
2006

**Encuesta
Inmobiliaria**

El objetivo de la Encuesta Inmobiliaria es obtener la “foto” más precisa posible de la evolución de los precios de venta de vivienda, tanto nueva como usada, en Bizkaia, considerando para ello únicamente operaciones finales de compra-venta. Los precios que se facilitan son reales de venta, por metro cuadrado útil y hacen referencia exclusivamente a vivienda libre vertical.

Este estudio se complementa con el realizado sobre la compra-venta de pisos del año 2005, con el que se establece una comparativa a través de los resultados obtenidos.

Los pisos se han estructurado en categorías de acuerdo a su tamaño y se han clasificado por zonas (Regular, Normal, Buena y Muy buena), para determinar un precio objetivo para cada una de ellas.

Se ha aprovechado también la encuesta para conocer las características de los pisos que se demandan y la percepción que tienen los vendedores de vivienda (promotores y API) con respecto a las características más valoradas por los compradores.

Este análisis pretende ser de utilidad, tanto para los promotores-constructores y los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, como para otras entidades interesadas en el sector y para la ciudadanía en general.

Queremos agradecer al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia y a las inmobiliarias, promotoras y constructoras consultadas su colaboración en la elaboración de este estudio.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

De los 1.420 pisos que forman parte del estudio, 539 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta para la vivienda nueva en el año 2006 se situó en 352.649 €.

Podemos observar que la variación interanual ha experimentado un ascenso del 2,7%. Sin embargo, el ascenso en el segundo semestre de 2006 respecto al primero, se ha situado en un 12,3%.

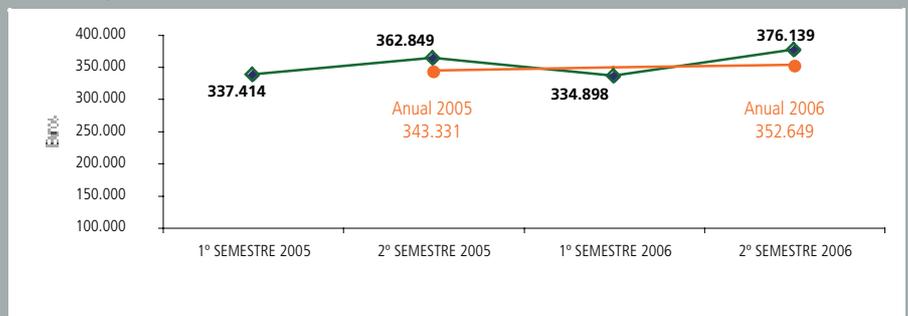
El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2006 se situó en 3.949 €.

El incremento del precio medio por m² respecto al año 2005 fue del 7,4%, aunque en el segundo semestre de 2006 respecto al primer semestre de ese año fue del 4,7%.

Precio medio de venta

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	343.331	337.414	362.849
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	352.649	334.898	376.139

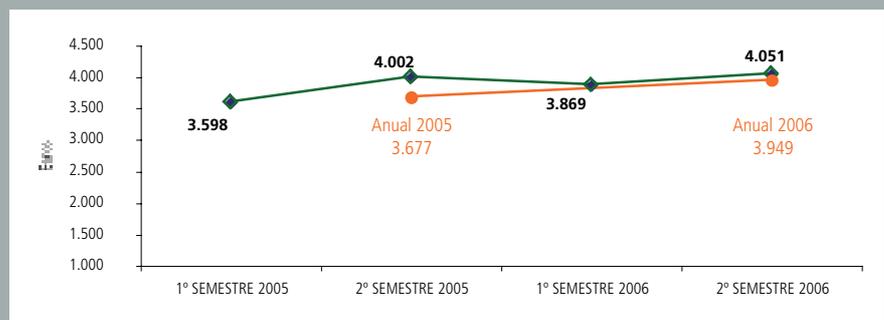
Precio medio de venta por semestre



Precio medio por metro cuadrado

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	3.677	3.598	4.002
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	3.949	3.869	4.051

Precio medio de venta por m² por semestre



El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 91 m² en 2006.

Comparando este dato con los de 2005, observamos que los metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas han disminuido ligeramente, un 4,2%, aunque en el segundo semestre el dato ha repuntado.

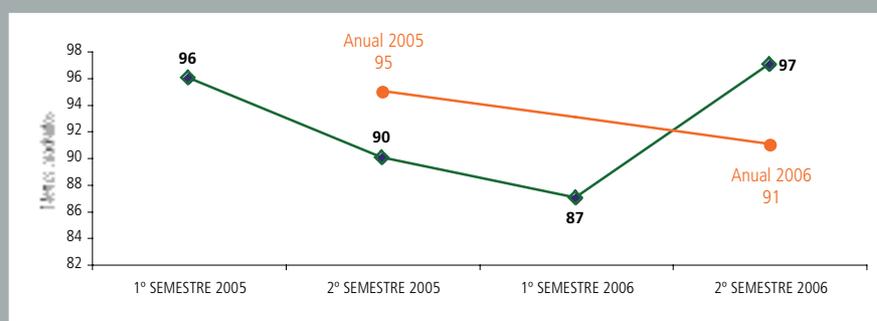
En función de la ubicación, se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos, considerando cuatro categorías: Regular, Normal, Buena y Muy buena.

Podemos observar, como en estudios anteriores, que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2006, de los 3.116 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 6.548 € de la categoría “Muy buena”.

Tamaño medio de la vivienda

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	95	96	90
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	91	87	97

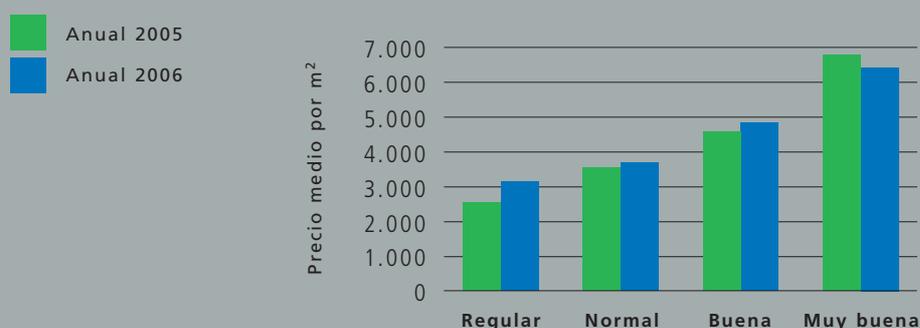
Tamaño medio de la vivienda En m² útiles por semestre



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

	Anual 2005	Primer semestre 2005	Segundo semestre 2005	Anual 2006	Primer semestre 2006	Segundo semestre 2006
Regular	2.540	2.548	2.524	3.116	3.217	2.506
Normal	3.488	3.439	3.745	3.523	3.657	3.306
Buena	4.585	4.432	4.975	4.696	4.248	4.998
Muy buena	6.659	6.352	7.465	6.548	6.240	7.166

Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona



Cabe destacar que, comparando los datos con los del año 2005, se ha incrementado el precio medio por metro cuadrado en todas las categorías, salvo en aquella considerada como “Muy buena”.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2006, estableciéndose los siguientes parámetros:

- Pisos menores de 50 m²
- Pisos entre 50 y 69 m²
- Pisos entre 70 y 90 m²
- Pisos mayores de 90 m²

Al igual que se ha comentado anteriormente, a mejor categoría de la zona, mayor es el precio medio del metro cuadrado de la vivienda. Si, además, añadimos la variable tamaño de vivienda, se puede comprobar cómo, con carácter general, a medida que la vivienda tiene más metros cuadrados, el valor de éstos disminuye.

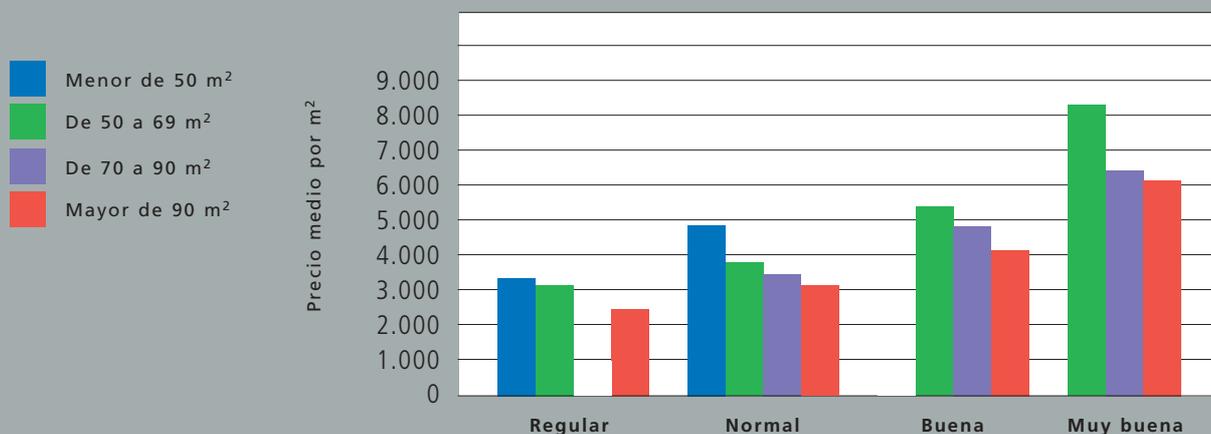
Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	3.277	4.889	-	-
De 50 a 69 m ²	3.159	3.888	5.418	8.274
De 70 a 90 m ²	-	3.681	4.829	6.406
Mayor de 90 m ²	2.505	3.252	4.152	6.172

Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 539 viviendas nuevas.

Categoría de la zona. Vivienda nueva									
Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Campo Volantín	3	4.853	6.852	5.765	√			
Bilbao	Centro	3	4.071	6.053	5.267	√			
Getxo	Algorta	2	6.612	7.879	7.246	√			
Getxo	Mayor	1	7.072	7.072	7.072	√			
Getxo	Neguri	10	5.333	8.669	7.024	√			
Barakaldo	Ansio	1	5.952	5.952	5.952		√		
Barakaldo	Bagatza-S. Teresa-Beurk.	24	3.855	6.010	4.347		√		
Barakaldo	Zaballa-Centro	6	3.941	5.717	4.582		√		
Berango	Centro	2	3.998	4.802	4.400		√		
Berango	Intxaurreaga	1	6.133	6.133	6.133		√		
Berango	Sin zona	5	4.510	5.250	4.885		√		
Bilbao	Abando	8	4.011	10.005	7.107		√		
Bilbao	Amezola	2	5.710	6.008	5.859		√		
Bilbao	Deusto	1	4.188	4.188	4.188		√		
Bilbao	Miribilla	2	4.937	5.743	5.340		√		
Bilbao	Sin zona	1	7.535	7.535	7.535		√		
Durango	Intxaurreondo	1	5.543	5.543	5.543		√		
Galdakao	Calle Bizkaia	12	3.692	3.879	3.739		√		
Getxo	Areeta	1	5.752	5.752	5.752		√		
Getxo	Centro	1	5.100	5.100	5.100		√		
Getxo	Fadura	10	5.707	6.775	6.229		√		
Getxo	Sin zona	1	6.489	6.489	6.489		√		
Leioa	Aldapa gane	20	4.659	5.000	4.950		√		
Leioa	Centro	4	4.025	4.553	4.338		√		
Leioa	Estartetxe	2	4.750	5.146	4.948		√		
Leioa	Sin zona	4	3.950	5.029	4.412		√		
Leioa	Udondo	4	4.852	5.143	5.044		√		
Plentzia	Centro	3	4.480	5.331	4.989		√		
Plentzia	Puerto	1	4.836	4.836	4.836		√		
Santurtzi	Centro	8	3.997	5.765	5.185		√		
Santurtzi	Sin zona	1	5.700	5.700	5.700		√		
Urduliz	Elortza bekoa	6	3.630	4.780	4.175		√		
Urduliz	Sin zona	2	3.888	3.912	3.900		√		
Zeanuri	Centro	17	2.612	2.923	2.788		√		
Abadiño	Zalaieta	1	4.007	4.007	4.007			√	
Amorebieta	Centro	1	3.806	3.806	3.806			√	
Amorebieta	Ogena	16	2.910	3.557	3.124			√	
Amorebieta	San Pedro	2	3.420	3.806	3.613			√	
Amorebieta	Sin zona	1	4.217	4.217	4.217			√	
Balmaseda	Fuente Ertzaina	18	2.568	4.708	2.818			√	
Barakaldo	Bagatza-S. Teresa-Beurk.	84	2.894	4.921	3.703			√	
Barakaldo	Cruces-La Paz	1	2.705	2.705	2.705			√	
Barakaldo	Desierto-Lasesa.-Larrea	8	2.885	5.308	4.247			√	
Barakaldo	Retuer.-Kareag.-El Rega.	6	3.666	4.560	4.271			√	
Barakaldo	San Vicente	1	6.166	6.166	6.166			√	
Barakaldo	Urban-Galindo	3	4.282	5.463	4.866			√	
Barrika	Sin zona	1	3.944	3.944	3.944			√	
Bermeo	Capitán Zubiaur	4	3.107	3.671	3.287			√	
Bilbao	Av. Zumalacarregrui	1	4.615	4.615	4.615			√	
Bilbao	Basurto	2	4.375	5.139	4.757			√	
Bilbao	Casco Viejo	2	4.515	4.620	4.568			√	
Bilbao	Irala	2	3.008	3.990	3.499			√	

La distribución geográfica de las 539 viviendas nuevas está detallada en la tabla adjunta.

Categoría de la zona. Vivienda nueva (continuación)

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	La Casilla	1	5.710	5.710	5.710			√	
Bilbao	Miribilla-Zabalburu	11	3.140	4.874	3.923			√	
Bilbao	Sin zona	2	4.162	5.311	4.737			√	
Bilbao	Zabalburu	1	4.926	4.926	4.926			√	
Erandio	Sin zona	1	3.666	3.666	3.666			√	
Etxebarri	Centro	108	2.805	4.559	3.169			√	
Etxebarri	Kukullaga	4	2.790	3.136	2.969			√	
Etxebarri	Sin zona	10	3.190	4.514	3.966			√	
Galdakao	Aranzelai bidea	3	3.692	3.692	3.692			√	
Galdakao	Centro	6	2.312	4.492	3.261			√	
Galdakao	Usansolo	7	2.953	3.726	3.291			√	
Güeñes	Encartaciones	1	2.687	2.687	2.687			√	
Leioa	Avanzada	5	3.541	5.093	4.210			√	
Leioa	Centro	1	4.372	4.372	4.372			√	
Lekeitio	Aitxa Piel	3	3.612	4.913	4.404			√	
Lekeitio	Bº San Andrés	3	4.005	4.548	4.362			√	
Lekeitio	Ispaster	1	2.626	2.626	2.626			√	
Lekeitio	Puerto	1	5.317	5.317	5.317			√	
Lemona	Inzunza	3	3.801	3.864	3.822			√	
Lemona	Sin zona	2	3.167	3.200	3.183			√	
Mundaka	Urdaibai	1	3.692	3.692	3.692			√	
Mungia	Centro	3	3.633	3.800	3.705			√	
Mungia	Garraketas	3	3.776	3.917	3.830			√	
Mungia	Goimar	2	4.053	4.180	4.117			√	
Mungia	Sin zona	2	3.178	3.711	3.445			√	
Mungia	Telmo Zarra	1	4.117	4.117	4.117			√	
Plentzia	Sin zona	2	3.633	4.036	3.835			√	
Sestao	La Iberia	1	4.796	4.796	4.796			√	
Sestao	Sin zona	1	3.935	3.935	3.935			√	
Sondika	Basozabal	2	4.387	4.883	4.635			√	
Sondika	Izarza Bidea	12	2.567	3.667	3.041			√	
Sopelana	Sin zona	1	3.790	3.790	3.790			√	
Sopuerta	Sta. Ana	2	2.504	2.662	2.583			√	
Zaratamo	Artuotxa	1	3.694	3.694	3.694			√	
Munitibar	Mintegui	1	2.505	2.505	2.505				√
Orduña	Centro	4	3.184	3.354	3.242				√
Orduña	Sin zona	2	3.101	3.238	3.169				√
TOTAL		539							

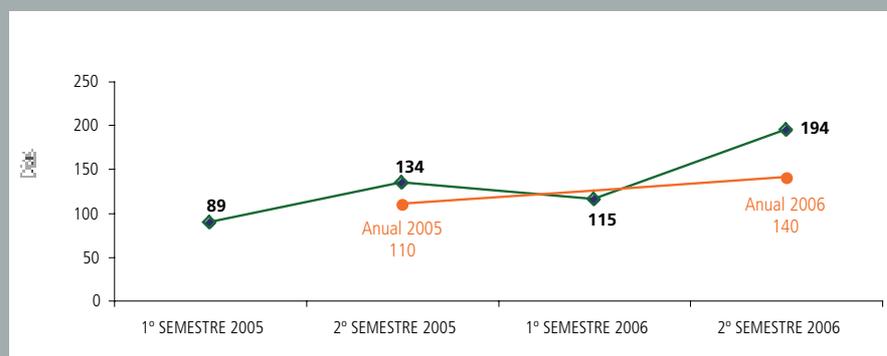
Venta de vivienda nueva. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2006 se ha situado en 140 días, aumentando en 30 días respecto a 2005.

Plazo medio de venta

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	110	89	134
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	140	115	194

Plazo medio de venta



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Entre los pisos que tienen una única orientación, el 35% está orientado al sur.

Entre los que están orientados a dos puntos cardinales, el 43% posee orientación norte-este.

Una orientación	
	%
Norte	18
Sur	35
Este	12
Oeste	26
Noreste	1
Noroeste	3
Sureste	1
Suroeste	4
Total	100

Dos orientaciones	
	%
Norte-Sur	25
Norte-Este	43
Norte-Oeste	10
Sur-Este	11
Sur-Oeste	1
Sur-Noreste	3
Este-Oeste	7
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 62% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones, que representan el 19%.

Número de habitaciones	
	%
Una	1
Dos	19
Tres	62
Cuatro	17
Cinco o más	1
Total	100

Un 90% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

Número de baños	
	%
Uno	7
Dos	90
Tres o más	3
Total	100

Se observa que el 100% de los pisos analizados posee calefacción, y el 99% ascensor. Además, un 93% se entrega con trastero y otro 94% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	100	93	99	94
No	0	7	1	6
Total	100	100	100	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en el 80% de ellas. ■

Tipo de calefacción	
	%
Individual	80
Central	20
Total	100

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 1.420 pisos en estudio, 881 son viviendas usadas.

El precio medio de venta para la vivienda usada se situó en 332.411 € en 2006.

Comparando los datos con los del año 2005, se observa un incremento del 5,6% en el precio.

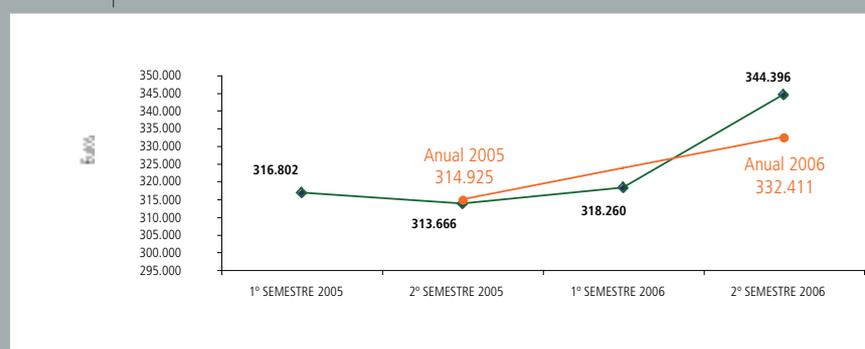
El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada se situó en 4.053 € en el año 2006.

Esto supone un incremento en la tasa de variación interanual del 8% respecto a 2005.

Precio medio de venta

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	314.925	316.802	313.666
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	332.411	318.260	344.396

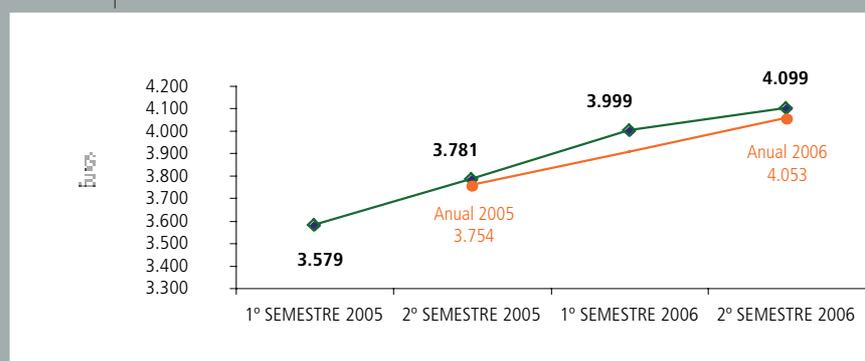
Precio medio de venta por semestre



Precio medio por metro cuadrado

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	3.754	3.579	3.781
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	4.053	3.999	4.099

Precio medio de venta por m² por semestre



El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio se ha situado en 82 m² para 2006.

Comparando este dato con el del año 2005, observamos que el tamaño de las viviendas analizadas han disminuido en un metro cuadrado útil.

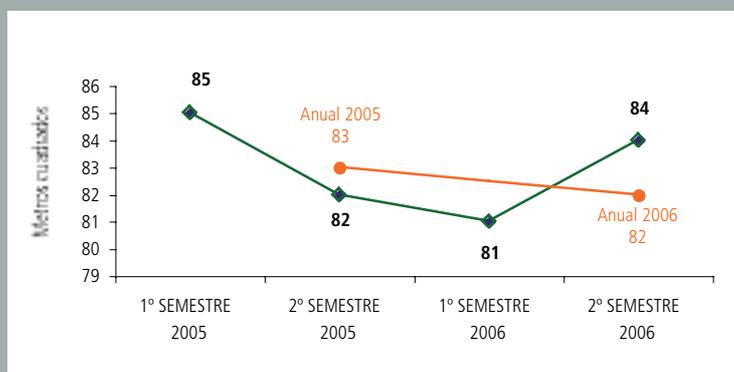
Se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos en función de la ubicación, considerando cuatro categorías: Regular, Normal, Buena y Muy buena.

La tendencia del precio medio por metro cuadrado en función de la categoría de la zona, es la de incrementarse a medida que ésta mejora, pasando de 3.343 € correspondientes a la categoría "Regular", a 4.942 € en la categoría "Muy buena" en 2006.

Tamaño medio de la vivienda

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	83	85	82
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	82	81	84

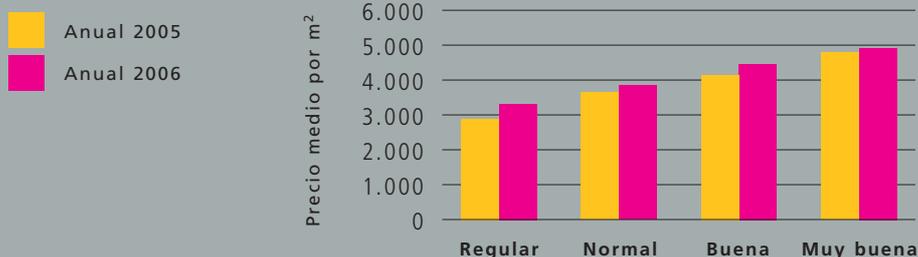
Tamaño medio de la vivienda En m² útiles por semestre



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

	Anual 2005	Primer semestre 2005	Segundo semestre 2005	Anual 2006	Primer semestre 2006	Segundo semestre 2006
Regular	2.956	2.761	3.209	3.343	3.471	3.242
Normal	3.553	3.335	3.668	3.784	3.681	3.878
Buena	4.053	4.009	4.092	4.418	4.410	4.422
Muy buena	4.751	5.024	4.673	4.942	4.911	4.978

Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona



Venta de vivienda usada. Datos generales

En la siguiente tabla se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

- Pisos menores de 50 m²
- Pisos entre 50 y 69 m²
- Pisos entre 70 y 90 m²
- Pisos mayores de 90 m²

Al igual que se ha comentado anteriormente, a mejor categoría de la zona, mayor es el precio medio del metro cuadrado de la vivienda. Si, además, añadimos la variable tamaño de vivienda, se puede comprobar cómo, con carácter general, a medida que la vivienda tiene más metros cuadrados, el valor de éstos disminuye.

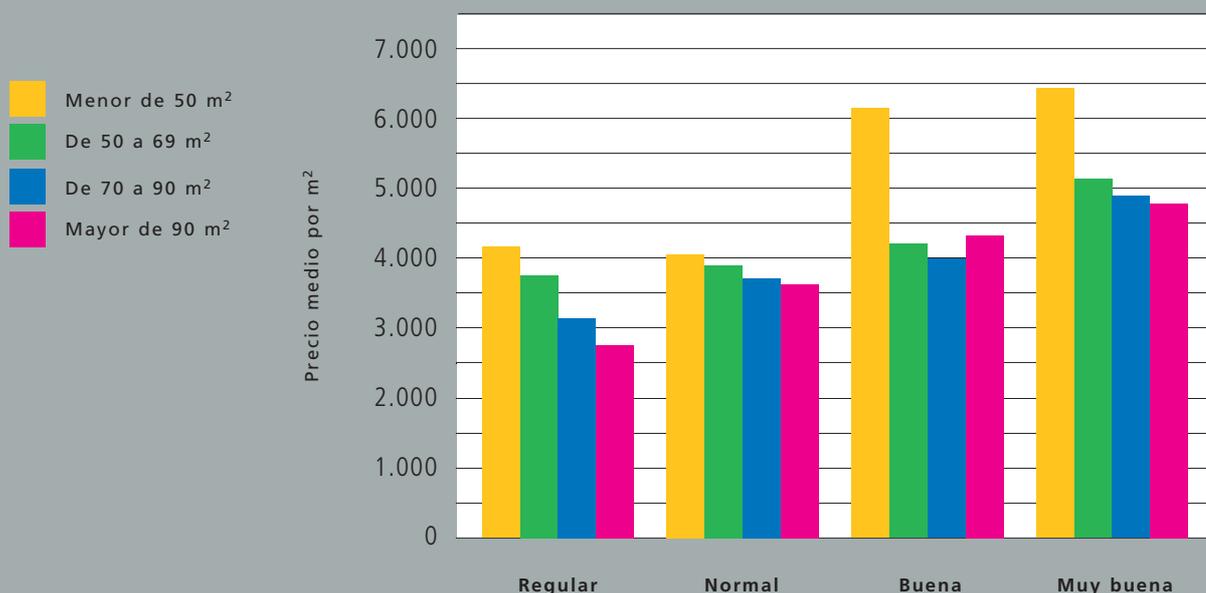
Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	4.324	4.155	6.372	6.629
De 50 a 69 m ²	3.699	3.927	4.369	5.273
De 70 a 90 m ²	3.216	3.718	4.101	4.854
Mayor de 90 m ²	2.742	3.603	4.474	4.776

Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 881 viviendas usadas.

Categoría de la zona. Vivienda usada									
Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	12	2.435	6.133	4.936	√			
Bilbao	Centro	3	3.927	4.568	4.165	√			
Bilbao	Gran Vía	1	5.634	5.634	5.634	√			
Bilbao	Indautxu	30	3.675	7.559	5.305	√			
Bilbao	Moyua	1	5.109	5.109	5.109	√			
Bilbao	Sabino Arana	2	5.049	6.816	5.933	√			
Etxebarri	Centro	1	4.552	4.552	4.552	√			
Getxo	Algorta	21	3.322	6.857	4.820	√			
Getxo	Bidezabal	2	4.011	4.875	4.443	√			
Getxo	Centro	17	3.370	6.416	4.637	√			
Getxo	Fadura	1	4.684	4.684	4.684	√			
Getxo	Neguri	3	4.876	5.779	5.263	√			
Getxo	Puerto	1	4.038	4.038	4.038	√			
Getxo	Sta. María de Getxo	3	4.031	5.008	4.486	√			
Getxo	Sta. Ana	2	5.139	5.383	5.261	√			
Zalla	Artebizkarra	1	3.979	3.979	3.979	√			
Zalla	Ibaiondo	1	4.663	4.663	4.663	√			
Alonsotegui	Sin zona	1	4.508	4.508	4.508		√		
Arrigorriaga	Centro	2	3.512	5.325	4.419		√		
Bakio	Bº Goitisoló	1	3.776	3.776	3.776		√		
Bakio	Sin zona	1	3.550	3.550	3.550		√		
Barakaldo	Ansio	1	3.701	3.701	3.701		√		
Barakaldo	Arteagabeitia-Zuazo	4	3.005	4.252	3.554		√		
Barakaldo	Bagatza-S. Teresa-Beurk.	7	3.348	4.945	3.845		√		
Barakaldo	San Vicente	7	3.606	4.990	3.915		√		
Barakaldo	Zaballa-Centro	32	1.912	5.252	3.461		√		
Basauri	Ambulatorio	1	3.521	3.521	3.521		√		
Basauri	Centro	4	3.856	4.329	4.073		√		
Berango	Centro	1	4.800	4.800	4.800		√		
Berango	Eguskitza	1	5.179	5.179	5.179		√		
Berango	Eroski	1	4.527	4.527	4.527		√		
Berango	Intxaurreaga	1	5.227	5.227	5.227		√		
Berango	Sin zona	1	5.426	5.426	5.426		√		
Bilbao	Abando	12	3.267	5.993	4.728		√		
Bilbao	Amezola	12	2.504	5.980	4.854		√		
Bilbao	Autonomía	4	2.976	4.528	3.884		√		
Bilbao	Campo Volantín	12	2.922	6.858	4.910		√		
Bilbao	Ensanche	12	3.300	7.613	5.107		√		
Bilbao	Miribilla	2	4.020	4.870	4.445		√		
Bilbao	Sin zona	12	2.822	6.891	4.559		√		
Durango	Bº San Ignacio	2	3.837	4.500	4.169		√		
Durango	Bº Tabira	1	5.111	5.111	5.111		√		
Durango	Sin zona	1	5.109	5.109	5.109		√		
Galdakao	Centro	2	4.407	4.432	4.420		√		
Getxo	Aioa	2	4.555	4.967	4.761		√		
Getxo	Algorta	5	4.087	5.633	4.840		√		
Getxo	Ambulatorio	2	4.419	4.874	4.646		√		
Getxo	Areeta	17	3.157	6.761	5.004		√		
Getxo	Artaza	1	4.254	4.254	4.254		√		
Getxo	Fadura	3	4.670	5.257	4.961		√		

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Getxo	Jolaseta	1	4.282	4.282	4.282		√		
Getxo	Metro	1	4.189	4.189	4.189		√		
Getxo	Residencial	1	4.431	4.431	4.431		√		
Getxo	Salsidu	1	4.004	4.004	4.004		√		
Getxo	San Ignacio	1	5.167	5.167	5.167		√		
Getxo	San Martín	1	4.531	4.531	4.531		√		
Getxo	Sin zona	6	3.659	6.429	4.893		√		
Getxo	Trinitarios	1	5.581	5.581	5.581		√		
Gordexola	Ibarra	1	3.110	3.110	3.110		√		
Gorliz	Centro	2	3.898	5.225	4.561		√		
Leioa	Artazarre	5	4.488	7.212	6.208		√		
Leioa	Avanzada	1	4.970	4.970	4.970		√		
Leioa	Centro	6	3.728	4.883	4.222		√		
Leioa	Estartetxe	4	4.438	5.230	4.834		√		
Leioa	Los Pinos	1	3.906	3.906	3.906		√		
Leioa	Sin zona	5	2.933	6.281	4.477		√		
Leioa	Udondo	1	4.387	4.387	4.387		√		
Mundaka	Sin zona	4	3.904	5.129	4.487		√		
Mungia	Centro	1	3.956	3.956	3.956		√		
Plentzia	Puerto	2	3.752	5.000	4.376		√		
Portugalete	Centro	4	3.119	4.416	3.734		√		
Santurtzi	Sin zona	8	2.449	5.129	3.863		√		
Sodupe	Sin zona	1	3.600	3.600	3.600		√		
Sopelana	Larrabasterra	3	2.930	4.506	3.907		√		
Sopelana	Metro	1	5.400	5.400	5.400		√		
Sopelana	Solondota	1	5.178	5.178	5.178		√		
Sopelana	Sopelmar	1	6.486	6.486	6.486		√		
Sopelana	Urb. Los Ángeles	1	4.324	4.324	4.324		√		
Sopuerta	La Baluga	1	3.729	3.729	3.729		√		
Sopuerta	Sta Ana	1	2.919	2.919	2.919		√		
Abadiño	Sin zona	1	4.252	4.252	4.252			√	
Abadiño	Zelaieta	3	2.914	3.610	3.221			√	
Abanto-Ciérv.	Gallarta	3	2.850	3.200	3.049			√	
Abanto-Ciérv.	Sin zona	1	2.886	2.886	2.886			√	
Alonsótegui	Centro	5	3.188	4.334	3.559			√	
Alonsótegui	Encartaciones	2	3.325	3.800	3.563			√	
Alonsótegui	Sin zona	1	3.455	3.455	3.455			√	
Amorebieta	Centro	2	2.564	3.442	3.003			√	
Amorebieta	Jauregizahar	1	3.354	3.354	3.354			√	
Amorebieta	Sin zona	4	2.456	3.633	3.311			√	
Aranguren	Centro	1	2.871	2.871	2.871			√	
Arbujo	Encartaciones	1	3.958	3.958	3.958			√	
Arminza	Puerto	2	2.429	4.487	3.458			√	
Arrigorriaga	Sin zona	3	3.379	3.571	3.507			√	
Bakio	Sin zona	1	5.139	5.139	5.139			√	
Bakio	Urb. Sagariondo	1	5.302	5.302	5.302			√	
Balmaseda	Centro	1	2.219	2.219	2.219			√	
Balmaseda	Estación	2	1.842	2.244	2.043			√	
Balmaseda	Sin zona	9	2.716	3.843	3.158			√	
Balmaseda	Vírgen de Gracia	1	3.333	3.333	3.333			√	

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Barakaldo	Arteagabeitia- Zuazo	7	2.908	5.198	3.978			√	
Barakaldo	Bagatza-S. Teresa-Beurk.	4	3.426	4.568	3.986			√	
Barakaldo	Cruces-La Paz	6	2.721	3.993	3.435			√	
Barakaldo	Lutxana-Burtzeña-Llano	8	1.836	5.012	3.329			√	
Barakaldo	Retuer.-Kareag.-El Rega.	6	3.027	4.649	3.833			√	
Barakaldo	Rontegi	5	2.798	3.869	3.336			√	
Barakaldo	San Vicente	4	3.406	4.917	4.329			√	
Barakaldo	Sin zona	5	3.121	4.666	3.517			√	
Barakaldo	Urban-Galindo	2	2.814	4.365	3.590			√	
Barrika	Sin zona	1	4.099	4.099	4.099			√	
Basauri	Ariz	4	3.151	4.161	3.656			√	
Basauri	Centro	5	3.508	3.857	3.627			√	
Basauri	Estación	1	3.902	3.902	3.902			√	
Basauri	Kalero	3	3.672	3.800	3.720			√	
Basauri	Kareaga	1	4.047	4.047	4.047			√	
Basauri	Matadero	1	3.224	3.224	3.224			√	
Basauri	San Miguel	2	3.074	4.018	3.546			√	
Basauri	Sin zona	1	3.800	3.800	3.800			√	
Basauri	Urbi	1	3.686	3.686	3.686			√	
Berango	Bº Axcane	2	3.394	4.207	3.800			√	
Berango	Sin zona	2	3.745	4.146	3.946			√	
Bermeo	Sin zona	8	2.316	3.879	3.120			√	
Berriz	Centro	3	3.475	3.739	3.564			√	
Bilbao	Altamira	1	3.663	3.663	3.663			√	
Bilbao	Atxuri	2	3.227	3.426	3.326			√	
Bilbao	Basurto	9	2.855	5.714	4.397			√	
Bilbao	Begoña	3	4.207	5.163	4.619			√	
Bilbao	Bolueta	6	2.422	4.507	3.553			√	
Bilbao	Casco Viejo	17	2.940	7.051	4.273			√	
Bilbao	Castaños	1	3.000	3.000	3.000			√	
Bilbao	Deusto	15	3.203	6.246	4.556			√	
Bilbao	Grupo Mirador	1	4.750	4.750	4.750			√	
Bilbao	Ibaiondo	1	5.482	5.482	5.482			√	
Bilbao	Irala	1	3.942	3.942	3.942			√	
Bilbao	La Casilla	5	4.270	5.478	4.933			√	
Bilbao	La Peña	3	3.600	5.272	4.298			√	
Bilbao	Matiko	1	5.287	5.287	5.287			√	
Bilbao	Miribilla-Zabalburu	2	3.657	4.332	3.994			√	
Bilbao	Muriaga	1	4.575	4.575	4.575			√	
Bilbao	Pintor Losada	1	3.468	3.468	3.468			√	
Bilbao	Prim	1	4.234	4.234	4.234			√	
Bilbao	Rekalde	9	2.376	5.960	3.875			√	
Bilbao	Ribera	1	5.130	5.130	5.130			√	
Bilbao	San Adrián	2	2.855	4.828	3.841			√	
Bilbao	San Ignacio	15	2.824	5.409	4.134			√	
Bilbao	San Joaquín	1	3.990	3.990	3.990			√	
Bilbao	Santutxu	10	3.350	4.696	4.027			√	
Bilbao	Sarriko	5	3.957	6.374	5.116			√	
Bilbao	Sin zona	2	3.922	4.049	3.985			√	
Bilbao	Txurdinaga	2	3.177	4.682	3.929			√	

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Uribarri	14	2.440	4.586	3.701			√	
Bilbao	Zabalburu	3	3.528	5.178	4.539			√	
Bilbao	Zorroza	3	3.686	4.001	3.830			√	
Bilbao	Zurbaran	4	3.095	4.036	3.634			√	
Busturia	Mundaka	1	4.136	4.136	4.136			√	
Busturia	Sin zona	2	2.007	2.067	2.037			√	
Derio	Centro	2	3.558	3.700	3.629			√	
Durango	Centro	3	2.747	4.220	3.526			√	
Durango	Sin zona	5	2.104	3.516	2.945			√	
Ea	Sin zona	3	2.613	4.043	3.243			√	
Elorrio	Centro	1	3.060	3.060	3.060			√	
Elorrio	Galartza barrena	1	3.045	3.045	3.045			√	
Elorrio	Ibarra	1	2.565	2.565	2.565			√	
Elorrio	Sin zona	4	2.130	3.716	3.297			√	
Erandio	Astrabudua	9	3.257	5.085	3.910			√	
Erandio	Centro	3	3.386	4.450	3.793			√	
Erandio	Metro	1	2.850	2.850	2.850			√	
Erandio	Pagoeta bidea	1	4.348	4.348	4.348			√	
Erandio	Sin zona	2	3.650	3.705	3.678			√	
Ermua	Centro	1	2.971	2.971	2.971			√	
Ermua	Sin zona	1	3.411	3.411	3.411			√	
Etxebarri	Bº San Antonio	1	3.846	3.846	3.846			√	
Etxebarri	Centro	2	4.174	5.779	4.976			√	
Etxebarri	Kukullaga	1	4.060	4.060	4.060			√	
Etxebarri	Metro	1	4.396	4.396	4.396			√	
Etxebarri	Sin zona	2	3.555	4.049	3.802			√	
Galdakao	Alto nervión	1	3.356	3.356	3.356			√	
Galdakao	Ambulatorio	1	3.397	3.397	3.397			√	
Galdakao	Bº Elejalde	1	3.555	3.555	3.555			√	
Galdakao	San Ignacio	1	3.838	3.838	3.838			√	
Galdakao	Sin zona	2	3.776	3.838	3.807			√	
Galdakao	Usansolo	2	3.768	3.865	3.817			√	
Galdakao	Zuazaurre	1	3.038	3.038	3.038			√	
Getxo	Romo	3	3.596	4.187	3.930			√	
Gordexola	Encartaciones	1	3.478	3.478	3.478			√	
Gorliz	Bº Uresaranse	1	4.306	4.306	4.306			√	
Gorliz	Centro	2	3.439	4.121	3.780			√	
Gorliz	Iglesia	1	4.184	4.184	4.184			√	
Gorliz	Sin zona	4	3.181	4.821	3.782			√	
Güeñes	Arangoiti	1	3.005	3.005	3.005			√	
Güeñes	Bº Carmen	1	2.718	2.718	2.718			√	
Güeñes	Sin zona	3	3.265	3.486	3.382			√	
Ibarrangelu	Bº Elejalde	1	2.503	2.503	2.503			√	
Ibarrangelu	Sin zona	1	3.052	3.052	3.052			√	
Larrabetzu	Centro	2	3.113	3.125	3.119			√	
Leioa	Artaza	1	4.411	4.411	4.411			√	
Leioa	Avanzada	2	4.044	4.864	4.454			√	
Leioa	Bº Sarriena	1	3.656	3.656	3.656			√	
Leioa	Centro	7	3.507	5.308	4.395			√	
Leioa	Lamiako	1	6.578	6.578	6.578			√	

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Leioa	Mendibile	2	3.550	5.080	4.315			√	
Leioa	Metro	1	3.470	3.470	3.470			√	
Leioa	San Juan	1	3.286	3.286	3.286			√	
Leioa	Sin zona	1	3.167	3.167	3.167			√	
Leioa	Txorierrri	2	3.566	3.750	3.658			√	
Lekeitio	Casco Viejo	1	4.894	4.894	4.894			√	
Lekeitio	Larrotegi	1	3.321	3.321	3.321			√	
Lekeitio	Puerto	1	4.020	4.020	4.020			√	
Lemona	Centro	1	3.621	3.621	3.621			√	
Lemona	Inzunza	2	3.263	4.046	3.654			√	
Lemona	Sin zona	2	3.308	3.800	3.554			√	
Lezama	Sin zona	3	3.374	3.819	3.671			√	
Mundaka	Urdaibai	1	4.136	4.136	4.136			√	
Mungia	Centro	4	2.427	3.671	3.223			√	
Mungia	Polideportivo	1	5.196	5.196	5.196			√	
Mungia	Sin zona	4	3.360	4.495	4.043			√	
Muskiz	Centro	1	3.064	3.064	3.064			√	
Muskiz	Estación	1	2.625	2.625	2.625			√	
Plentzia	Sin zona	1	4.682	4.682	4.682			√	
Portugalete	Abatxolo	1	4.502	4.502	4.502			√	
Portugalete	Azeta	1	4.068	4.068	4.068			√	
Portugalete	Autovía	2	4.044	4.667	4.355			√	
Portugalete	Casco Viejo	1	3.680	3.680	3.680			√	
Portugalete	Centro	9	3.164	4.447	3.875			√	
Portugalete	Metro	1	4.178	4.178	4.178			√	
Portugalete	Repélega	1	4.275	4.275	4.275			√	
Portugalete	Sin zona	6	3.263	4.539	3.931			√	
Santurtzi	Cabieces	4	3.676	5.455	4.225			√	
Santurtzi	Centro	7	3.326	5.109	4.064			√	
Santurtzi	Las Viñas	3	3.041	5.152	3.914			√	
Santurtzi	Mamariga	1	3.673	3.673	3.673			√	
Santurtzi	Murrieta	1	4.766	4.766	4.766			√	
Sestao	Asilo	1	3.964	3.964	3.964			√	
Sestao	Centro	2	3.656	3.997	3.826			√	
Sestao	Gran Vía	1	3.251	3.251	3.251			√	
Sestao	Kueto	1	3.306	3.306	3.306			√	
Sestao	La Tizona	1	4.038	4.038	4.038			√	
Sestao	San Pedro	1	4.170	4.170	4.170			√	
Sestao	Sin zona	8	2.802	3.783	3.192			√	
Sodupe	Sin zona	1	4.142	4.142	4.142			√	
Sondika	Próximo al Ayto.	1	3.405	3.405	3.405			√	
Sopelana	Etxebarri	1	4.654	4.654	4.654			√	
Sopelana	Sin zona	2	3.680	4.360	4.020			√	
Sopuerta	Canal	1	2.471	2.471	2.471			√	
Trapaga	Argabe	2	3.426	3.513	3.470			√	
Trapaga	Estación	1	3.312	3.312	3.312			√	
Trapaga	Sin zona	1	4.250	4.250	4.250			√	
Ugao-Miraball.	Sin zona	1	3.783	3.783	3.783			√	
Zalla	Sin zona	1	2.858	2.858	2.858			√	
Zalla	Aranguren	6	1.972	3.005	2.501			√	

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Zalla	Bº Carmen	1	3.934	3.934	3.934			√	
Zalla	Centro	1	2.893	2.893	2.893			√	
Zalla	Encartaciones	2	2.280	3.340	2.810			√	
Zalla	San Miguel	1	3.666	3.666	3.666			√	
Zalla	Sin zona	5	1.503	3.400	2.829			√	
Zamudio	Sin zona	1	4.939	4.939	4.939			√	
Zaramillo	Encartaciones	1	3.447	3.447	3.447			√	
Abadiño	Bº Muntsaratz	2	3.095	3.892	3.494				√
Abadiño	Matiena	1	3.858	3.858	3.858				√
Abanto-Ciérv.	Las Carreras	1	3.483	3.483	3.483				√
Abanto-Ciérv.	Sin zona	2	2.935	4.431	3.683				√
Arrigorriaga	Ollargan	1	3.385	3.385	3.385				√
Atxondo	Sin zona	1	2.661	2.661	2.661				√
Barakaldo	Desierto-Lasesa.-Larrea	7	1.291	4.270	3.403				√
Basauri	Basozelai	4	3.569	4.133	3.898				√
Berriz	Sin zona	3	2.559	2.918	2.778				√
Bilbao	Bilbao La Vieja	3	2.382	3.985	3.112				√
Bilbao	Iturrubide	1	3.589	3.589	3.589				√
Bilbao	Olabeaga	2	3.612	4.324	3.968				√
Bilbao	Otxarkoaga	5	3.158	4.434	3.659				√
Bilbao	Sin zona	1	2.938	2.938	2.938				√
Bilbao	Trauko	1	3.552	3.552	3.552				√
Erandio	Astrabudua	1	2.562	2.562	2.562				√
Erandio	Sin zona	2	3.163	4.671	3.917				√
Galdakao	Aperribai	5	3.319	3.806	3.499				√
Galdakao	Olabarra	1	3.496	3.496	3.496				√
Galdakao	Sin zona	1	3.698	3.698	3.698				√
Gernika	Sin zona	1	3.348	3.348	3.348				√
Güeñes	Aranguren	1	2.629	2.629	2.629				√
Murueta	Sin zona	1	2.423	2.423	2.423				√
Orduña	Sin zona	2	2.851	3.011	2.931				√
Ortuella	Próximo al Ayto.	1	3.633	3.633	3.633				√
Ortuella	Sin zona	1	3.633	3.633	3.633				√
Portugalete	Buena Vista	2	3.434	3.736	3.585				√
Portugalete	Repélega	4	3.841	4.068	3.937				√
Sestao	Centro	2	2.092	2.833	2.462				√
Sestao	Rebonza	1	2.538	2.538	2.538				√
Sestao	Sin zona	2	2.670	3.661	3.165				√
Sestao	Txabarri	1	1.900	1.900	1.900				√
Trapaga	Centro	1	3.571	3.571	3.571				√
Zaldibar	Centro	4	2.422	2.815	2.681				√
Zaratamo	Arkotxa	1	3.397	3.397	3.397				√
TOTAL		881							

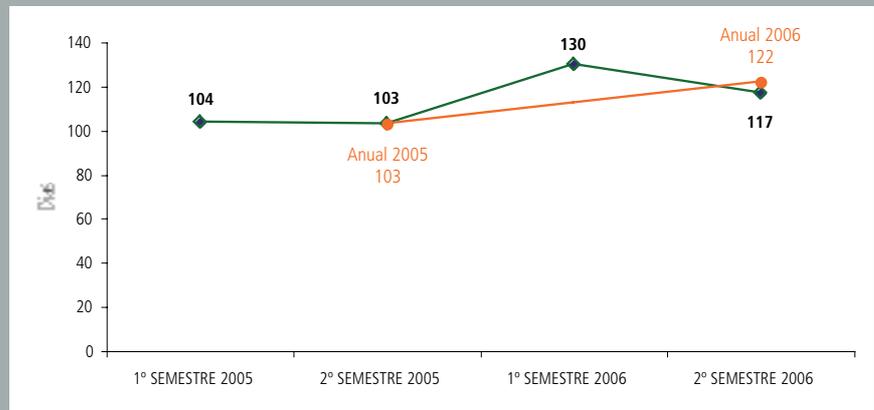
Venta de vivienda usada. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el conjunto del año 2006 se ha situado en 122 días, aumentando en 19 días respecto al año anterior.

Plazo medio de venta

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	103	104	103
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	122	130	117

Plazo medio de venta



Entre los pisos que tienen una única orientación, el 40% está orientado al sur.

Entre los que están orientados a dos puntos cardinales, el 30% posee orientación sur-este.

Una orientación	
	%
Norte	21
Sur	40
Este	6
Oeste	5
Interior	2
Noreste	6
Noroeste	7
Sureste	9
Suroeste	4
Total	100

Dos orientaciones	
	%
Norte-Sur	19
Norte-Este	17
Norte-Oeste	4
Norte-Sureste	2
Norte-Noreste	1
Sur-Este	30
Sur-Oeste	10
Sur-Noreste	1
Este-Oeste	16
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 48% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones, las cuales suponen un 25% del total.

Número de habitaciones	
	%
Una	3
Dos	25
Tres	48
Cuatro	18
Cinco o más	6
Total	100

Un 61% de los pisos usados que han participado en el estudio tiene un único baño.

Número de baños	
	%
Uno	61
Dos	36
Tres o más	3
Total	100

Se observa que el 82% de los pisos usados analizados posee calefacción, y dos tercios de ellos ascensor. Un 38% de las viviendas se entrega con garaje, y un 45% con trastero.

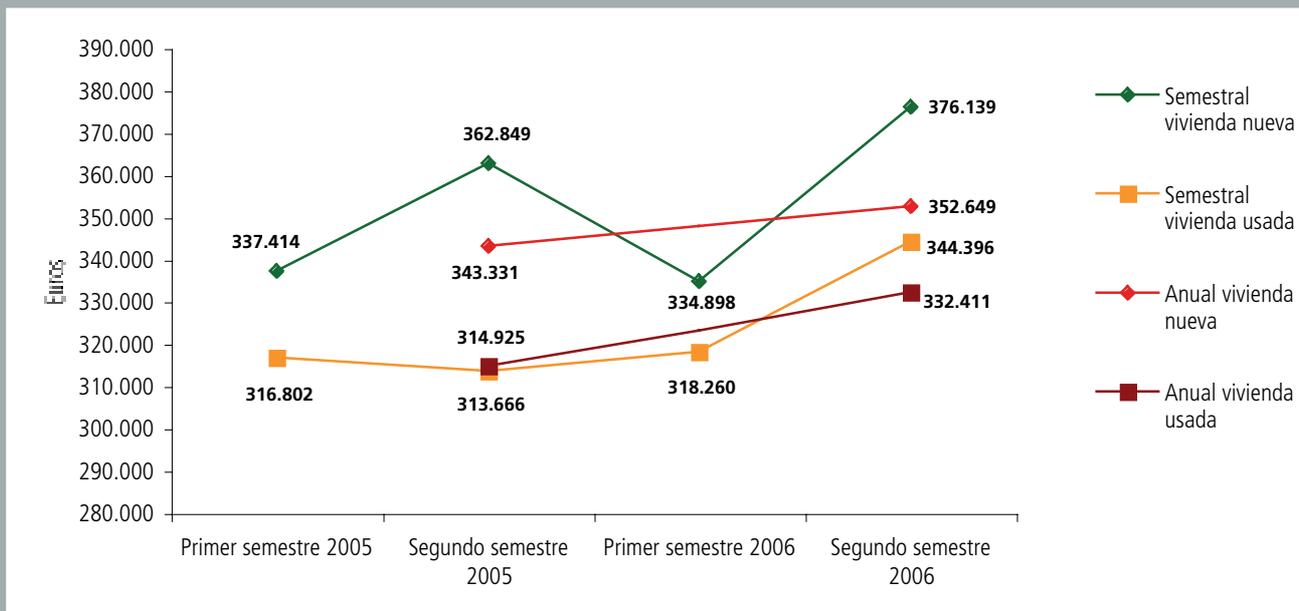
	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	82	45	66	38
No	18	55	34	62
Total	100	100	100	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 82% de los casos. El 18% restante utiliza calefacción central.

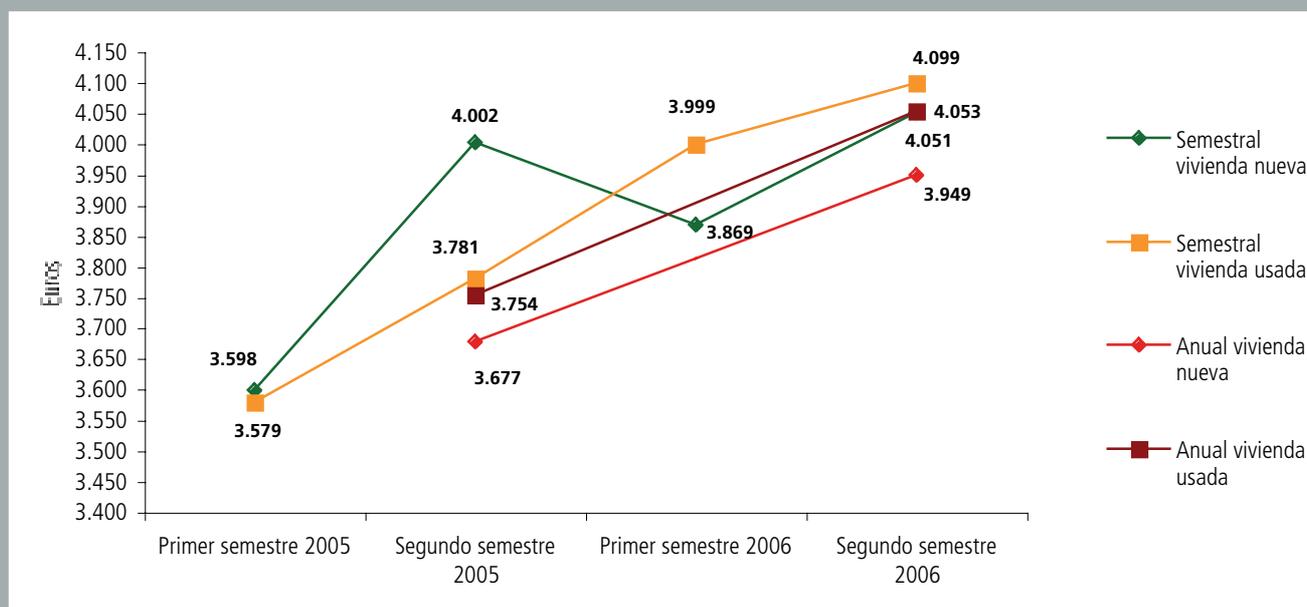
Tipo de calefacción	
	%
Individual	82
Central	18
Total	100

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

Comparación entre los precios medios de venta



Comparación entre los precios medios del m²



Características que el consumidor valora en el momento de comprar un piso

Aquí recogemos, desde el punto de vista de las empresas ofertantes, los aspectos que los consumidores consideran importantes, después del precio, en el momento de comprar un piso, estableciendo un orden entre ellos. En primer lugar, según las empresas encuestadas, los consumidores consideran que el factor

más importante, después del precio, en el momento de adquirir un piso, es la “zona/localización”, registrando un 58% de las respuestas. En segundo lugar, la característica más valorada es tanto el “número de habitaciones”, como la “zona/localización”, registrando un 20% respectivamente. En tercer lugar, también

se sitúa como factor más importante el “número de habitaciones” que tenga la vivienda, registrando un 21% de las respuestas. Finalmente, en cuarto y quinto lugar, los consumidores consideran como factor más importante el hecho de que la vivienda se venda con “garaje”, concentrando un 18% y 20% de las respuestas.

Aspectos que el consumidor valora más en el momento de comprar un piso

	Primer lugar		Segundo lugar		Tercer lugar		Cuarto lugar		Quinto lugar	
	número	%	número	%	número	%	número	%	número	%
Zona Localización	76	58	26	20	12	9	5	4	-	-
Ascensor	22	16	23	17	27	21	17	13	10	9
Número de habitaciones	19	13	26	20	28	21	16	12	15	13
Calidad de materiales	5	3	7	5	3	2	8	6	11	10
Garaje	2	2	11	7	17	12	23	18	23	20
Distribución	2	2	6	5	-	-	1	1	-	-
Altura de piso	1	1	9	6	13	9	17	12	9	8
Metros cuadrados	1	1	4	3	1	1	2	2	1	1
Calefacción individual	1	1	2	2	1	1	7	5	8	6
Comunicaciones Transporte	1	1	2	2	-	-	-	-	2	2
Exterior	1	1	-	-	4	3	-	-	1	1
Trasteros	1	1	-	-	2	2	2	2	4	4
Estado de la vivienda	-	-	4	3	6	5	1	1	4	4
Orientación	-	-	3	2	7	5	9	7	6	5
Estado del edificio	-	-	3	2	1	1	-	-	1	1
Estructura	-	-	2	2	1	1	-	-	1	1
Número de baños	-	-	1	1	6	5	17	12	13	11
Calefacción central	-	-	1	1	1	1	3	2	3	3
Gastos comunidad	-	-	1	1	-	-	1	1	1	1
Antigüedad	-	-	1	1	-	-	1	1	-	-
Cercanía servicios básicos	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Domótica	-	-	-	-	-	-	1	1	-	0
Total	132	100	132	100	131	100	131	100	113	100

Características de la muestra encuestada

En el siguiente cuadro se recoge la actividad de los encuestados:

Asociados a Ascobi y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, representando los API un 81% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 19% restante.

Actividad de los encuestados

	número	%
API	112	81
Promotor	15	11
Constructor	11	8
Total	138	100

Estas 138 empresas han facilitado información sobre 1.420 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Las características de éstos, se describen a continuación. Del total de pisos estudiados, un 38% de los vendidos (539) son vivienda nueva, siendo el 62% restante vivienda usada (881).

Tipo de vivienda

	número	%
Nueva	539	38
Usada	881	62
Total	1.420	100

Fecha de operación

Vivienda nueva

	número	% Anual 2006
Enero	82	25
Febrero	5	2
Marzo	4	1
Abril	2	1
Mayo	7	2
Junio	34	10
Julio	21	6
Agosto	7	2
Septiembre	7	2
Octubre	27	8
Noviembre	18	5
Diciembre	119	36
Total	333	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, diciembre, con un 36%, ha sido el mes en que más pisos de vivienda nueva se han vendido.

Fecha de operación

Vivienda usada

	número	% Anual 2006
Enero	21	8
Febrero	17	7
Marzo	12	5
Abril	13	5
Mayo	17	7
Junio	23	9
Julio	18	7
Agosto	3	1
Septiembre	26	10
Octubre	29	12
Noviembre	34	14
Diciembre	37	15
Total	250	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, diciembre, con un 37%, ha sido el mes en que más pisos de vivienda usada se han vendido.

Los municipios donde más vivienda nueva se ha vendido en la muestra han sido Barakaldo y Etxebarri, registrando un 25% y 23% respectivamente.

En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido Bilbao, Barakaldo y Getxo, registrando un 31%, 12 % y 11% respectivamente.

El resto de municipios no supera cada uno el 6% de muestra analizada.

Municipio de venta Vivienda nueva			Municipio de venta Vivienda usada					
	número	% Anual 2006		número	% Anual 2006		número	% Anual 2006
Abadiño	1	0	Abadiño	7	1	Gorliz	10	2
Amorebieta	20	4	Abanto-Ciervana	7	1	Güeñes	6	1
Balmaseda	18	3	Alonsotegui	9	1	Ibarrangelu	2	0
Barakaldo	134	25	Amorebieta	7	1	Larrabetzu	2	0
Barrika	1	0	Arrigorriaga	6	1	Leioa	42	6
Berango	8	1	Aranguren	1	0	Lekeitio	3	0
Bermeo	4	1	Arbujo	1	0	Lemona	5	1
Bilbao	42	10	Arminza	2	0	Lezama	3	0
Durango	1	0	Atxondo	1	0	Mundaka	5	1
Erandio	1	0	Bakio	4	0	Mungia	10	2
Etxebarri	122	23	Balmaseda	13	2	Muskiz	2	0
Galdakao	28	5	Barakaldo	105	12	Orduña	2	0
Getxo	26	5	Barrika	1	0	Ortuella	2	0
Güeñes	1	0	Basauri	28	4	Plentzia	3	0
Leioa	40	8	Berango	9	1	Portugalete	32	4
Lekeitio	8	1	Berriz	6	1	Santurtzi	24	4
Lemoa	5	1	Bermeo	8	1	Sestao	21	3
Mundaka	1	0	Bilbao	270	31	Sodupe	2	0
Mungia	11	2	Busturia	3	0	Sondika	1	0
Munitibar	1	0	Derio	2	0	Sopelana	10	2
Orduña	6	1	Durango	12	1	Sopuerta	3	0
Plentzia	6	1	Ermua	2	0	Ugao-Miraballes	1	0
Santurtzi	9	2	Murueta	1	0	Trapaga	5	1
Sestao	2	0	Ea	3	0	Zako	1	0
Sondika	14	3	Elorrio	7	1	Zalla	18	2
Sopelana	1	0	Erandio	19	2	Zamudio	1	0
Sopuerta	2	0	Etxebarri	8	1	Zaldibar	4	0
Urduliz	8	1	Galdakao	18	2	Zaramillo	1	0
Zaratamo	1	0	Gernika	1	0	Zaratamo	1	0
Zeanuri	17	3	Getxo	96	11			
Total	539	100	Gordexola	2	0	Total	881	100

Para el estudio, se han clasificado los pisos atendiendo a cuatro categorías de zona: “Muy buena”, “Buena”, “Normal” y “Regular”.

De las 539 viviendas nuevas en estudio, un 67% está situado en una zona considerada como categoría “Normal”, seguido de un 28% que está en una zona catalogada como “Buena”.

Categoría de la zona
Vivienda nueva

	número	%
Muy buena	19	4
Buena	151	28
Normal	361	67
Regular	8	1
Total	539	100

De los 881 pisos en estudio de vivienda usada, un 54% está en una zona considerada de categoría “Normal”, seguida de un 27% que está en zona “Buena”.

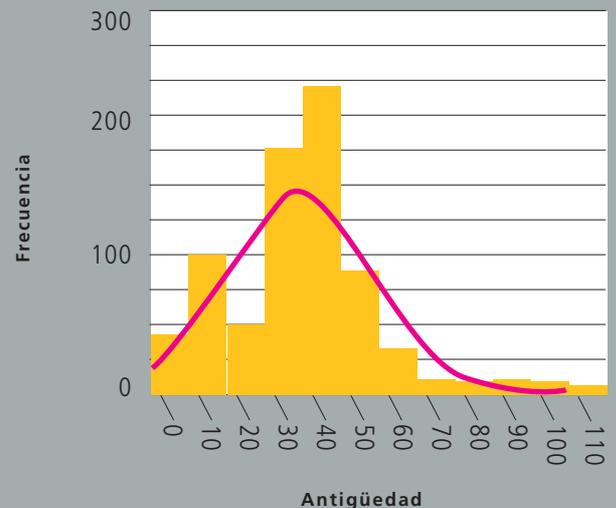
Categoría de la zona
Vivienda usada

	número	%
Muy buena	102	11
Buena	236	27
Normal	473	54
Regular	70	8
Total	881	100

De las 881 viviendas usadas vendidas, en 754 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 33 años.

Antigüedad
Vivienda usada

N	754
Media	33
Desviación típica	20
Mínimo	1
Máximo	110



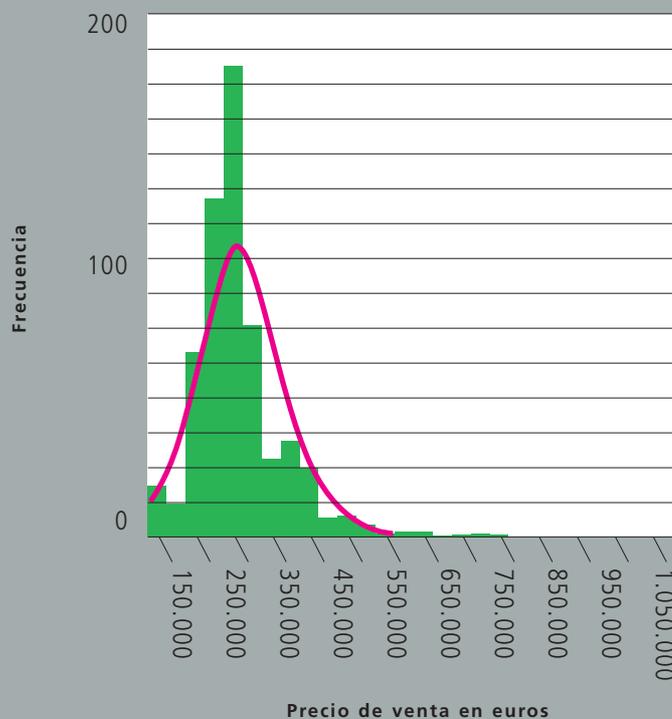
Características de la muestra encuestada

Precio de las viviendas

El precio medio de las 539 viviendas nuevas es de 352.649 €.

Precio de venta Vivienda nueva

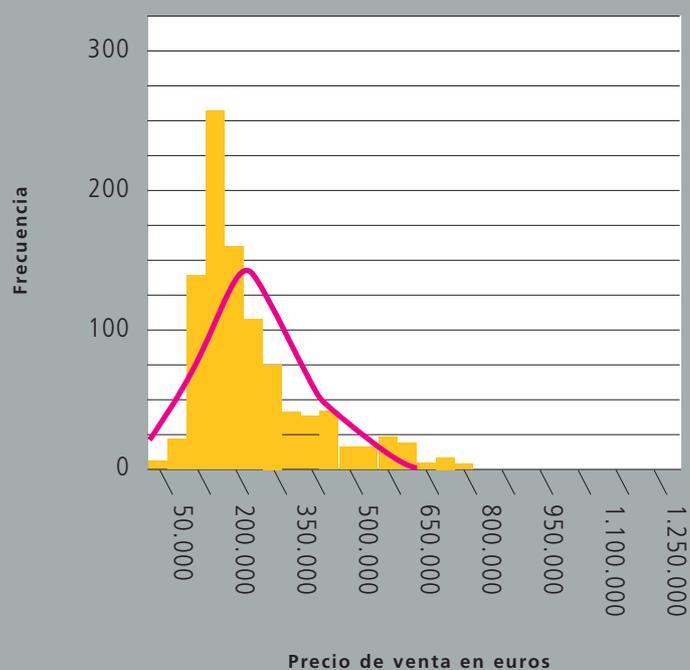
N	539
Media	352.649
Desviación típica	102.511
Mínimo	156.263
Máximo	1.080.000



Se han facilitado datos de venta de 881 viviendas usadas, resultando un precio medio de 332.411 €.

Precio de venta Vivienda usada

N	881
Media	332.411
Desviación típica	145.122
Mínimo	46.578
Máximo	1.352.277

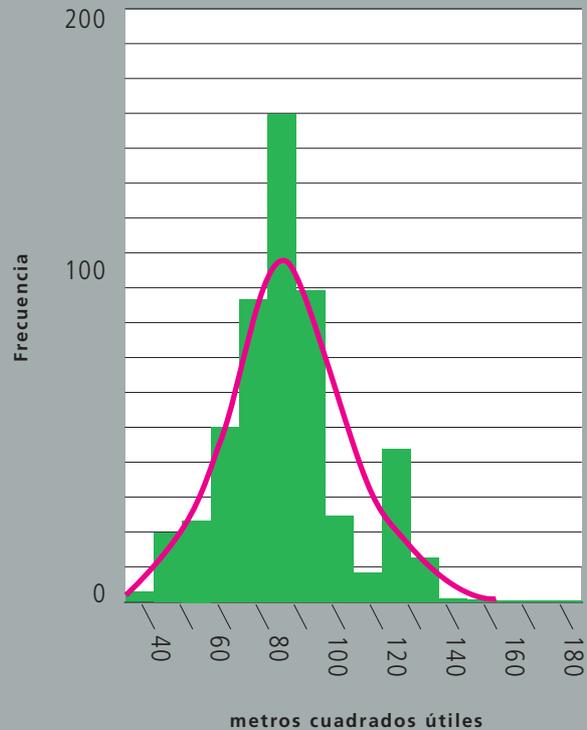


Tamaño de las viviendas.

El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda nueva en estudio es de 91 m².

m² útiles
Vivienda nueva

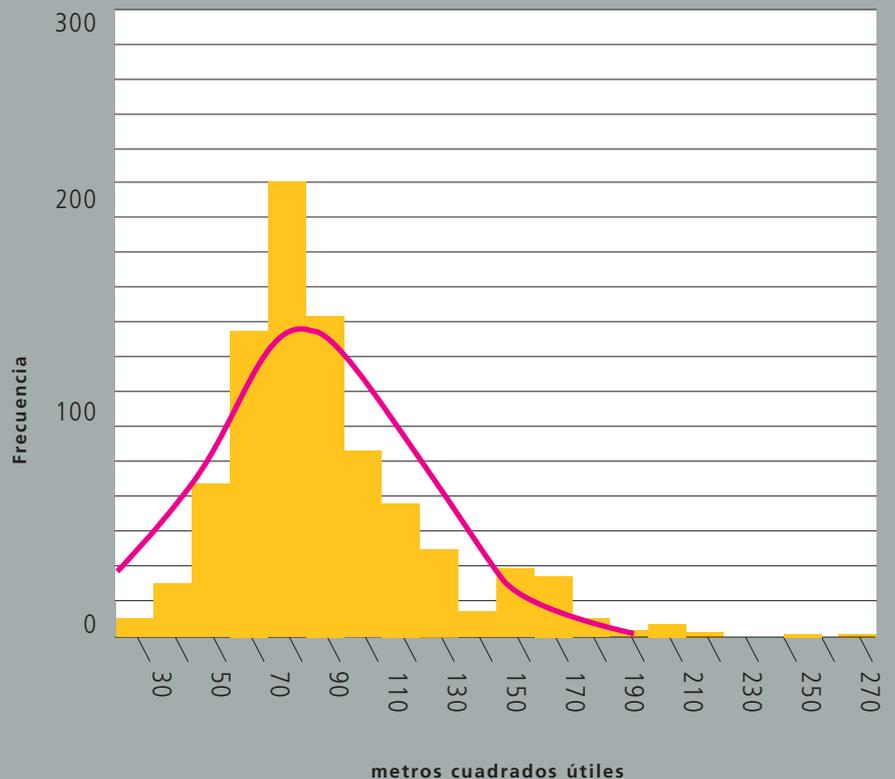
N	539
Media	91
Desviación típica	20
Mínimo	40
Máximo	180



El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 82 m².

m² útiles
Vivienda usada

N	881
Media	82
Desviación típica	30
Mínimo	30
Máximo	280



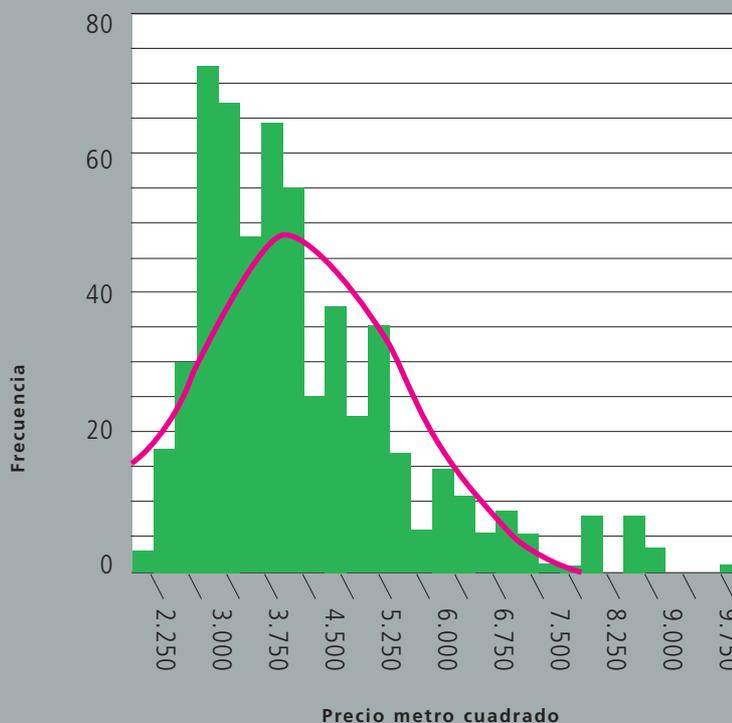
Características de la muestra encuestada

Precio por metro cuadrado

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a **3.949 €**.

Precio del m²
Vivienda nueva

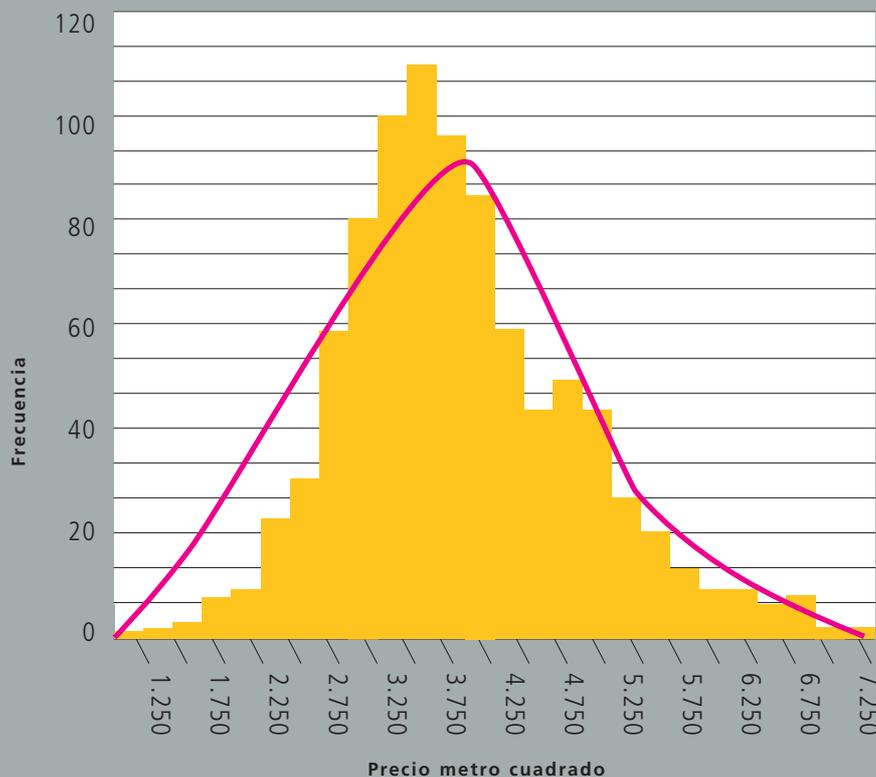
N	539
Media	3.949
Desviación típica	1.129
Mínimo	2.312
Máximo	10.005



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a **4.053 €**.

Precio del m²
Vivienda usada

N	881
Media	4.053
Desviación típica	973
Mínimo	1.291
Máximo	7.613



Ficha técnica

Este estudio se ha realizado a través de un modelo de encuesta con las siguientes especificaciones:

Universo:

API, promotoras y constructoras.

Ámbito:

Bizkaia.

Tamaño de la muestra:

138 empresas del sector de la construcción nos han facilitado la información de un total de 1.446 viviendas, de las que para este estudio se han utilizado 1.420 correspondientes al tipo vertical.

De estas 1.420 viviendas, 539 corresponden a vivienda nueva y 881 a vivienda usada.

Proceso de muestreo:

Aleatorio a partir de listados de empresas del sector de la construcción.

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

Realizado entre junio y septiembre de 2006, para los datos correspondientes al primer semestre de 2006, y entre enero y marzo de 2007 para los datos correspondientes al segundo semestre de 2006.

Observaciones:

En la redacción del informe se han omitido los decimales con el fin de hacer más sencilla la lectura de los datos.



ascobi
Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia



bieba
Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileren Bazkuna

Plaza del Sagrado Corazón, 5 - 6ª plta. 48011 Bilbao Tel 944 272 077 Fax 944 412 921 e-mail ascobi@ascobi.com

www.ascobi.com