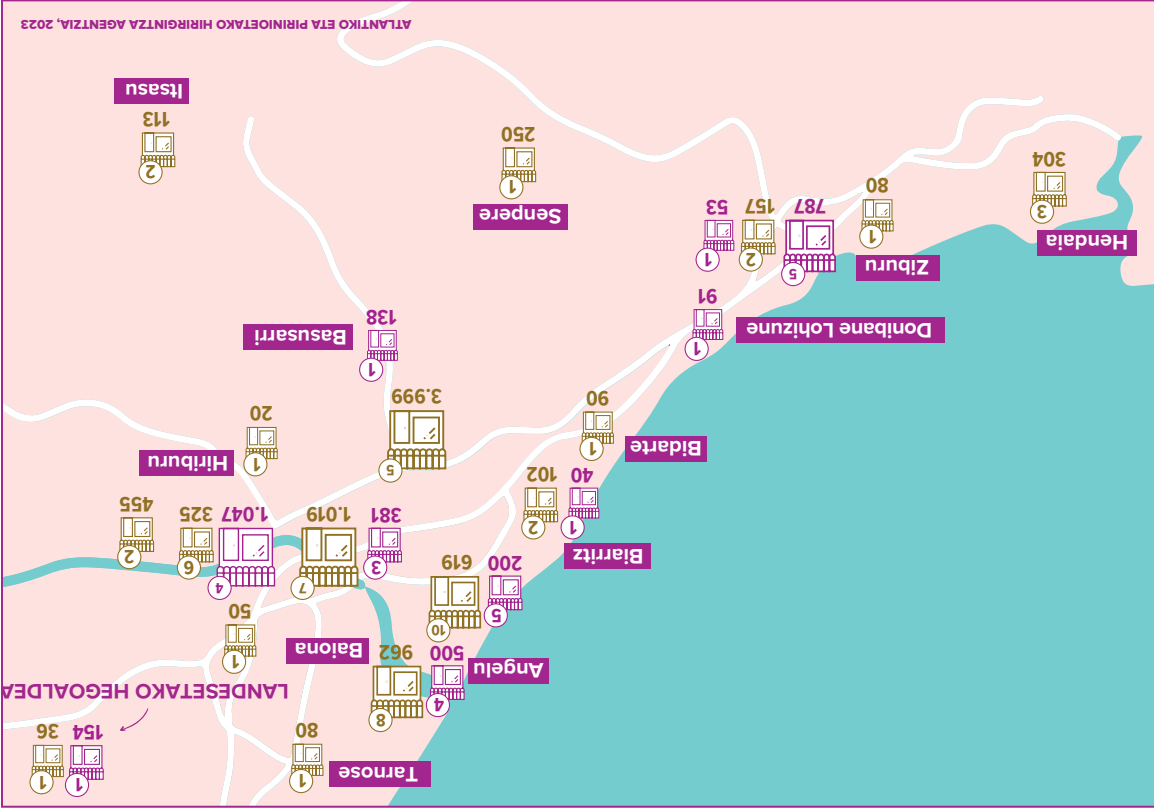
- Lau sektoretan biltzen da erreserbaren kopuru osoaren % 50: Bihotza, Ingurabidea, Baionako hiri barnea eta Biarritzeko hiri barnea.
- Bihotzean erreserbaren kopuru osoaren % 23 dago.



## LAU SEKTORIAN BILDUTAKO TRANSAKZIOAK

### TRANSAKZIOEN MAPA

- Lau sektoretan bitzen da transakzioen % **70**: Bihotza, Ingurabidea, Baionako hiri barnea, Biarritzeko hiri barnea eta 5 kantoiak – Hondartzak – BAB – Hauzketa.
- Merkataritza-lokalen transakzioen % **68** lokal hutsei dagokie.



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

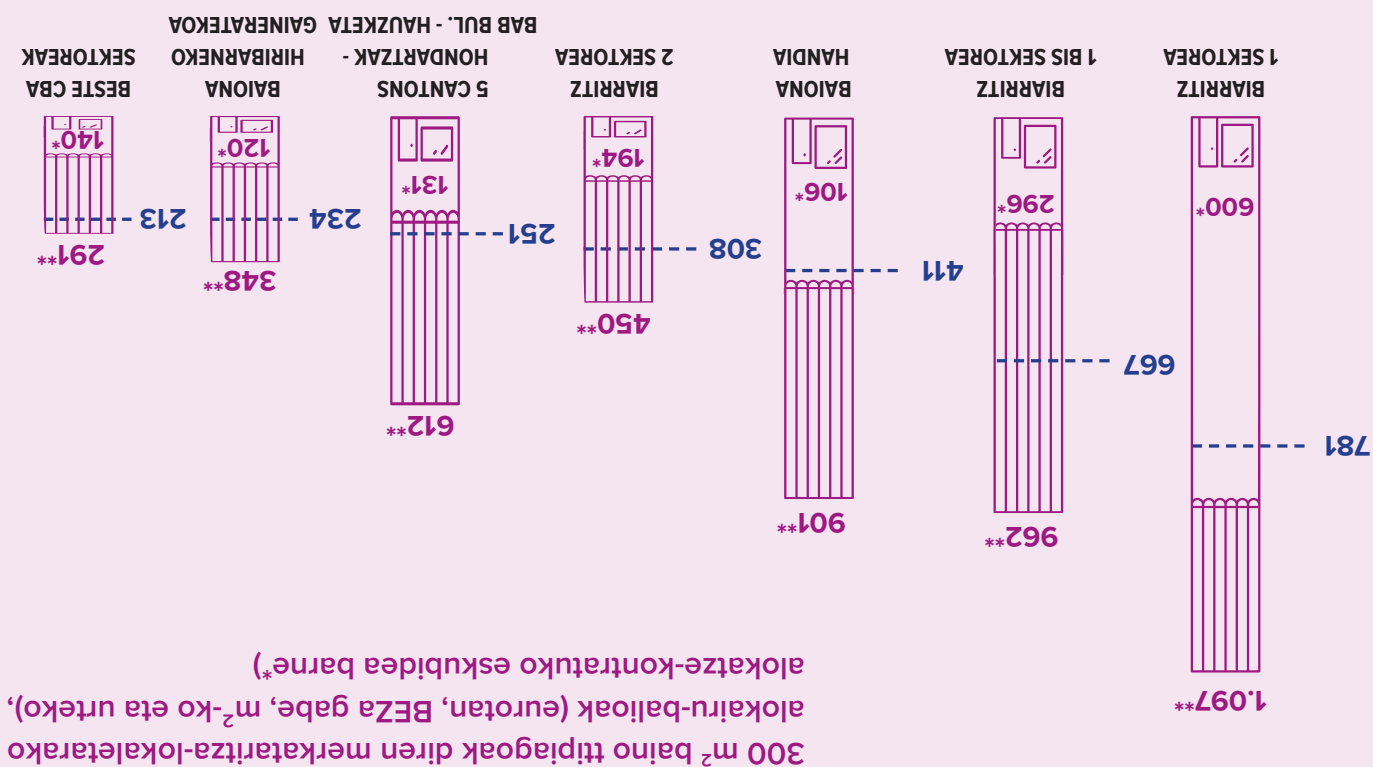
**1. sektorea:** Clémenceau plaza, Eduardo Villaren etorbidearen gainaldea, Mazagran karrikaren gainaldea, Gambetta karrikaren behaldea, Victor Hugo karrikaren behaldea...

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

**2. sektorea:** hiri barneko gaineratuko lekua

Alokatze-kontratuko eskubidearen kalkulia 9 urterako egiten da.

--- PREZIOEN MEDIANA  
\* PREZIO APALENA / \*\* PREZIO GORENA



~ DIFERENTZIA HANDIAK KOKALEKUAN ARABERA

Erreserba-ondasunen % 54 100 m<sup>2</sup> baino ttipiagoak dira, eta % 5 500 eta 1.000 m<sup>2</sup>-ren artekoak.



Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

## ERRESERBA

Transakzio-ondasunen % 70 100 m<sup>2</sup> baino ttipiagoak dira, eta % 2 500 m<sup>2</sup> baino handiagoak.



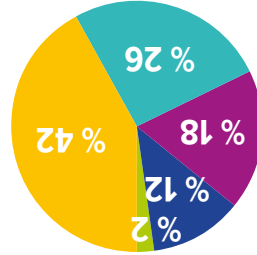
Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

## TRANSAKZIOAK

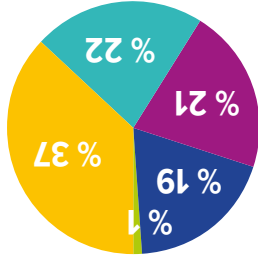
### ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

#### ERRESERBA

Ondasunen kopurua



Bolumena (m<sup>2</sup>)

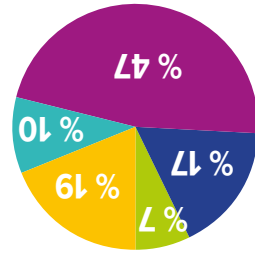


Erreserba-ondasunen % 42 negozio-funtzen salmentak dira, eta m<sup>2</sup>-ko hedadura osoaren % 37 osatzen dute.

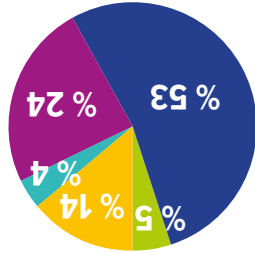
- Alokatzeko kontratuak
- Eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtzen eskualdatzea
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko
- Giltza-Sariak
- Hormen Salmentak

#### TRANSAKZIOAK

Ondasunen kopurua



Bolumena (m<sup>2</sup>)



Transakzio-ondasunen % 47 pareten alokatzeak dira, eta m<sup>2</sup>-ko hedadura osoaren % 24 osatzen dute.

- Alokatzeko kontratuak
- Eskubideen eskualdatzea
- Negozio-funtzen eskualdatzea
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko
- Hormen Alokatzeko
- Giltza-Sariak
- Hormen Salmentak

### MERKATARITZA-LOKALEN MULTZOAREN EZAUGARRIAK

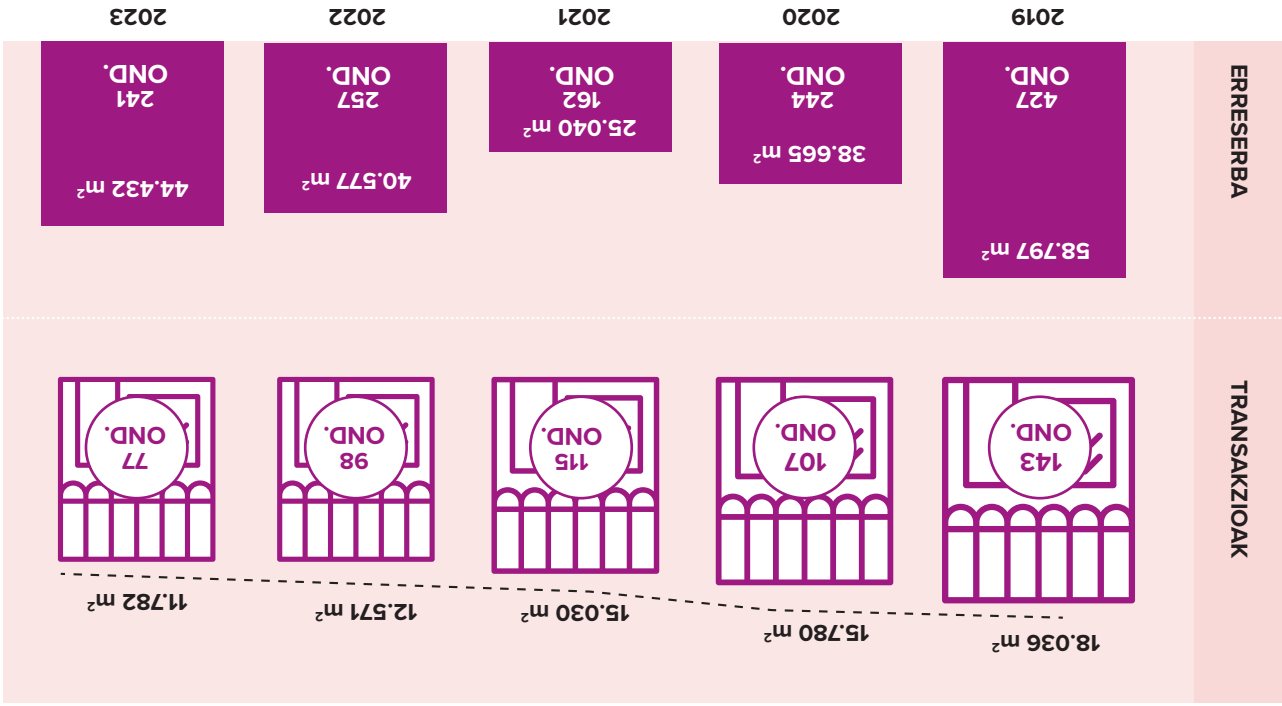


## ZENBAKI NAGUSIAK



Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2019 – 2020 – 2021 – 2022 – 2023) (Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik) Datuek kontuan hartzen dituzte transakzioaren momentuan hutsik eta erabiltzak diren ondasunak.

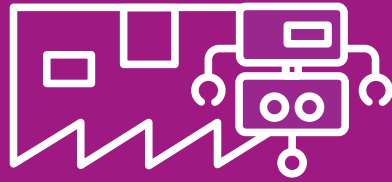
## BULEGOEN TRANSAKZIOAK ETA ERRESERBAK





# merkataritzalokalen merkatura

## #3





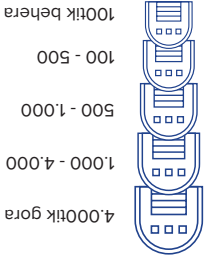
## LAU AKTIBITATE GUNETAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK

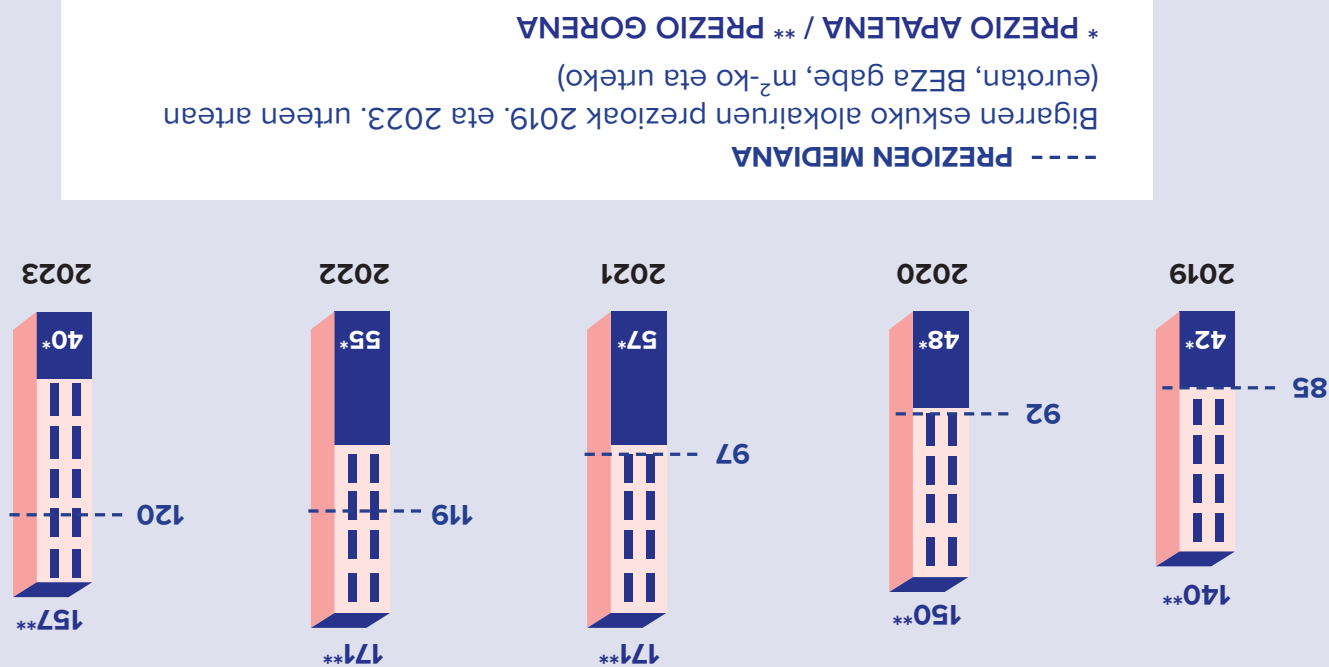
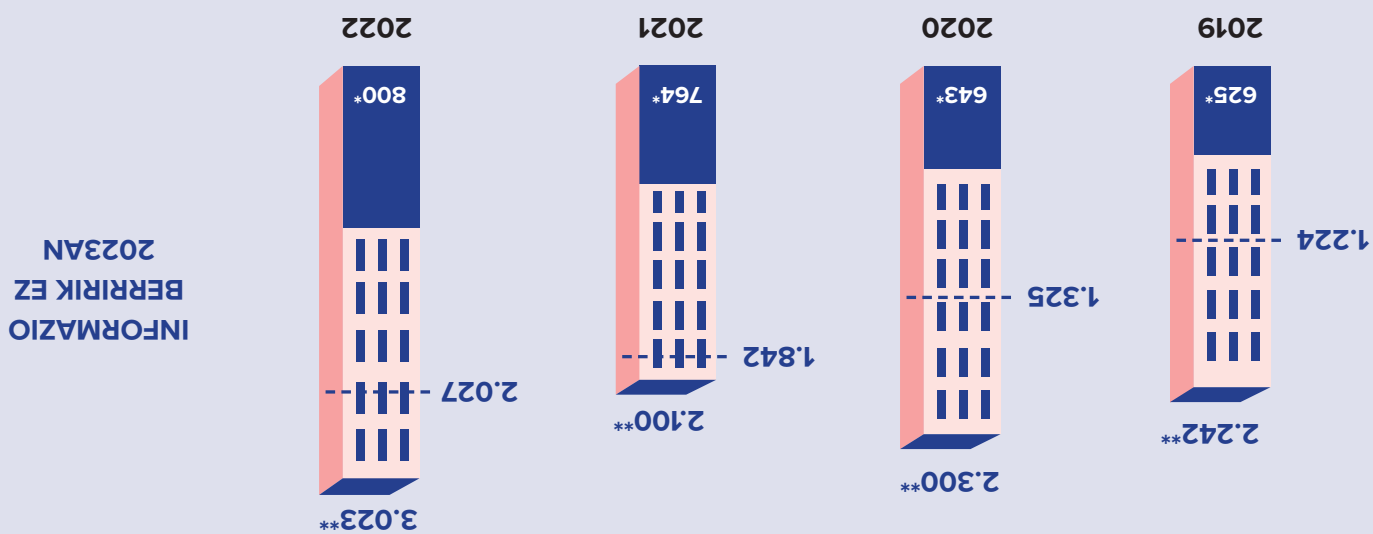
### TRANSAKZIOEN MAPAK

- Lau sektoretan bitzen da transakzioen % **79**: Bihotza, Ingarabidea, ibaiaren eskuin bazter eta iparraldea Balonan eta ibaiaren eskuin bazterra Bidarten.
- Bigarren eskuo biltegi eta jarduera-lokalen merkata transakzioen % **63**ari dagokio.

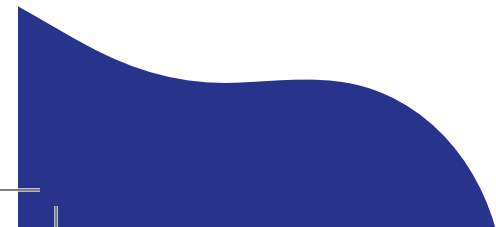


### azalera (m<sup>2</sup>)

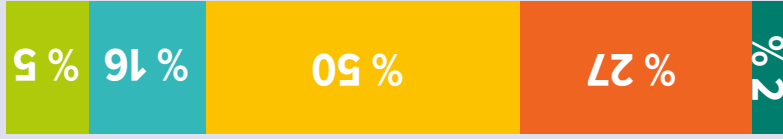




**ALOKAIRUEN BANA BESTEKO PREZIOEN ETENGABEKO GORAKADA**



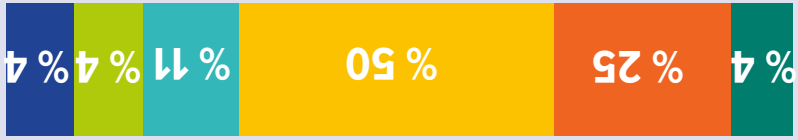
Erreserba-ondasunen % 79 500 m<sup>2</sup> baino ttipiagokoak dira, eta bat ere ez da 2.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa.  
 Hedadura ttipietan eskaintzaren eta eskariaren arteko banaketa bera dago.



Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

**ERRESERBAK**

Transakzio-ondasunen % 79 500 m<sup>2</sup> baino ttipiagokoak dira, eta % 4 2.000 m<sup>2</sup> baino handiagoak.



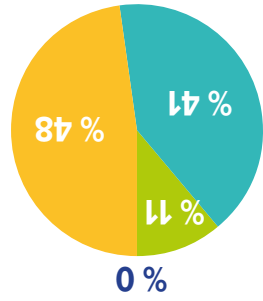
Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)

**TRANSAKZIOAK**

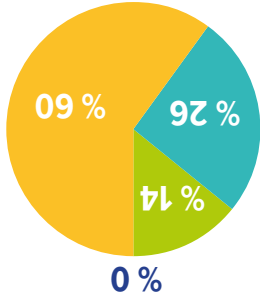
**ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA**

**ERRESERBA**

Ondasunen kopurua



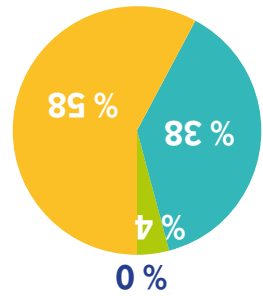
Bolumena (m<sup>2</sup>)



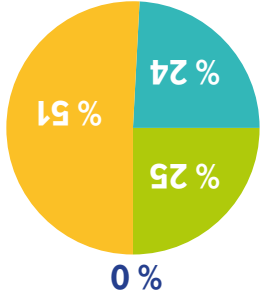
Erreserba-ondasunen % 48 bigarren eskukoak dira alokatruan, eta m<sup>2</sup>-ko hedadura osoaren % 60 osatzen dute.  
 Alokatzeak / Berririk  
 Alokatzeak / Bigarren eskukoak  
 Salmentak / Berririk  
 Salmentak / Bigarren eskukoak

**TRANSAKZIOAK**

Ondasunen kopurua



Bolumena (m<sup>2</sup>)



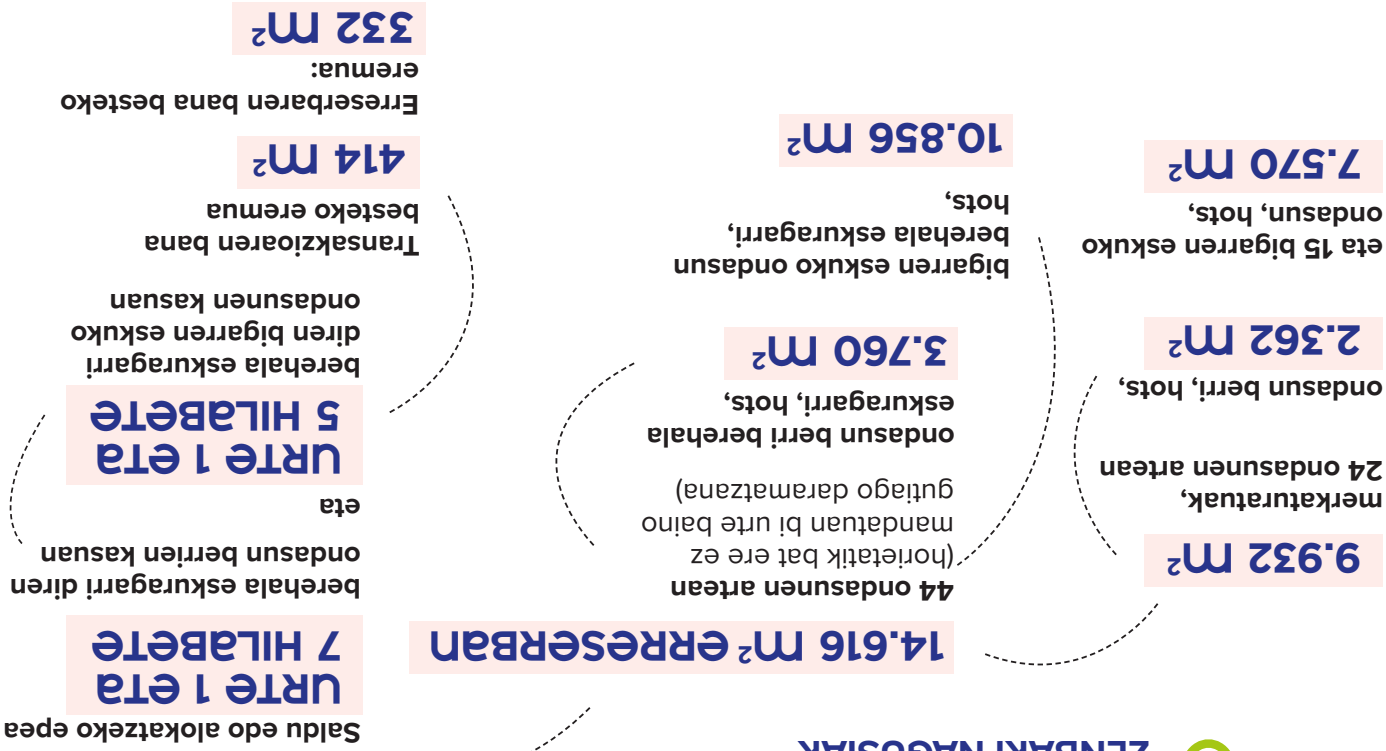
Transakzio-ondasunen % 58 bigarren eskukoak dira alokatruan, eta m<sup>2</sup>-ko hedadura osoaren % 51 osatzen dute.  
 Alokatzeak / Berririk  
 Alokatzeak / Bigarren eskukoak  
 Salmentak / Berririk  
 Salmentak / Bigarren eskukoak

**BILTEGIEN ETA JARDUERA-LOKALEN MULTZOREN EZAUGARRIAK**

# BILTEGIEN ETA JARDUERA-LOKALEN MERKATUA

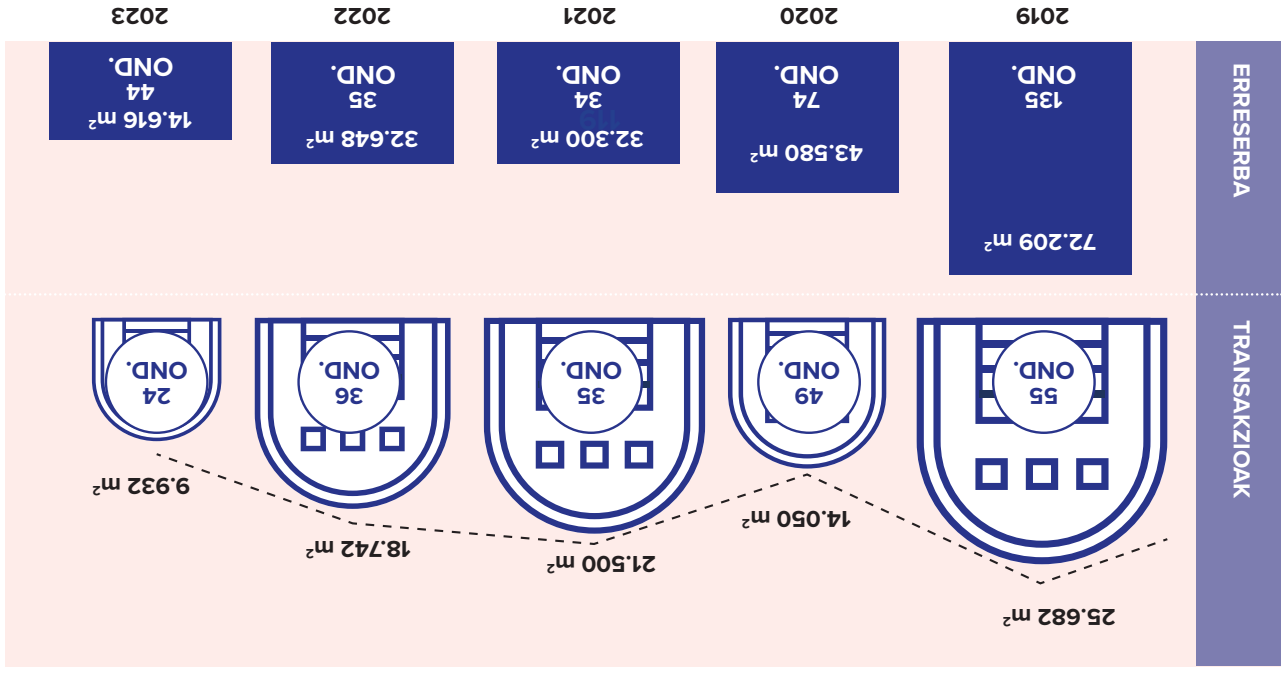


## ZENBAKI NAGUSIAK

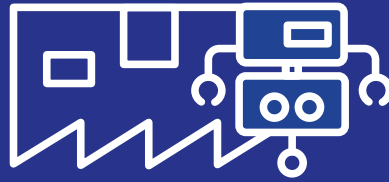


## TRANSAKZIOEN BILAKAERA

Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023)  
(Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik)  
Kasu: Datuek kontuan hartzen dituzte berrehala eskuragarri diren ondasunak eta urte baten buruan eskuragarri diren ondasun berriak.



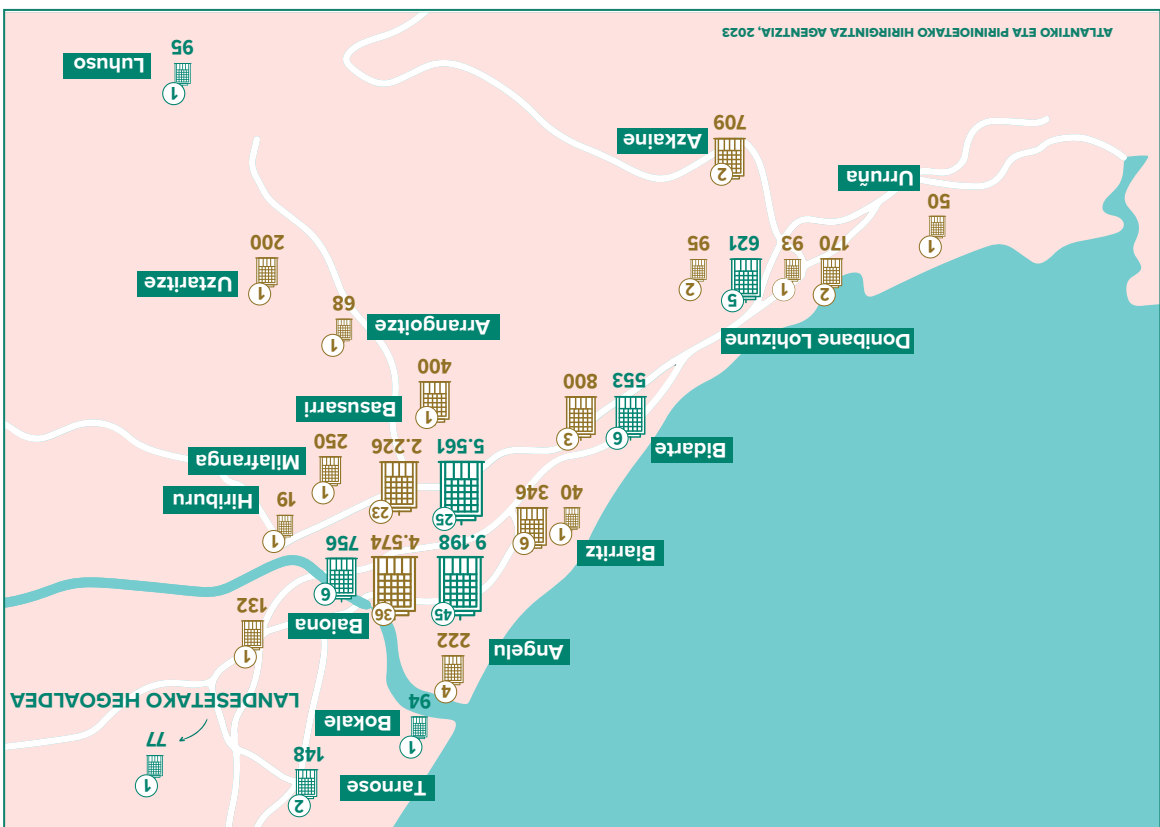
# BILTEGIEN ETA JARDUERA-LOKALEN MERKATUA #2



## BI SEKTOR ETAN BILDUTAKO ERRESERBA

### ERRESERBAREN MAPA

- "Ingurabidea" eta "Bihotza" sektoreetan bitzen da erreserbaren kopuru osoaren % **73** eta ondasunen kopuraren % **73**.
- "Ingurabidea" eta "Bihotza" sektoreetan bitzen da Euskal Kostalde-Aturriko lurralde eremuaren eskaintza berriaren % **96** eta bigarren esku eskaintzaren % **75**.

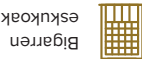


### azalera (m<sup>2</sup>)



4.000tik gora  
1.000 - 4.000  
500 - 1.000  
100 - 500

Berak  
Bigarren  
eskukoak  
ondasun kopurua  
m2 kopurua



160

2

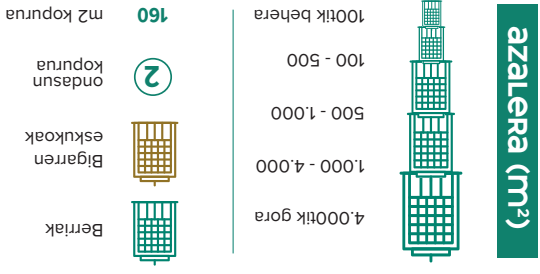
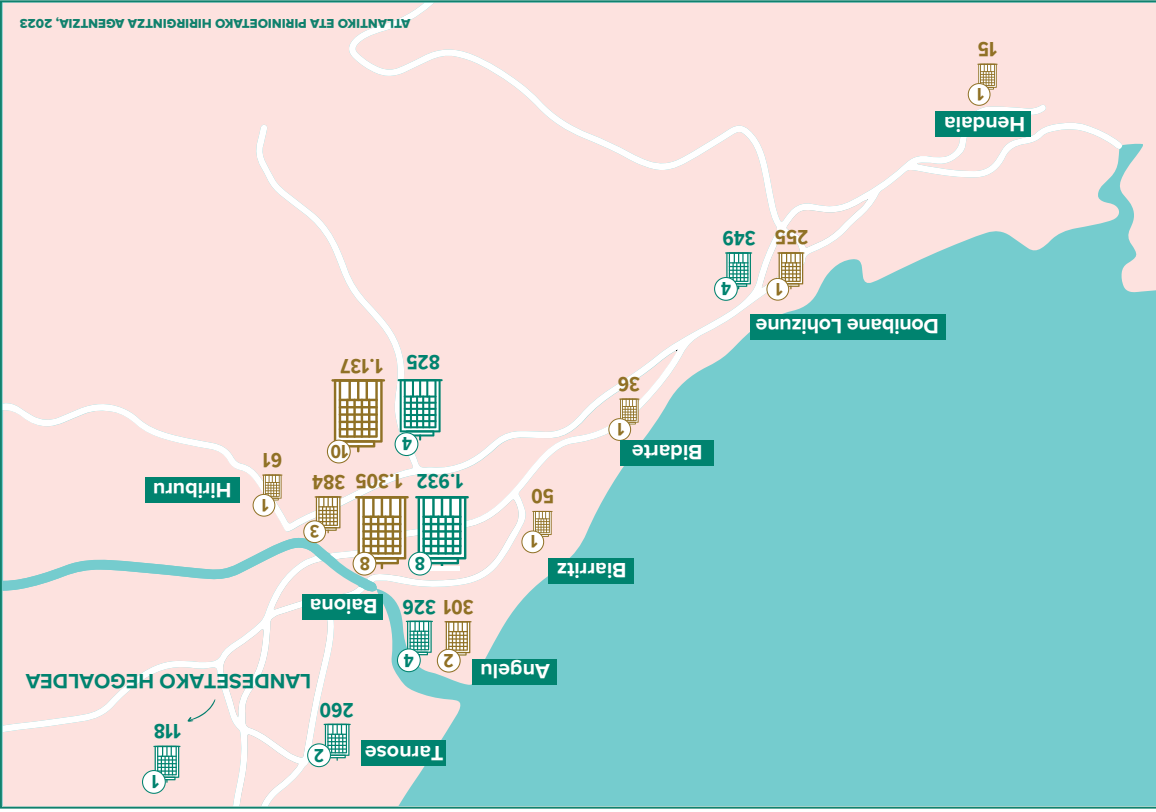


## BI SEKTORETAN ZENTRALIZATUTAKO TRANSAKZIOAK

### TRANSAKZIOEN MAPA

- “Bihotza” eta “Ingurabidea” sektoreetan egiten da ondasun berrietako transakzioen % 80.

- “Bihotza” eta “Ingurabidea” sektoreetan egiten da transakzioen kopuru osoaren % 75 eta han biltzen dira ondasun guzien % 63.

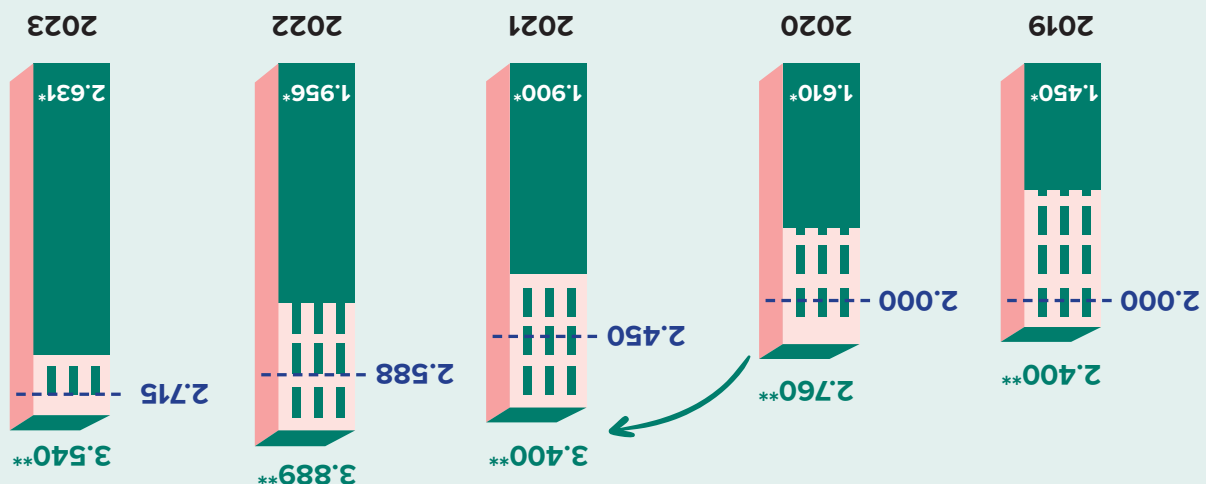


“Ingurabidea” sektorea: aireportua, Biarritzeko geltokia, Marion aintzira, Malignon, \*\*“Bihotza” sektorea: Jorits, Pontots, Forum, Busquet, Itsasaldeko hiribidea

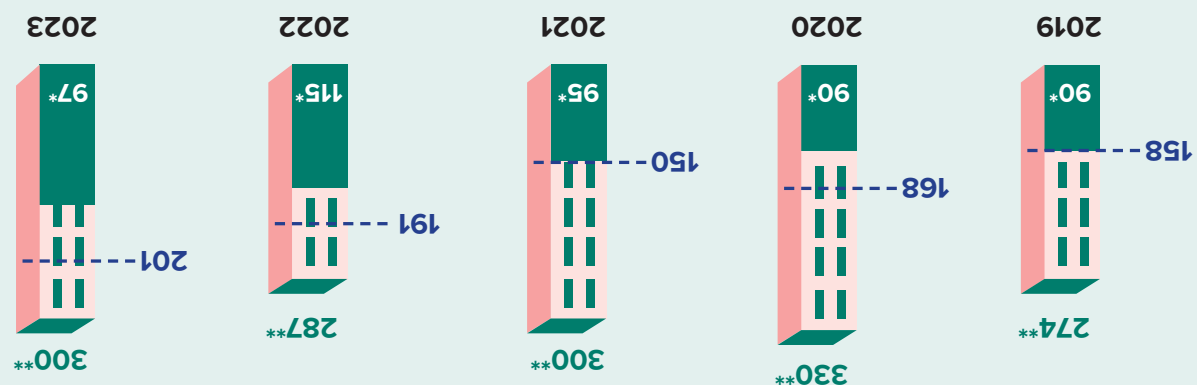


160 m<sup>2</sup> kopurua

---- ADIERAZI GUTIENEKO BALIOAK, GORENEKO BALIOAK ETA MEDIANAK  
 Bigarren eskuako salmenten prezioak 2019. eta 2023. urteen artean  
 (eurotan, BEZa gabe, m<sup>2</sup>-ko eta urteko)  
 \* PREZIO APALENA / \*\* PREZIO GORENA



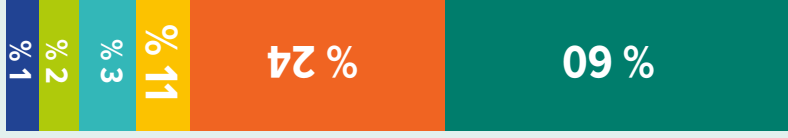
---- ADIERAZI GUTIENEKO BALIOAK, GORENEKO BALIOAK ETA MEDIANAK  
 Bigarren eskuako alokairuen prezioak 2019. eta 2023. urteen  
 artean (eurotan, BEZa gabe, m<sup>2</sup>-ko eta urteko)  
 \* PREZIO APALENA / \*\* PREZIO GORENA



ALOKAIRUAK ETA SALMENTA PREZIOAK ORAINO OSO GORAK



### Erreserba hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



Erreserba-ondasunen % 60 100 m² baino ttipiagoa da, eta % 12.000 m² baino handiagoa da.

### ERRESERBAK

### Transakzioak hedadura-zatika (ondasunen kopurua)



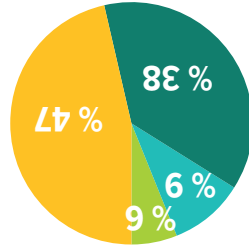
Transakzio-ondasunen % 48 100 m² baino ttipiagoa da, eta bat ere ez da 2.000 m² baino handiagoa.

### TRANSAKZIOAK

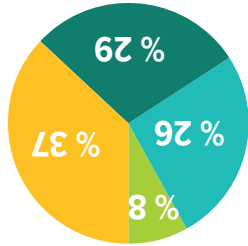
## ONDASUNEN BANAKETA HEDADURA-ZATIKA

### ERRESERBA

#### Ondasunen kopurua



#### Bolumena (m³)

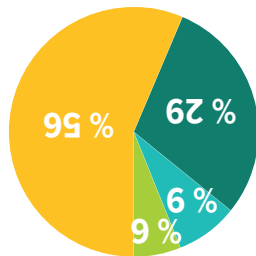


Erreserba-ondasunen % 47 bigarren eskuoak dira alokatuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 29 osatzen dute.

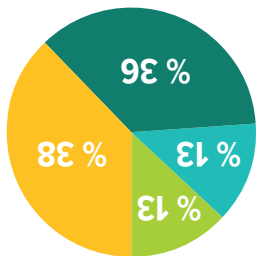
- Alokatzeak / Berrak
- Alokatzeak / Bigarren eskuoak
- Salmentak / Berrak
- Salmentak / Bigarren eskuoak

### TRANSAKZIOAK

#### Ondasunen kopurua



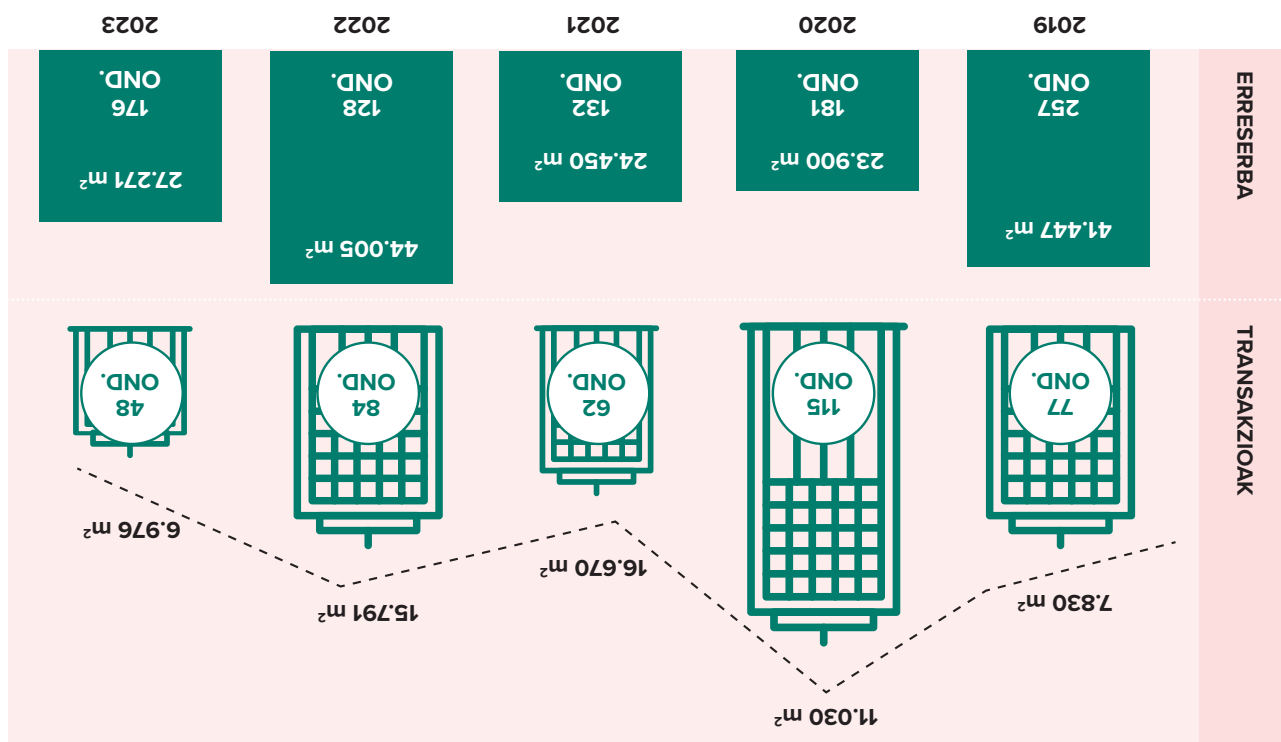
#### Bolumena (m³)



Transakzio-ondasunen % 56 bigarren eskuoak dira alokatuan, eta m²-ko hedadura osoaren % 38 osatzen dute.

- Alokatzeak / Berrak
- Alokatzeak / Bigarren eskuoak
- Salmentak / Berrak
- Salmentak / Bigarren eskuoak

## BULEGOEN MULTZAREN EZAUGARRIAK



Transakzioen eta erreserbaren bilakaeraren grafikoa (2019 – 2020 – 2021 – 2022 – 2023) (Hedadura kontuan harturik, eta kopurua zehazturik).  
 Kasu: Datuek kontuan hartzen dituzte behala eskuragarri diren ondusunak eta urte baten buruan eskuragarri diren ondusun bertak.

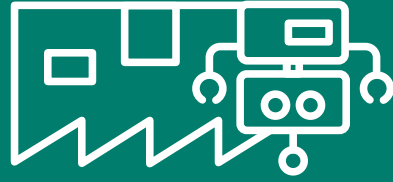
## BULEGOEN TRANSAKZIOAK ETA ERRESERBAK



# BULEGOEN MERKATUA



# BULEGOEN #1 MERKATUA



# IPAR EUSKAL HERRIKO ENPRESA-HIGIEZINEN BEHATOKIA



2024ko behatokia oinarritzen da mapan identifikatutako eremuan nagusiki bildutako partaideen eta transakzioen datuetan.

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

## EREMUETAKO MAPA LURRALDEKO ETA LURRALDE



Enpresa-Higiezin Behatokiaren eremua

Hemen aurkeztutako zenbaki nagusiak izan ezik, dokumentuaren grafikoen eta mapen multzoa oinarritzen da Behatokiaren partaide diren agentziek emandako datuetan (2023an egindako transakzioak eta 2024/01/01ean egiaztatutako erreserba).

**IPAR EUSKAL HERRIKO ZENBAKI NAGUSIAK:**

**3.000 km<sup>2</sup>-ko** hedadura

**10** lurralde eremu

**321.963 biztanle** (iturria: 2024ko INSEE – 2021ko biztanle kontaketa)

**84.369 enpresa** (iturria: 2024ko urtarriko SIRENE – SCI delakoek kanpo)

**136.764 enplegu** (iturria: 2024ko INSEE – 2021ko biztanle kontaketa)

**Akitaniako 2. aireportua,** 15 helmuga baino gehiagorekin

**4 AHT** geltoki

**2 autobide** Paris/Madrilera eta Tolosa Okzitaniara buruz



Behatokiaren lurraldea, zenbaki eta iruditan ..... 3

Bulegoen merkata ..... 4

Biltegien eta jarduera-lokalen merkata ..... 10

Merkataritza-lokalen merkata ..... 16

Bilana ..... 22

Hiztegia ..... 22

# aurkibidea

## SAR-HITZA

2013an sortua, Ipar Euskal Herriko Enpresa-Higiezin Behatokia (EHB) Euskal Elkargoak eramaten duen partaidetza sendo baten inguruan egituratua da, hamar higiezin-agentzia berezitu (Allio Immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, Century 21, IPG-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Réseau 3C eta VIP), eta aurre 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 merkaten 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 dattekeelako egin eta komeni baita berriz ere haien parte hartze aktiboa garestea.



EUSKAL HIRIGUNE ELKARGOA  
2023ko datuak  
**ENPRESA-HIGIEZINEN**  
**BEHATOKIA**  
2024

