2009 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 precios reales de venta, por metro cuadrado útil y hacen referencia exclusivamente a vivienda libre vertical.

Este estudio se complementa con los realizados sobre la compraventa de pisos de los años 2005 a 2008, estableciéndose 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, inmobiliarias, promotoras y constructoras consultadas, su colaboración en la elaboración de este estudio.

CV

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda

Tabla 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
CAPV	16.208	13.764	15.111	11.119	10.512	8.740	8.116	7.447	29.972	26.230	19.252	15.563
Bizkaia	8.720	7.442	7.913	5.368	5.715	3.892	4.227	3.640	16.162	13.281	9.607	7.867
% Bizkaia s/CAPV	53,8	54,1	52,4	48,3	54,4	44,5	52,1	48,9	53,9	50,6	49,9	50,5
Δ s/periodo anterior	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
% CAPV	3,9	-15,1	9,8	-26,4	-5,5	-16,9	-7,1	-8,2	-15,1	-12,5	-26,6	-19,2
% Bizkaia	*	-14,7	6,3	-32,2	6,5	-31,9	8,6	-13,9	*	-17,8	-27,7	-18,1

*No se poseen datos
Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Tabla 2.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
CAPV	5.753	5.002	6.231	4.717	4.453	4.109	3.941	3.180	10.755	10.948	8.562	7.121
Bizkaia	2.965	2.371	3.127	2.165	2.224	1.873	2.014	1.506	5.336	5.292	4.097	3.520
% Bizkaia s/CAPV	51,5	47,4	50,2	45,9	49,9	45,6	51,1	47,4	49,6	48,3	47,9	49,4
Δ s/periodo anterior	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
% CAPV	-4,3	-13,1	24,6	-24,3	-5,6	-7,7	-4,1	-19,3	-25,1	1,8	-21,8	-16,8
% Bizkaia	*	-20,0	31,9	-30,8	2,7	-15,8	7,5	-25,2	*	-0,8	-22,6	-14,1

*No se poseen datos
Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Tabla 3.

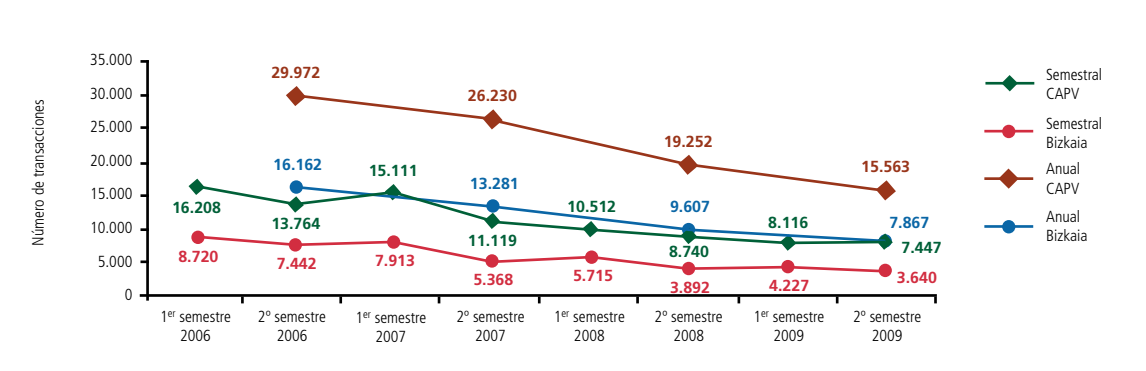
Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
CAPV	10.455	8.762	8.880	6.402	6.059	4.631	4.175	4.267	19.217	15.282	10.690	8.442
Bizkaia	5.755	5.071	4.786	3.203	3.491	2.019	2.213	2.134	10.826	7.989	5.510	4.347
% Bizkaia s/CAPV	55,1	57,9	53,9	50,0	57,6	43,6	53,0	50,0	56,3	52,3	51,5	51,5
Δ s/periodo anterior	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
% CAPV	9,0	-16,2	1,4	-27,9	-5,4	-23,6	-9,8	2,2	-8,3	-20,5	-30,0	-21,0
% Bizkaia	*	-11,9	-5,6	-33,1	9,0	-42,2	9,6	-3,6	*	-26,2	-31,0	-21,1

*No se poseen datos
Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad.

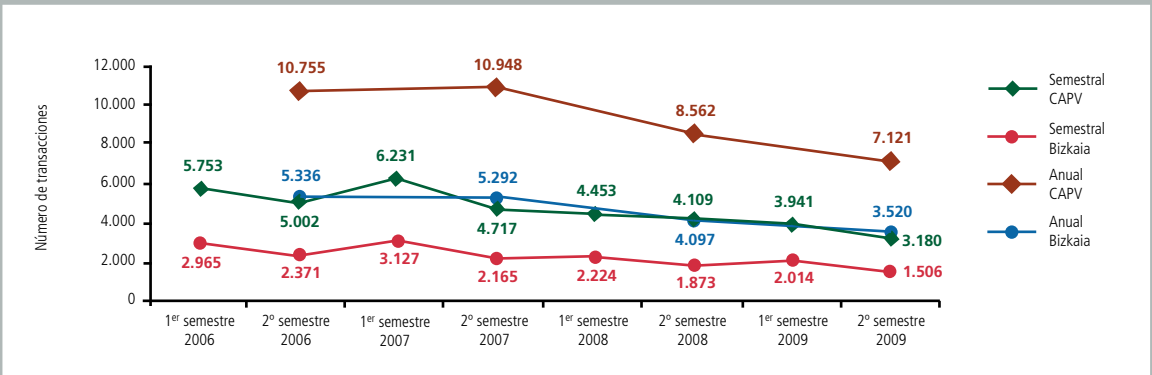
Gráfica 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



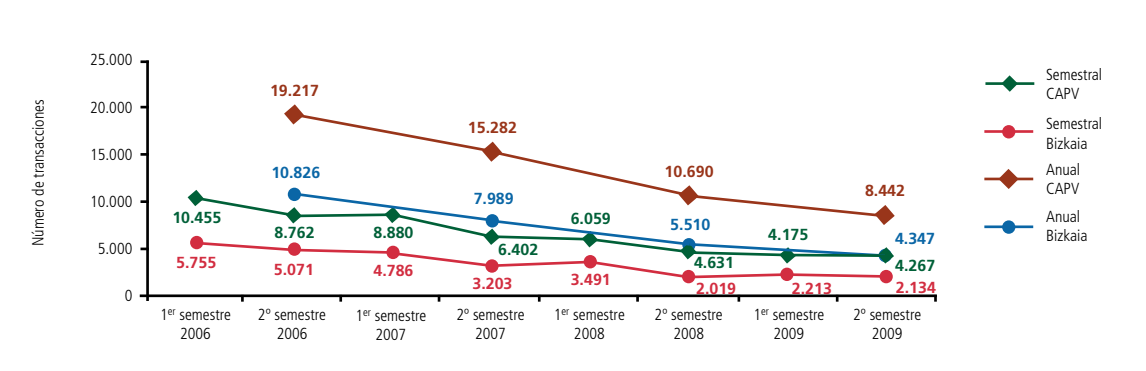
Gráfica 2.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)



Gráfica 3.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



CV

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda por mil habitantes

Tabla 4.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. CAPV	16.208	13.764	15.111	11.119	10.512	8.740	8.116	7.447	29.972	26.230	19.252	15.563
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.124.235	2.138.739	2.135.600	2.175.300
Transac./1.000 h.	7,65	6,48	7,09	5,20	4,98	4,09	3,73	3,41	14,11	12,26	9,01	7,15
	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. Bizkaia	8.720	7.442	7.913	5.368	5.715	3.892	4.227	3.640	16.162	13.281	9.607	7.867
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.134.424	1.140.373	1.146.300	1.163.400
Transac./1.000 h.	7,70	6,56	6,96	4,71	5,09	3,40	3,64	3,13	14,25	11,65	8,38	6,76

Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad e INE.

Tabla 5.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. CAPV	5.753	5.002	6.231	4.717	4.453	4.109	3.941	3.180	10.755	10.948	8.562	7.121
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.124.235	2.138.739	2.135.600	2.175.300
Transac./1.000 h.	2,72	2,35	2,92	2,21	2,11	1,92	1,81	1,46	5,06	5,12	4,01	3,27
	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. Bizkaia	2.965	2.371	3.127	2.165	2.224	1.873	2.014	1.506	5.336	5.292	4.097	3.520
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.134.424	1.140.373	1.146.300	1.163.400
Transac./1.000 h.	2,62	2,09	2,75	1,90	1,98	1,63	1,74	1,29	4,70	4,64	3,57	3,03

Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad e INE.

Tabla 6.

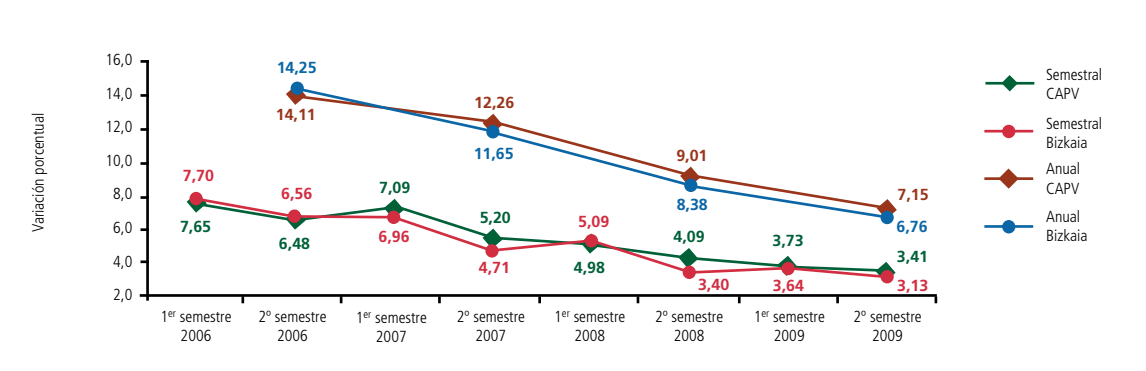
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. CAPV	10.455	8.762	8.880	6.402	6.059	4.631	4.175	4.267	19.217	15.282	10.690	8.442
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.124.235	2.138.739	2.135.600	2.175.300
Transac./1.000 h.	4,94	4,12	4,17	2,99	2,87	2,17	1,92	1,96	9,05	7,15	5,01	3,88
	1er sem. 2006	2º sem. 2006	1er sem. 2007	2º sem. 2007	1er sem. 2008	2º sem. 2008	1er sem. 2009	2º sem. 2009	Anual 2006	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009
Nº transac. Bizkaia	5.755	5.071	4.786	3.203	3.491	2.019	2.213	2.134	10.826	7.989	5.510	4.347
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.134.424	1.140.373	1.146.300	1.163.400
Transac./1.000 h.	5,08	4,47	4,21	2,81	3,11	1,76	1,91	1,83	9,54	7,01	4,81	3,74

Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad e INE.

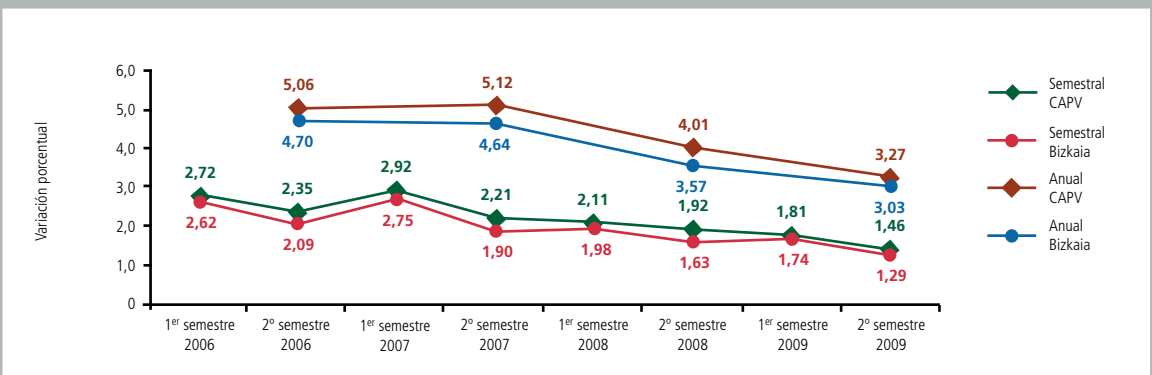
Gráfica 4.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia



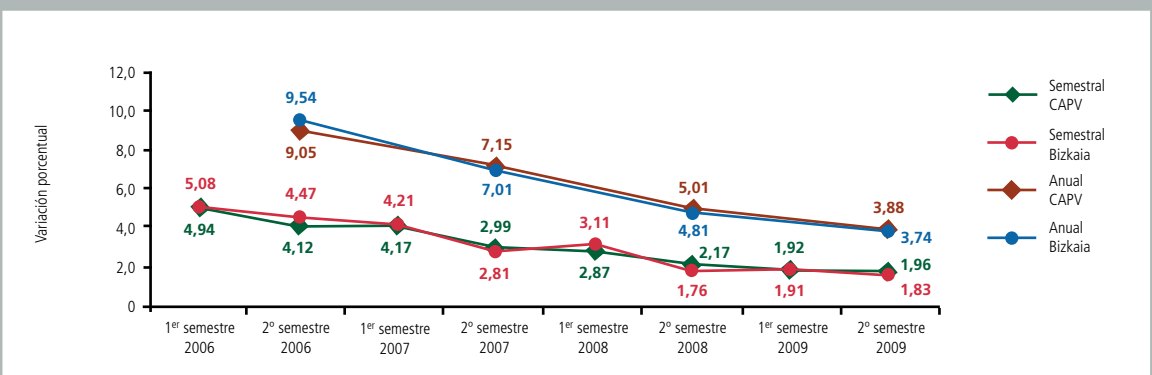
Gráfica 5.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)



Gráfica 6.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA

HIGIEZINEN JABETZA – AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

C/ Colón de Larreategui, 1 – 1º izda. 48001 Bilbao
t. 94 423 61 22 / f. 94 424 36 39 apit@apinet.net www.apinet.net

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Es una Corporación de Derecho Público a la que se encuentran adscritos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (A.P.I.) y entre cuyas funciones se encuentran:

- Velar por los intereses profesionales y el prestigio de la profesión, en todos los órdenes y con cuantos medios estén a su alcance, y promover cerca de las autoridades competentes cuanto se considere beneficioso para la profesión.

- Velar porque los colegiados observen buena conducta y adecuada competencia en el ejercicio de su profesión, evitando la competencia desleal entre los Agentes del Colegio.

- Evitar que los particulares sufran perjuicio al confiar sus asuntos a los colegiados, los cuales deberán considerarse siempre defensores de los intereses de los clientes, informándoles y asesorándoles con toda lealtad y diligencia.

- Informar a los Organismos oficiales de todas aquellas cuestiones que sean de su competencia profesional.

¿QUÉ ES UN A.P.I.?

El A.P.I. o **Agente de la Propiedad Inmobiliaria** es un profesional que tiene especialmente como funciones la mediación, tramitación, informe y consejo sobre una gran variedad de operaciones inmobiliarias entre las que podemos destacar:

- Compraventa y permuta de toda clase de bienes inmuebles.
- Préstamos y créditos con garantía real sobre bienes y derechos inmobiliarios.
- Arrendamientos de inmuebles e industrias que estén comprendidos en la legislación general o especial.
- Tramitación, promoción y organización de comunidades y cooperativas inmobiliarias
- Evacuar las consultas y dictámenes, así como realizar las peritaciones de valor respecto a toda clase de bienes inmuebles, rústicos y urbanos, e incluso su valor en cesión o arrendamiento..

El A.P.I. basa su trabajo en tres pilares fundamentales:

-Primero **INFORMA** a quien demanda un inmueble, en cada momento puntual, sobre la situación del mercado, posibilidades crediticias y comerciales, zonas de influencia de los Planes Municipales y otras Administraciones, fiscalidad, garantías, gastos, etc.

-Segundo **ASESORA** según las necesidades, gustos y economía individuales, sobre la mejor opción, para una más acertada decisión.

-Tercero **GESTIONA** la venta, enseña, verifica documentos, verifica el Registro de la Propiedad, formaliza contratos privados, proporciona la documentación a las partes y a los Notarios, tramita si fuera necesario créditos hipotecarios, seguros. etc.; por todo ello se puede ver que da un tratamiento integral en las operaciones de intermediación inmobiliaria.

Además, como garantía, todos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, colegiados en ejercicio, tienen contratada una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil.

vn

Venta de vivienda nueva. Datos generales

De los 1.108 pisos que forman parte del estudio, 482 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2009 se situó en 3.985 €.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2008 fue del 4,2%.

En el segundo semestre de 2009, respecto al primer semestre de ese año, se produjo un incremento del 1,4%.

Tabla 7. **Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	3.677	3.598	4.002
2006	3.949	3.869	4.051
2007	4.172	4.140	4.206
2008	4.159	4.226	3.940
2009	3.985	3.952	4.007

Gráfica 7. **Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual**

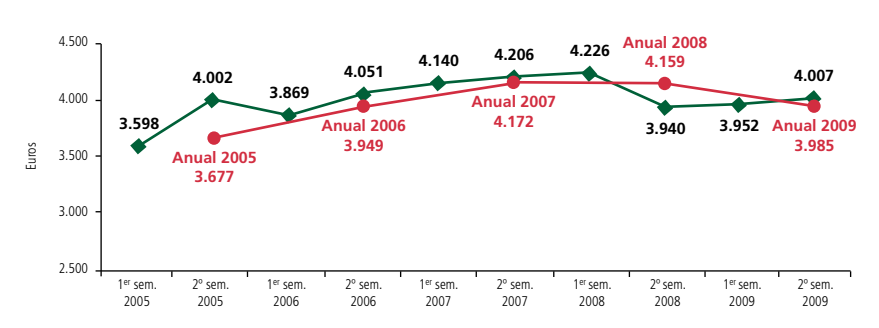
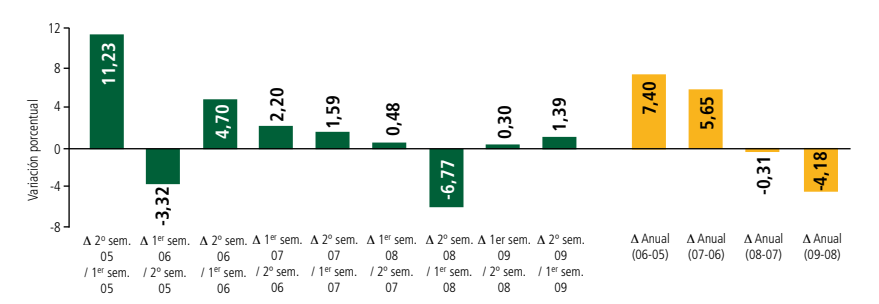


Tabla 8. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior**

	Δ 2º s. 05 / 1er s. 05	Δ 1er s. 06 / 2º s. 05	Δ 2º s. 06 / 1er s. 06	Δ 1er s. 07 / 2º s. 06	Δ 2º s. 07 / 1er s. 07	Δ 1er s. 08 / 2º s. 07	Δ 2º s. 08 / 1er s. 08	Δ 1er s. 09 / 2º s. 08	Δ 2º s. 09 / 1er s. 09	Δ Anual (06-05)	Δ Anual (07-06)	Δ Anual (08-07)	Δ Anual (09-08)
% variación sobre el periodo anterior	11,23	-3,32	4,70	2,20	1,59	0,48	-6,77	0,30	1,39	7,40	5,65	-0,31	-4,18

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva ha disminuido en 2009 un 4,2% respecto al año anterior.

Gráfica 8. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior**



vn

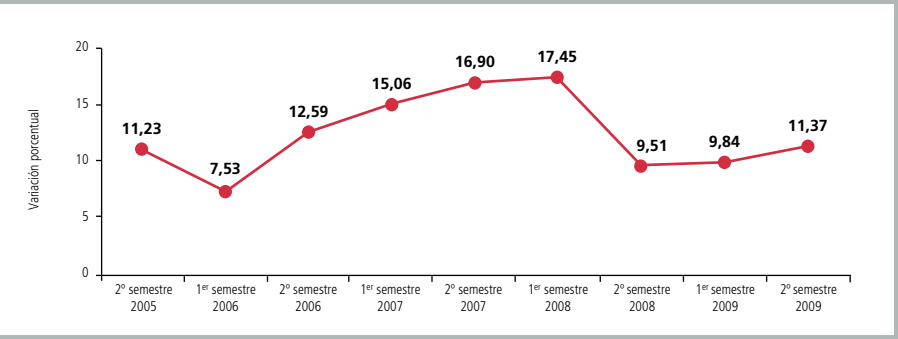
Venta de vivienda nueva. Datos generales

Tabla 9. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el primer semestre de 2005**

	2º semestre 05	1er semestre 06	2º semestre 06	1er semestre 07	2º semestre 07	1er semestre 08	2º semestre 08	1er semestre 09	2º semestre 09
% variación acumulado (sobre el 1er semestre de 2005)	11,23	7,53	12,59	15,06	16,90	17,45	9,51	9,84	11,37

El incremento del precio medio de venta por metro cuadrado se ha situado en 11,37 puntos desde el primer semestre de 2005 al segundo semestre de 2009.

Gráfica 9. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el primer semestre de 2005**



El precio medio de venta para la vivienda nueva en el año 2009 se situó en 303.503 €.

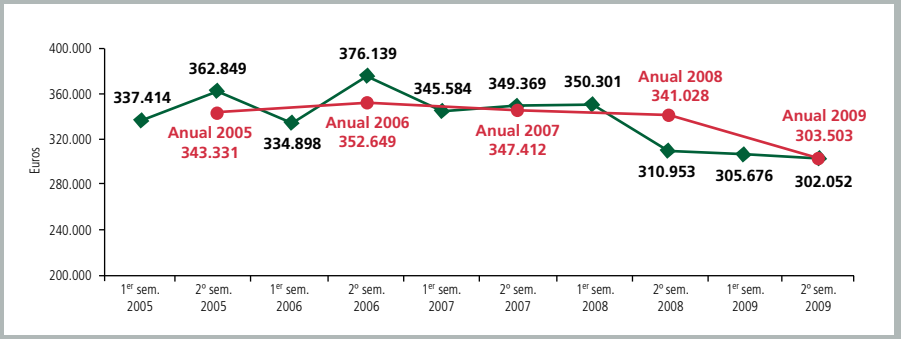
La variación interanual ha experimentado un descenso del 11,0%.

En el segundo semestre de 2009 se produjo un descenso respecto al primero del 1,2%.

Tabla 10. **Precio medio de venta. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	343.331	337.414	362.849
2006	352.649	334.898	376.139
2007	347.412	345.584	349.369
2008	341.028	350.301	310.953
2009	303.503	305.676	302.052

Gráfica 10. **Precio medio de venta. Semestral y anual**



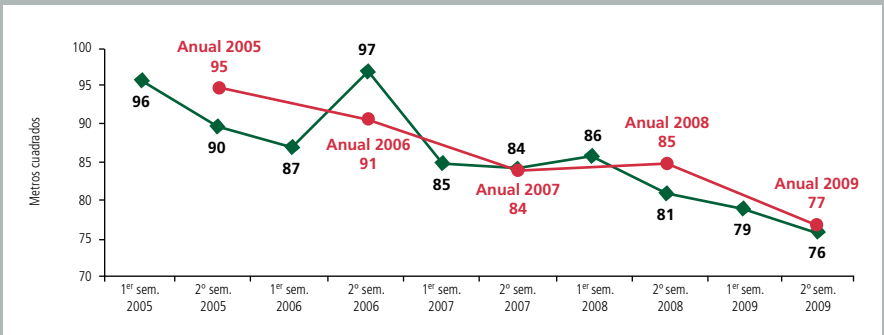
El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 77 metros cuadrados en 2009.

Este dato presenta un importante descenso respecto al año 2008.

Tabla 11. **Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	95	96	90
2006	91	87	97
2007	84	85	84
2008	85	86	81
2009	77	79	76

Gráfica 11. **Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual**



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

Tabla 12. **Precio medio por metro cuadrado.** Según la categoría de la zona

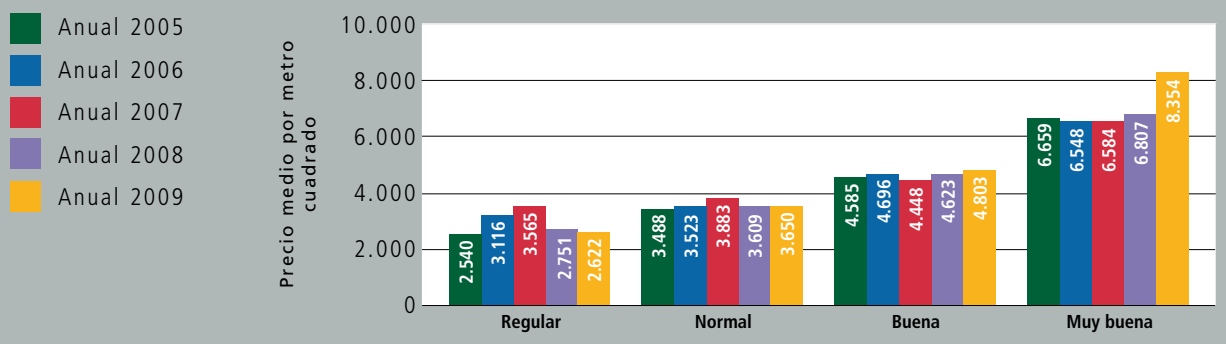
	Anual 2005	1er sem. 2005	2º sem. 2005	Anual 2006	1er sem. 2006	2º sem. 2006	Anual 2007	1er sem. 2007	2º sem. 2007	Anual 2008	1er sem. 2008	2º sem. 2008	Anual 2009	1er sem. 2009	2º sem. 2009
Regular	2.540	2.548	2.524	3.116	3.217	2.506	3.565	3.721	3.435	2.751	2.887	2.704	2.622	2.591	2.627
Normal	3.488	3.439	3.745	3.523	3.657	3.306	3.883	3.869	3.903	3.609	3.544	3.740	3.650	3.494	3.758
Buena	4.585	4.432	4.975	4.696	4.248	4.998	4.448	4.479	4.426	4.623	4.702	4.214	4.803	4.784	4.818
Muy buena	6.659	6.352	7.465	6.548	6.240	7.166	6.584	6.587	6.518	6.807	7.397	5.457	8.354	8.659	8.170

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2009, de los 2.622 € de la categoría asignada como "Regular", hasta los 8.354 € de la categoría "Muy buena".

Venta de vivienda nueva. Datos generales

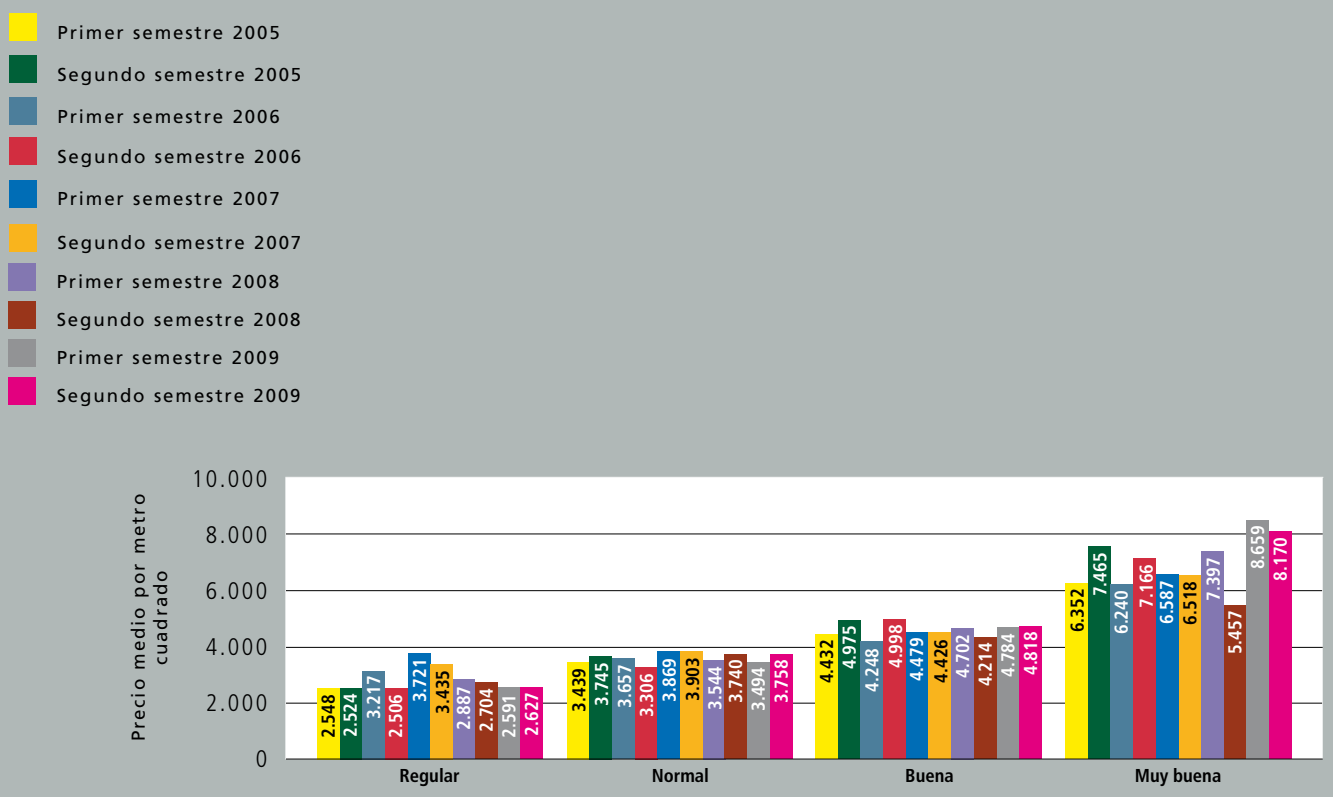
Gráfica 12.

Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona. Anual



Gráfica 13.

Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona. Semestral



En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2009, 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, con caracter general, mayor es el precio medio del metro cuadrado de la vivienda. Si, además, añadimos la variable tamaño de vivienda, se puede comprobar cómo, casi en la totalidad de los casos, a medida que la vivienda tiene más metros cuadrados, el valor de éstos disminuye.

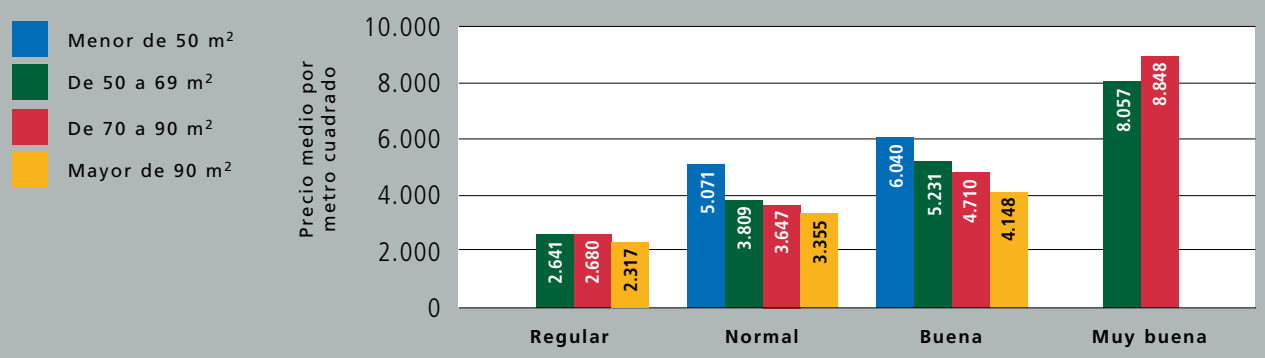
Tabla 13.

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 m²	-	5.071	6.040	-
De 50 a 69 m²	2.641	3.809	5.231	8.057
De 70 a 90 m²	2.680	3.647	4.710	8.848
Mayor de 90 m²	2.317	3.355	4.148	-

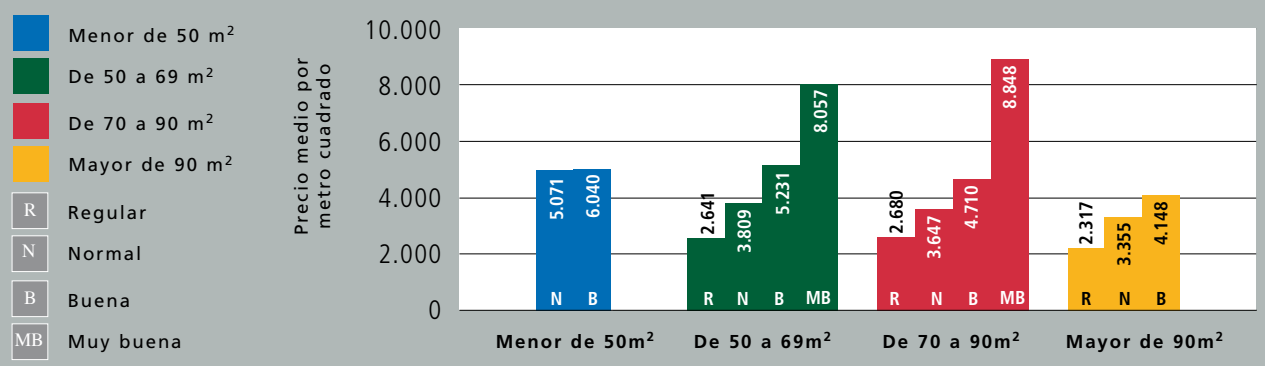
Gráfica 14.

Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



Gráfica 15.

Precio medio por metro cuadrado.
Según el tamaño de la vivienda y la categoría de la zona



En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 482 viviendas nuevas.

Tabla 14. **Categoría de la zona. Vivienda nueva**

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m²	Precio máximo por m²	Precio medio por m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	3	6.894	10.162	8.848	√			
Getxo	Algorta	4	6.985	9.679	8.263	√			
Getxo	No dada	1	7.231	7.231	7.231	√			
Barakaldo	Rontegi	4	5.000	5.308	5.095		√		
Basauri	Estación	4	4.044	4.044	4.044		√		
Basauri	Urbi	10	4.437	5.172	4.843		√		
Bermeo	No dada	6	3.596	5.548	4.169		√		
Bilbao	Atxuri	2	4.579	4.808	4.694		√		
Bilbao	Casco Viejo	6	4.048	5.200	4.648		√		
Bilbao	Deusto	50	2.433	8.537	5.455		√		
Bilbao	Iturralde	1	3.127	3.127	3.127		√		
Bilbao	Miribilla	7	3.929	4.225	4.115		√		
Bilbao	No dada	2	4.857	5.453	5.146		√		
Bilbao	Plaza del Gas	6	3.393	6.820	4.702		√		
Durango	Bº Tabira	1	4.912	4.912	4.912		√		
Durango	Extrarradio	4	4.429	4.778	4.525		√		
Durango	No dada	3	4.912	4.912	4.912		√		
Etxebarri	Centro	1	3.157	3.157	3.157		√		
Galdakao	Usansolo	5	3.079	5.259	3.557		√		
Getxo	Fadura	2	4.397	4.800	4.599		√		
Leioa	Udondo	8	4.415	4.744	4.498		√		
Lekeitio	Casco Viejo	1	3.132	3.132	3.132		√		
Mungia	Centro	1	4.286	4.286	4.286		√		
Portugalete	Ballonti	3	3.750	4.222	4.018		√		
Urduliz	4 caminos - Elortza	10	3.634	4.902	4.423		√		
Amorebieta	No dada	3	3.343	3.343	3.343			√	
Balmaseda	Casco Viejo	1	2.415	2.415	2.415			√	
Balmaseda	Centro	3	3.094	3.353	3.181			√	
Balmaseda	No dada	2	3.529	3.800	3.664			√	
Barakaldo	Ansio	5	3.571	4.186	3.766			√	
Barakaldo	Arteagabeitia - Zuazo	15	3.756	5.063	3.843			√	
Barakaldo	Lutxana-Burtzeña-Lla.	3	2.974	3.332	3.109			√	
Barakaldo	Retuerto-Kareaga-Reg.	5	3.233	3.368	3.260			√	
Barakaldo	Rontegi	2	3.874	3.874	3.874			√	
Barakaldo	Urban - Galindo	68	2.969	4.088	3.626			√	
Barakaldo	Zaballa - Centro	1	3.923	3.923	3.923			√	
Bermeo	No dada	1	3.103	3.103	3.103			√	
Bilbao	Deusto	20	2.361	3.619	3.136			√	
Bilbao	Iturrigorri - Peñascal	3	2.500	3.617	3.116			√	
Bilbao	Sarriko	4	4.571	4.571	4.571			√	
Bilbao	Zabala	8	3.224	5.556	4.474			√	
Derio	Residencial Landabarri	3	3.600	3.600	3.600			√	
Durango	No dada	4	3.750	4.000	3.875			√	
Etxebarri	No dada	60	3.681	4.133	4.049			√	
Galdakao	Gorosibai	13	3.056	3.698	3.368			√	
Gernika	No dada	1	3.180	3.180	3.180			√	
Getxo	No dada	2	3.600	3.600	3.600			√	
Gordexola	Bº Sandamendi	11	2.643	3.673	3.526			√	
Gorliz	Residencial Andra-Mari	4	3.442	3.644	3.543			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 14.

Categoría de la zona. Vivienda nueva (continuación)

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m²	Precio máximo por m²	Precio medio por m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Iurreta	No dada	1	3.402	3.402	3.402			√	
Leioa	Lamiako	7	3.677	3.694	3.690			√	
Leioa	No dada	4	3.800	3.800	3.800			√	
Mañaria	No dada	1	3.384	3.384	3.384			√	
Markina-Xemein	No dada	5	2.151	2.341	2.244			√	
Maruri	No dada	1	3.463	3.463	3.463			√	
Mungia	No dada	3	4.135	4.412	4.234			√	
Munitibar	No dada	9	3.000	3.261	3.131			√	
Ortuella	Centro	1	3.314	3.314	3.314			√	
Santurtzi	Mamariga	10	3.251	3.431	3.359			√	
Sestao	Markonzaga	5	3.421	3.786	3.598			√	
Sodupe	No dada	3	3.800	3.800	3.800			√	
Urduliz	Elortza bekoa	4	3.167	3.202	3.184			√	
Urduliz	No dada	4	4.049	4.049	4.049			√	
Zalla	No dada	4	3.806	4.030	3.898			√	
Amorebieta	No dada	2	2.633	2.633	2.633				√
Bilbao	Olabeaga	1	3.294	3.294	3.294				√
Carranza	Bº Concha	1	2.244	2.244	2.244				√
Erandio	Enekuri	1	2.330	2.330	2.330				√
Mungia	Larrauri	18	2.577	2.743	2.698				√
Santurtzi	No dada	2	2.986	2.986	2.986				√
Sopuerta	No dada	5	1.808	2.200	2.091				√
Zaldibar	Centro	1	2.746	2.746	2.746				√
Zaldibar	No dada	2	2.781	2.857	2.819				√
	TOTAL	**482**							

Los precios vienen dados en euros/m²

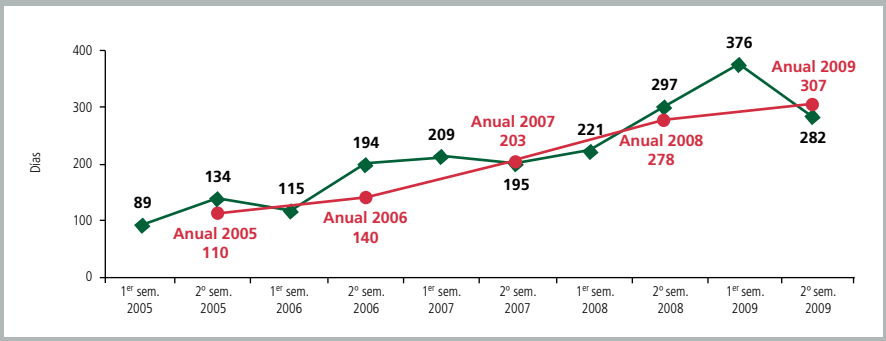
Venta de vivienda nueva. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2009 se ha situado en 307 días, en alza respecto a los años precedentes.

Tabla 15. **Plazo medio de venta. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	110	89	134
2006	140	115	194
2007	203	209	195
2008	278	221	297
2009	307	376	282

Gráfica 16. **Plazo medio de venta. Semestral y anual**



Casi una cuarta parte de los pisos vendidos se encuentran en la primera planta, seguidos por aquellos situados en una segunda altura.

Tabla 16. **Alturas**

	%
Bajo	11
Primero	**24**
Segundo	**21**
Tercero	20
Cuarto	10
Quinto	4
Sexto	5
Séptimo o superior	5
Total	**100**

Las viviendas de dos habitaciones representan el 52% del total, ocupando el segundo lugar las de tres habitaciones, que suponen el 38%.

Tabla 17. **Número de habitaciones**

	%
Una	9
Dos	**52**
Tres	38
Cuatro	1
Total	**100**

Un 88% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

Tabla 18. **Número de baños**

	%
Uno	11
Dos	**88**
Tres	1
Total	**100**

Se observa que el 100% de los pisos analizados posee calefacción y ascensor. Además, un 80% se entregó con trastero y otro 73% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	**100**	**80**	**100**	**73**
No	0	20	0	27
Total	**100**	**100**	**100**	**100**

Tabla 19. **Tipo de calefacción**

	%
Individual	**98**
Central	2
Total	**100**

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en casi la totalidad de ellas. ■

Más de 200.000 motivos para buscar y querer ser encontrado

construarea.com

Directorio de empresas

Encuentre lo que busca

Buscador de empresas con más de 200.000 empresas registradas en 700 categorías.

El directorio de construarea.com supone la mayor base de datos de empresas relacionadas con la construcción en España. ¡Ahorre tiempo de búsqueda! accediendo directamente a la información más relevante de cada empresa!

Participe y tome ventaja sobre sus competidores

Ya hay más de 200.000 empresas registradas

Regístrese ahora en **www.construarea.com/directorio** y aumente sus posibilidades de generar contactos comerciales. No sólo mejorará la visibilidad de su empresa en Internet sino que también llegará a un mayor número de profesionales con decisión de compra de su sector.

construarea.com

Reed Business Information

Directorio de empresas y profesionales del sector de la construcción.
Más información: directorio@construarea.com / www.construarea.com - Tlf.: 944 285 601

CONSTRUDATOS

solares . proyectos . licitaciones . obras . estudios de mercado

¿Aún no conoce lo que Construdatos puede hacer por su negocio?

SERVICIOS DE INFORMACIÓN, CONSULTORÍA Y PROMOCIÓN PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

- Construdatos: Obras en curso.
- Construlofi: Licitaciones, concursos y subastas.
- Construlofi: Redacciones y Asistencias.
- Construsuelo: Solares y Ordenación Urbana.
- Proyectos: Grandes Obras Construcción.
- Servicios de Consultoría.
- Promoción de su empresa.
- Formación.

Contacte con nosotros y le asesoraremos sobre los servicios que más se ajustan a sus necesidades

Más información:

Tlf: 900 124 000
construdatos@rbi.es
www.construdatos.com

Reed Business Information

vu

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 1.108 pisos que forman parte del estudio, 626 pertenecen a vivienda usada.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en el año 2009 se situó en 3.627 €.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2008 fue del 0,5%.

En el segundo semestre de 2009 respecto al primer semestre de ese año, sin embargo, se produjo un aumento del 8,8%.

Tabla 20. **Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	3.754	3.579	3.781
2006	4.053	3.999	4.099
2007	3.971	4.112	3.830
2008	3.646	3.778	3.540
2009	3.627	3.469	3.775

Gráfica 17. **Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual**

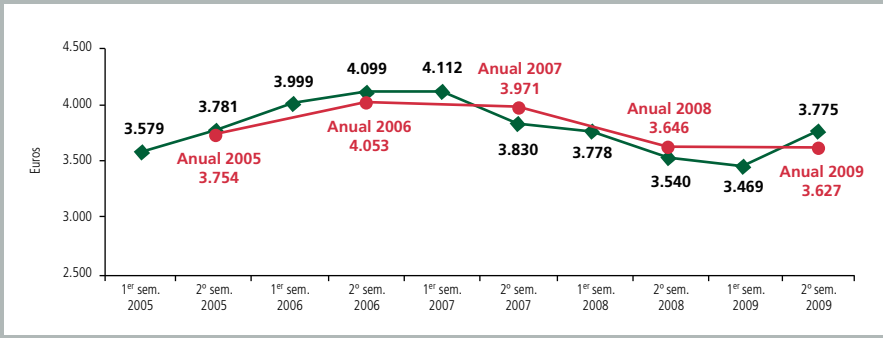


Tabla 21. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior**

	Δ 2º s. 05 / 1er s. 05	Δ 1er s. 06 / 2º s. 05	Δ 2º s. 06 / 1er s. 06	Δ 1er s. 07 / 2º s. 06	Δ 2º s. 07 / 1er s. 07	Δ 1er s. 08 / 2º s. 07	Δ 2º s. 08 / 1er s. 08	Δ 1er s. 09 / 2º s. 08	Δ 2º s. 09 / 1er s. 09	Δ Anual (06-05)	Δ Anual (07-06)	Δ Anual (08-07)	Δ Anual (09-08)
% variación sobre el periodo anterior	5,64	5,77	2,50	0,32	-6,86	-1,37	-6,29	-2,01	8,82	7,96	-2,02	-8,18	-0,52

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada ha disminuido en medio punto respecto al año anterior.

Gráfica 18. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior**

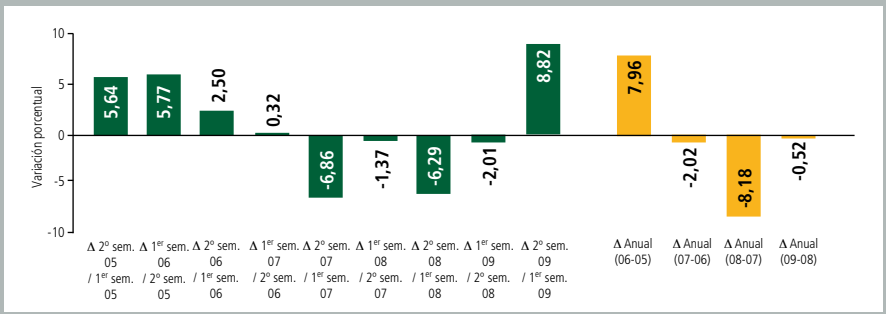


Tabla 22.

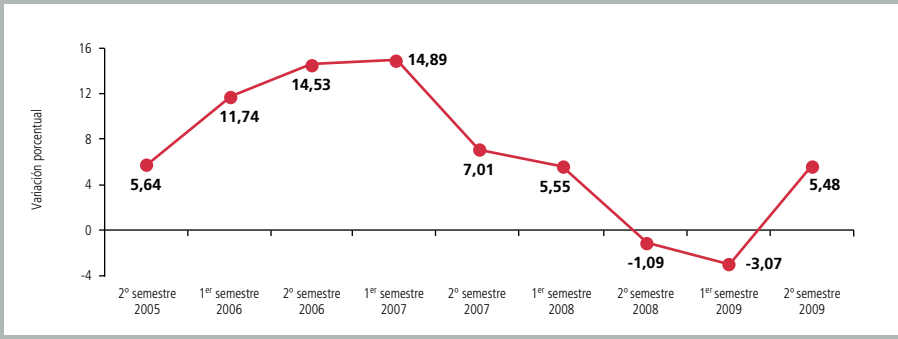
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el primer semestre de 2005

	2º semestre 05	1er semestre 06	2º semestre 06	1er semestre 07	2º semestre 07	1er semestre 08	2º semestre 08	1er semestre 09	2º semestre 09
% variación acumulado (sobre el 1er semestre de 2005)	5,64	11,74	14,53	14,89	7,01	5,55	-1,09	-3,07	5,48

El precio medio de venta por metro cuadrado ha aumentado en 5,48 puntos sobre el primer semestre de 2005.

Gráfica 19.

Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el primer semestre de 2005



El precio medio de venta para la vivienda usada en el año 2009 se situó en 290.272 €.

Podemos observar que la variación interanual ha experimentado un aumento del 0,6%.

En el segundo semestre de 2009, se produjo un ascenso respecto al primero de un 4,3%.

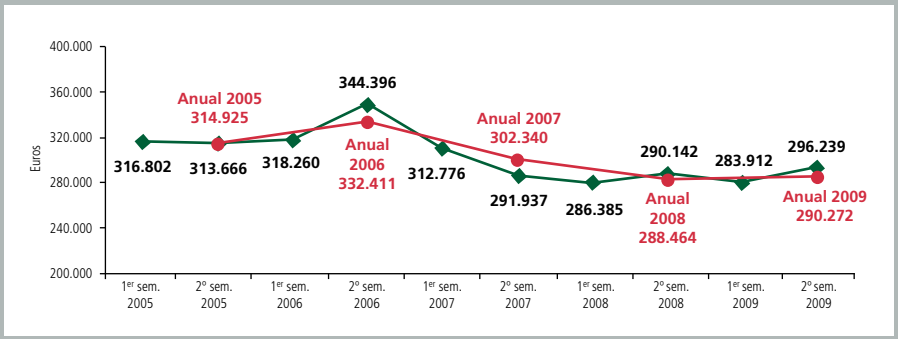
Tabla 23.

Precio medio de venta. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	314.925	316.802	313.666
2006	332.411	318.260	344.396
2007	302.340	312.776	291.937
2008	288.464	286.385	290.142
2009	290.272	283.912	296.239

Gráfica 20.

Precio medio de venta. Semestral y anual



vu

Venta de vivienda usada. Datos generales

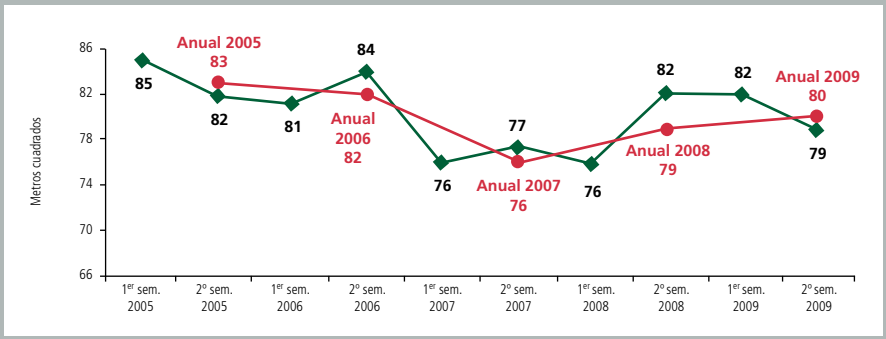
El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 80 metros cuadrados para 2009.

Comparado con el dato de 2008, supone un ligero aumento en el tamaño medio de las viviendas.

Tabla 24. **Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	**83**	85	82
2006	**82**	81	84
2007	**76**	76	77
2008	**79**	76	82
2009	**80**	82	79

Gráfica 21. **Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual**



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

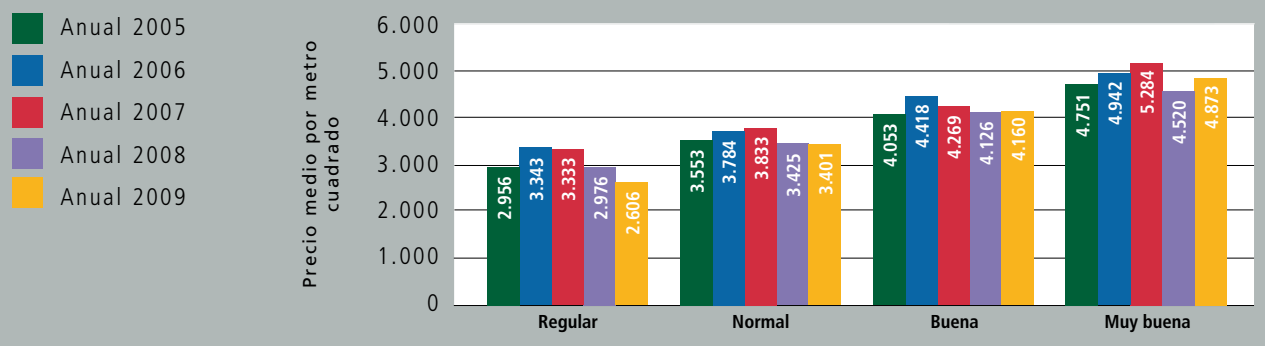
Tabla 25. **Precio medio por metro cuadrado.** Según la categoría de la zona

	Anual 2005	1er sem. 2005	2º sem. 2005	Anual 2006	1er sem. 2006	2º sem. 2006	Anual 2007	1er sem. 2007	2º sem. 2007	Anual 2008	1er sem. 2008	2º sem. 2008	Anual 2009	1er sem. 2009	2º sem. 2009
Regular	**2.956**	2.761	3.209	**3.343**	3.471	3.242	**3.333**	3.437	3.218	**2.976**	3.292	2.905	**2.606**	2.505	2.723
Normal	**3.553**	3.335	3.668	**3.784**	3.681	3.878	**3.833**	3.962	3.698	**3.425**	3.518	3.345	**3.401**	3.282	3.531
Buena	**4.053**	4.009	4.092	**4.418**	4.410	4.422	**4.269**	4.423	4.154	**4.126**	4.142	4.107	**4.160**	3.973	4.267
Muy buena	**4.751**	5.024	4.673	**4.942**	4.911	4.978	**5.284**	5.553	4.907	**4.520**	4.696	4.410	**4.873**	4.980	4.754

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2009, de los 2.605 € de la categoría asignada como "Regular", hasta los 4.873 € de la categoría "Muy buena".

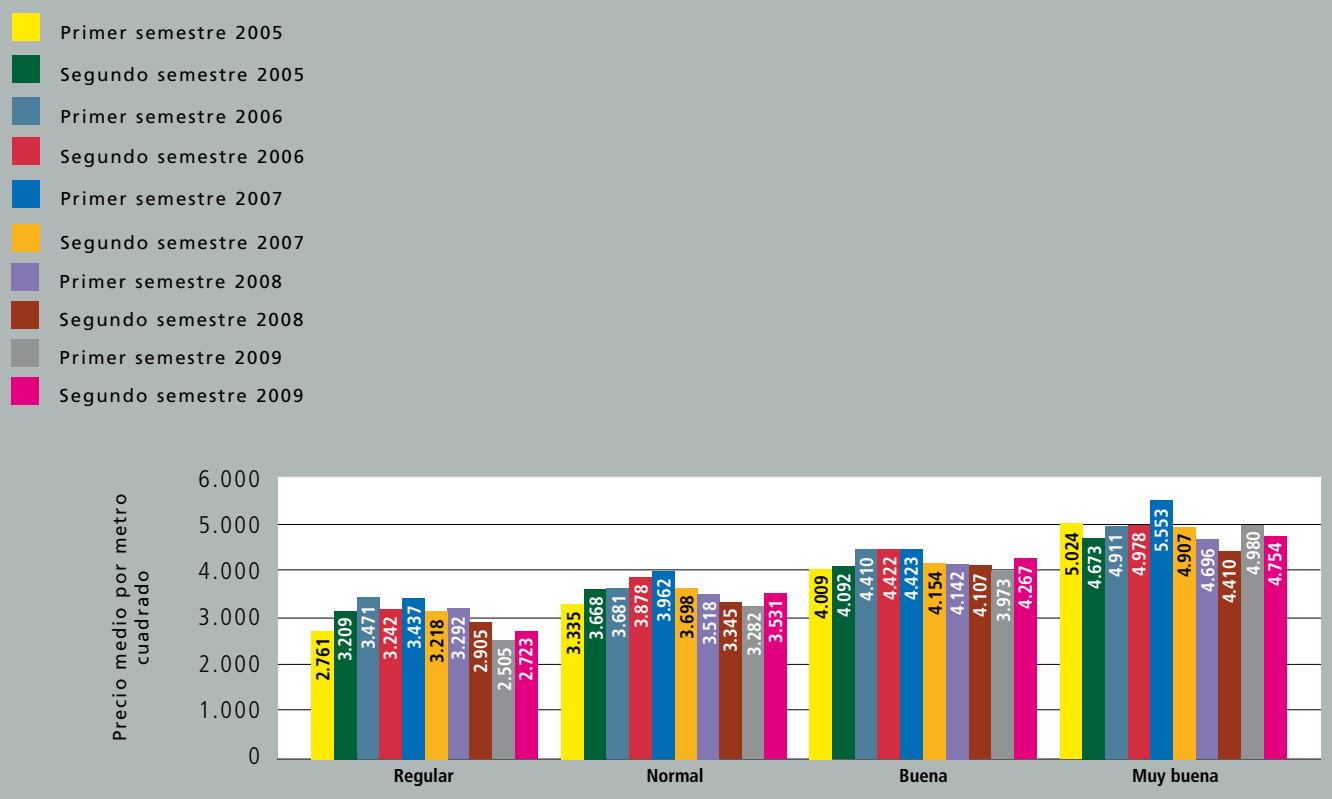
Gráfica 22.

Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona. Anual



Gráfica 23.

Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona. Semestral



vu

Venta de vivienda usada. Datos generales

En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2009, estableciéndose los siguientes parámetros:

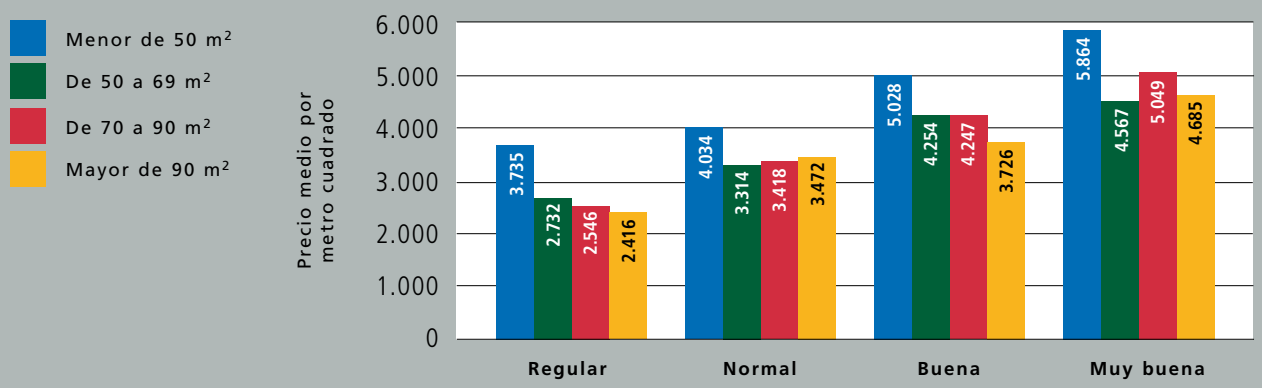
- Pisos menores de 50 m²
- Pisos entre 50 y 69 m²
- Pisos entre 70 y 90 m²
- Pisos mayores de 90 m²

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

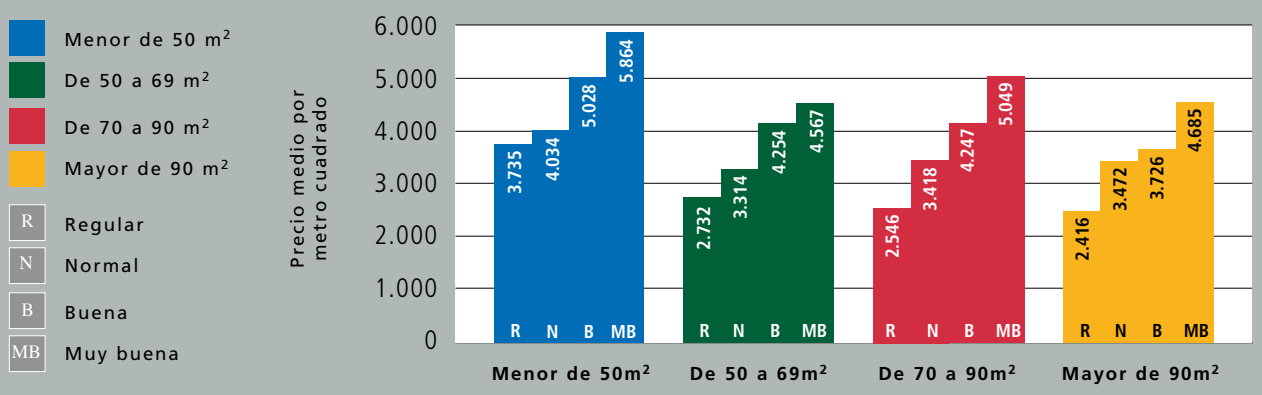
Tabla 26. **Precio medio por metro cuadrado.**
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m²	3.735	4.034	5.028	5.864
De 50 a 69 m²	2.732	3.314	4.254	4.567
De 70 a 90 m²	2.546	3.418	4.247	5.049
Mayor de 90 m²	2.416	3.472	3.726	4.685

Gráfica 24. **Precio medio por metro cuadrado.**
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



Gráfica 25. **Precio medio por metro cuadrado.**
Según el tamaño de la vivienda y la categoría de la zona



En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 647 viviendas usadas.

Tabla 27. **Categoría de la zona. Vivienda usada**

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m²	Precio máximo / m²	Precio medio / m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	14	2.140	6.117	4.551	√			
Bilbao	Indautxu	18	3.354	8.882	4.657	√			
Getxo	Algorta	11	4.275	8.715	5.441	√			
Getxo	Bidezabal	1	6.013	6.013	6.013	√			
Getxo	Las Arenas	1	5.639	5.639	5.639	√			
Getxo	Neguri	1	4.068	4.068	4.068	√			
Getxo	No dada	1	4.766	4.766	4.766	√			
Getxo	Santa María de Getxo	1	4.770	4.770	4.770	√			
Gorliz	Centro	2	5.700	5.762	5.731	√			
Lekeitio	No dada	1	5.784	5.784	5.784	√			
Sopelana	Centro	3	4.303	5.225	4.654	√			
Sopelana	No dada	3	4.116	5.069	4.629	√			
Arrigorriaga	Centro	4	3.912	4.971	4.388		√		
Bakio	No dada	4	4.061	5.522	4.670		√		
Barakaldo	Bagatza-S.Teresa-Beur.	3	2.933	4.746	3.939		√		
Barakaldo	Rontegi	1	3.069	3.069	3.069		√		
Barakaldo	Urban - Galindo	4	3.556	4.546	4.172		√		
Barrika	No dada	1	3.958	3.958	3.958		√		
Basauri	No dada	1	4.370	4.370	4.370		√		
Basauri	Urbi	1	3.494	3.494	3.494		√		
Berango	Bº Basotxu	1	3.650	3.650	3.650		√		
Berango	Bº Karabigane	1	4.969	4.969	4.969		√		
Berango	Bº Kurtze	1	4.385	4.385	4.385		√		
Berango	Landaida	2	4.603	4.627	4.615		√		
Berango	No dada	3	4.350	4.683	4.566		√		
Bilbao	Castaños - C. Volantín	17	2.076	7.422	4.069		√		
Bilbao	Deusto	5	2.868	6.718	4.672		√		
Bilbao	Ibarrekolanda-Sarriko	7	3.334	4.418	3.989		√		
Bilbao	La Casilla - Ametzola	11	2.798	5.498	4.213		√		
Bilbao	Miribilla	4	3.507	5.016	4.264		√		
Bilbao	No dada	1	4.640	4.640	4.640		√		
Derio	No dada	6	3.768	4.352	3.996		√		
Elantxobe	No dada	1	3.874	3.874	3.874		√		
Etxebarri	No dada	2	4.560	5.304	4.932		√		
Galdakao	Centro	4	3.299	4.648	4.027		√		
Galdakao	No dada	2	4.250	4.340	4.295		√		
Getxo	Aiboa	1	4.162	4.162	4.162		√		
Getxo	Algorta	12	2.743	4.222	3.470		√		
Getxo	Bidezabal	3	3.589	4.494	3.895		√		
Getxo	Larrabasterra	2	3.868	4.662	4.265		√		
Getxo	No dada	2	4.266	4.448	4.357		√		
Getxo	Romo	4	3.968	5.320	4.445		√		
Getxo	Usategui	1	4.319	4.319	4.319		√		
Gorliz	No dada	1	4.433	4.433	4.433		√		
Leioa	Artaza - Artazagane	4	3.646	6.670	4.796		√		
Leioa	Centro	3	3.786	5.590	4.598		√		
Leioa	Udondo	2	4.359	5.510	4.934		√		
Lekeitio	Bº Merced	1	4.332	4.332	4.332		√		
Lekeitio	Casco Viejo	1	1.687	1.687	1.687		√		
Mungia	No dada	8	3.606	4.647	4.087		√		
Orduña	No dada	1	4.075	4.075	4.075		√		

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 27. **Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)**

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m²	Precio máximo / m²	Precio medio / m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Plentzia	Centro	1	5.700	5.700	5.700		√		
Plentzia	No dada	1	4.135	4.135	4.135		√		
Portugalete	Abaro	2	4.470	4.725	4.597		√		
Portugalete	Abatxolo	5	3.270	3.726	3.466		√		
Portugalete	No dada	1	4.001	4.001	4.001		√		
Santurtzi	Buena Vista-S. Juan	1	4.146	4.146	4.146		√		
Santurtzi	Centro	2	4.370	5.257	4.813		√		
Sestao	Centro	2	3.625	4.290	3.957		√		
Sopelana	Metro	5	4.104	5.558	4.435		√		
Sopelana	No dada	1	4.085	4.085	4.085		√		
Sopelana	Sopelmar	2	4.750	5.700	5.225		√		
Ugao-Mirav.	No dada	1	4.719	4.719	4.719		√		
Urduliz	Centro	7	2.621	5.700	3.679		√		
Urduliz	No dada	1	3.842	3.842	3.842		√		
Abanto-Cierv.	Bº Sanfuentes	1	3.616	3.616	3.616			√	
Amorebieta	No dada	8	3.026	3.788	3.370			√	
Arrigorriaga	Bº Lanbarketa	2	2.631	3.167	2.899			√	
Arrigorriaga	Bº Larrasko	1	3.681	3.681	3.681			√	
Arrigorriaga	Bº Martiartu	1	3.246	3.246	3.246			√	
Arrigorriaga	La Peña	2	2.978	3.545	3.261			√	
Arrigorriaga	No dada	1	3.346	3.346	3.346			√	
Bakio	No dada	2	3.495	3.571	3.533			√	
Balmaseda	Centro	3	1.880	2.461	2.264			√	
Barakaldo	Arteagabeitia-Zuazo	7	2.587	5.852	3.524			√	
Barakaldo	Cruces - La Paz	12	2.412	4.465	3.528			√	
Barakaldo	Desierto-Lasesarre	4	3.040	4.316	3.545			√	
Barakaldo	Lutxana-Burceña-Lla.	7	2.280	4.057	3.050			√	
Barakaldo	No dada	3	2.978	3.189	3.050			√	
Barakaldo	Retuerto-Karea.-Reg.	4	2.936	4.014	3.454			√	
Barakaldo	San Vicente	12	2.488	5.906	4.030			√	
Barakaldo	Zaballa - Centro	8	2.265	4.332	3.186			√	
Barrika	Centro	1	3.990	3.990	3.990			√	
Basauri	Ariz	4	2.115	3.690	3.039			√	
Basauri	Arizgoiti	3	2.816	3.800	3.219			√	
Basauri	Calero	3	3.146	4.134	3.599			√	
Basauri	Careaga	4	3.073	4.419	3.540			√	
Basauri	No dada	1	3.514	3.514	3.514			√	
Basauri	Pozokoetxe	1	3.468	3.468	3.468			√	
Bedia	No dada	1	3.406	3.406	3.406			√	
Berango	Centro	2	3.008	3.393	3.201			√	
Berango	No dada	1	3.553	3.553	3.553			√	
Bilbao	Atxuri	4	2.518	5.293	3.651			√	
Bilbao	Basurto	6	2.285	4.835	3.649			√	
Bilbao	Begoña	6	2.959	3.768	3.497			√	
Bilbao	Casco Viejo	16	1.707	5.089	3.332			√	
Bilbao	Deusto	10	2.626	4.945	4.075			√	
Bilbao	Rekalde	5	1.279	4.320	3.075			√	
Bilbao	San Adrián	3	2.547	3.569	2.990			√	
Bilbao	San Ignacio-Elorrieta	18	2.382	5.071	3.581			√	
Bilbao	Santutxu	15	2.013	3.508	2.903			√	
Bilbao	Trauko - Uribarri	2	2.474	3.939	3.207			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 27.

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m²	Precio máximo / m²	Precio medio / m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Txurdinaga	3	3.673	4.361	4.053			√	
Derio	No dada	10	3.134	3.612	3.393			√	
Durango	Askatasuna	1	3.575	3.575	3.575			√	
Durango	Centro	2	3.351	4.415	3.883			√	
Durango	No dada	1	3.680	3.680	3.680			√	
Elorrio	No dada	1	3.167	3.167	3.167			√	
Erandio	Centro	2	2.850	3.468	3.159			√	
Erandio	Lutxana	1	3.773	3.773	3.773			√	
Erandio	Metro	1	4.140	4.140	4.140			√	
Ermua	Centro	1	2.855	2.855	2.855			√	
Etxebarri	No dada	1	3.435	3.435	3.435			√	
Galdakao	No dada	6	3.096	3.627	3.278			√	
Galdakao	Usansolo	3	2.160	3.642	2.922			√	
Galdakao	Zuazaurre	1	3.506	3.506	3.506			√	
Gernika	No dada	1	3.143	3.143	3.143			√	
Gorliz	No dada	1	3.206	3.206	3.206			√	
Güeñes	Lasier	1	3.777	3.777	3.777			√	
Güeñes	No dada	2	3.045	3.520	3.283			√	
Iurreta	Bidebarrieta	2	3.054	3.355	3.204			√	
Leioa	Artaza - Artazagane	4	2.793	3.405	3.088			√	
Leioa	Lamiako	1	3.501	3.501	3.501			√	
Leioa	No dada	1	2.713	2.713	2.713			√	
Lekeitio	Centro	1	2.855	2.855	2.855			√	
Lekeitio	No dada	1	3.506	3.506	3.506			√	
Mungia	No dada	4	3.000	3.691	3.376			√	
Muskiz	Bº La Rabuda	1	3.508	3.508	3.508			√	
Muskiz	Centro	3	2.643	3.773	3.211			√	
Ondarroa	Centro	1	3.753	3.753	3.753			√	
Orduña	No dada	2	3.313	3.425	3.369			√	
Ortuella	Bº Urioste	3	3.017	3.313	3.165			√	
Ortuella	Centro	6	3.054	4.388	3.417			√	
Ortuella	Mendialde	3	2.666	3.966	3.347			√	
Plentzia	Casco Viejo	1	2.752	2.752	2.752			√	
Plentzia	No dada	1	3.444	3.444	3.444			√	
Portugalete	Aceta	6	3.726	4.241	4.031			√	
Portugalete	Buena Vista-San Juán	4	3.040	3.922	3.382			√	
Portugalete	Centro	1	3.563	3.563	3.563			√	
Portugalete	General Castaños	1	3.230	3.230	3.230			√	
Portugalete	La Florida	5	2.265	4.479	3.390			√	
Portugalete	No dada	4	3.039	3.387	3.278			√	
Portugalete	Repelega	6	2.607	4.718	3.501			√	
Santurtzi	Cabieces	4	3.142	4.620	3.962			√	
Santurtzi	Centro	2	2.691	3.420	3.056			√	
Santurtzi	Las Viñas	1	3.745	3.745	3.745			√	
Santurtzi	Mamariga	1	3.152	3.152	3.152			√	
Santurtzi	No dada	3	3.420	3.912	3.599			√	
Sestao	Albiz	3	3.161	3.800	3.460			√	
Sestao	Bº Miramar	1	3.122	3.122	3.122			√	
Sestao	No dada	1	3.040	3.040	3.040			√	
Sodupe	Centro	1	3.664	3.664	3.664			√	
Sopelana	Larrabasterra	3	2.797	3.950	3.378			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 27. **Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)**

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m²	Precio máximo / m²	Precio medio / m²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Sopelana	No dada	4	3.167	3.747	3.432			√	
Trápaga	Centro	1	3.085	3.085	3.085			√	
Trápaga	No dada	1	3.157	3.157	3.157			√	
Ugao-Mirav.	No dada	2	3.101	3.357	3.229			√	
Urduliz	Metro	1	3.047	3.047	3.047			√	
Urduliz	No dada	1	2.998	2.998	2.998			√	
Zalla	Centro	2	2.703	2.749	2.726			√	
Zamudio	Centro	2	2.432	3.069	2.751			√	
Abanto-Cier.	Gallarta	1	2.443	2.443	2.443				√
Amorebieta	No dada	5	2.318	2.955	2.790				√
Bakio	Bº Zubiaur	1	2.923	2.923	2.923				√
Bakio	No dada	2	2.601	2.880	2.741				√
Barakaldo	Desierto-Lasesarre-Lar.	1	2.205	2.205	2.205				√
Barakaldo	No dada	2	1.794	2.864	2.329				√
Basauri	Basozelai	1	3.049	3.049	3.049				√
Basauri	No dada	1	2.589	2.589	2.589				√
Bedia	Centro	1	2.434	2.434	2.434				√
Bermeo	Casco Viejo	2	2.499	2.744	2.622				√
Bermeo	No dada	1	2.565	2.565	2.565				√
Berriz	Bº Abeletxe	1	2.850	2.850	2.850				√
Bilbao	Bilbao La Vieja	4	1.764	3.694	2.673				√
Bilbao	Iralabarri	3	2.365	2.755	2.595				√
Bilbao	Olabeaga	1	2.613	2.613	2.613				√
Bilbao	Zabala	1	1.818	1.818	1.818				√
Derio	No dada	1	2.590	2.590	2.590				√
Dima	No dada	1	2.665	2.665	2.665				√
Elorrio	No dada	3	2.320	3.013	2.629				√
Ermua	No dada	1	2.366	2.366	2.366				√
Galdakao	Bº Padrola	1	2.640	2.640	2.640				√
Galdakao	No dada	1	2.589	2.589	2.589				√
Galdames	San Pedro	2	2.170	2.447	2.308				√
Gernika	No dada	4	2.090	2.533	2.289				√
Ibarrangelu	No dada	1	1.221	1.221	1.221				√
Ispaster	Centro	3	1.856	2.921	2.462				√
Orduña	No dada	2	1.912	2.245	2.078				√
Ortuella	Las Carreras	4	2.996	3.393	3.178				√
Ortuella	No dada	2	2.604	3.776	3.190				√
Portugalete	Maestro Zubeldia	2	2.723	2.728	2.726				√
Portugalete	No dada	4	2.379	2.728	2.514				√
Sestao	Bº La Unión	2	2.416	2.429	2.422				√
Sestao	Kueto	7	1.794	3.610	2.789				√
Sestao	La Iberia	2	2.635	3.166	2.900				√
Sestao	Los Baños	3	2.691	3.257	2.890				√
Sestao	Txabarri	2	2.644	2.732	2.688				√
Sodupe	Centro	2	2.456	2.969	2.713				√
Sopuerta	No dada	1	2.463	2.463	2.463				√
Ugao-Mirav.	No dada	2	2.264	2.584	2.424				√
Zalla	No dada	1	2.224	2.224	2.224				√
Zeanuri	Bº Igertualde	1	2.023	2.023	2.023				√
Zeanuri	Centro	2	2.507	2.588	2.547				√
	TOTAL	**626**							

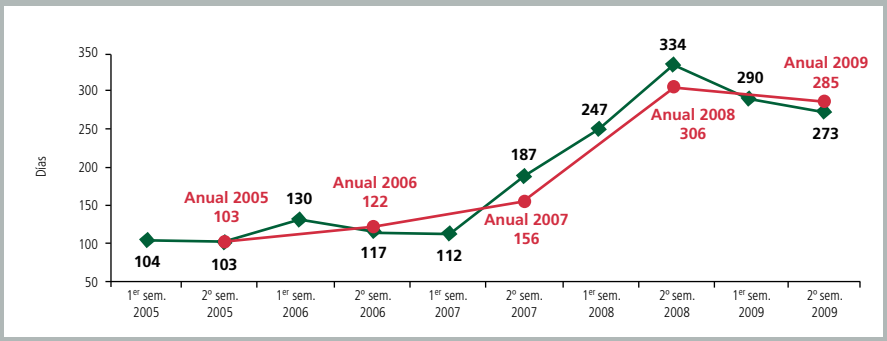
Los precios vienen dados en euros/m²

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2009 se ha situado en 285 días, disminuyendo en 21 días respecto a 2008.

Tabla 28. **Plazo medio de venta. Semestral y anual**

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	103	104	103
2006	122	130	117
2007	156	112	187
2008	306	247	334
2009	285	290	273

Gráfica 26. **Plazo medio de venta. Semestral y anual**



vu

Venta de vivienda usada. Datos generales

Una cuarta parte de los pisos vendidos se encuentran situados en la primera planta, y casi idéntico porcentaje en la segunda.

Tabla 29. **Alturas**

	%
Bajo	7
Primero	**25**
Segundo	**24**
Tercero	19
Cuarto	10
Quinto	9
Sexto	2
Séptimo o superior	4
Total	**100**

Las viviendas de tres habitaciones representan el 49% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones que representan el 38%.

Tabla 30. **Número de habitaciones**

	%
Una	5
Dos	38
Tres	**49**
Cuatro o más	8
Total	**100**

Un 55% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.

Tabla 31. **Número de baños**

	%
Uno	**55**
Dos	44
Tres o más	1
Total	**100**

Se observa que el 78% de los pisos analizados posee calefacción, y un 77% ascensor. Además, un 29% se entregó con trastero y otro 31% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	**78**	**29**	**77**	**31**
No	22	71	23	69
Total	**100**	**100**	**100**	**100**

Tabla 32. **Tipo de calefacción**

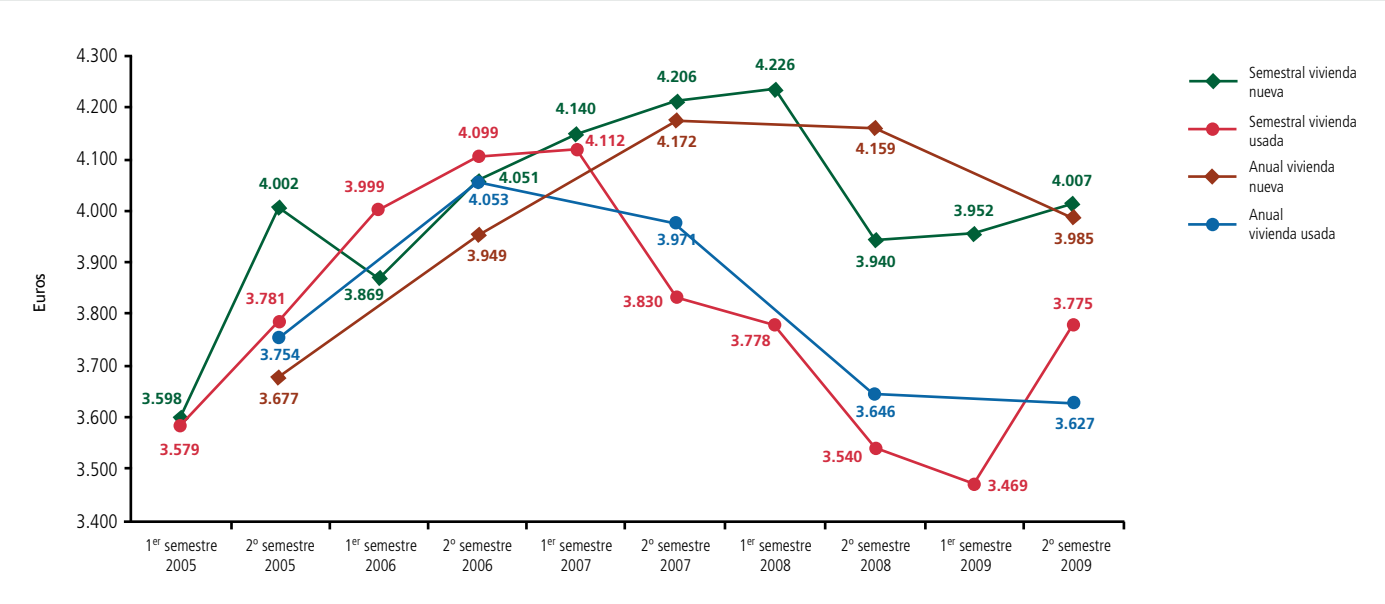
	%
Individual	**70**
Central	30
Total	**100**

El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 70% de ellas. ■

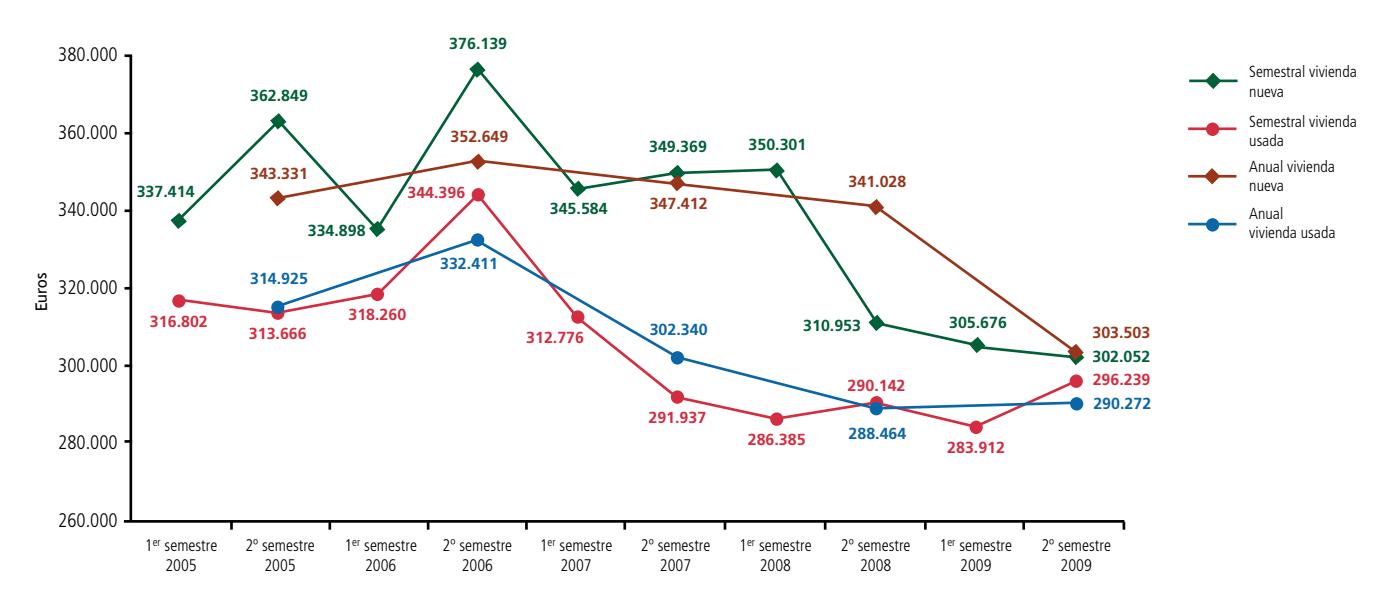
vnu

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

Gráfica 27. **Comparación entre los precios medios del metro cuadrado**



Gráfica 28. **Comparación entre los precios medios de venta**



cp

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 72% de las respuestas.
En segundo lugar, la características más valorada es el tener "garaje", registrando un 29%.
En tercer lugar, se sitúa como factor más importante el "ascensor", con un 15% de las respuestas.
En cuarto lugar vuelve a aparecer la existencia de "garaje", con un 21% de respuestas.
Finalmente, en quinto lugar, los consumidores consideran como factor más importante el "número de habitaciones".

Tabla 33. **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	**31**	**72%**	2	5%	2	5%			4	10%
Garaje			**12**	**29%**	5	13%	**8**	**21%**	1	3%
Ascensor			2	5%	**6**	**15%**	4	10%		
Número de habitaciones					4	10%	5	13%	**12**	**31%**
Comunicaciones / Tranporte	7	16%	11	27%	4	10%	3	8%	1	3%
Orientación	3	7%	1	2%	4	10%	3	8%	1	3%
Calidad de materiales	2	5%	8	20%	1	3%	1	3%	1	3%
Metros cuadrados			2	5%	3	8%	4	10%	7	18%
Distribución			1	2%	2	5%	1	3%	3	8%
Altura del piso			1	2%	2	5%	1	3%	1	3%
Cercanía de servicios básicos			1	2%	1	3%	2	5%	1	3%
Trastero					2	5%	5	13%	2	5%
Calefacción central					2	5%			1	3%
Calefacción individual					1	3%				
Estructura del edificio									3	8%
Gastos de comunidad							1	3%		
Exterior							1	3%	1	3%
Total	**43**	**100%**	**41**	**100%**	**39**	**100%**	**39**	**100%**	**39**	**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 49% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 51% restante.

Tabla 34. **Actividad de los encuestados**

	número	%
API	**33**	**49**
Promotor	31	46
Constructor	3	5
Total	**67**	**100**

Estas 67 empresas han facilitado información sobre 1.108 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Del total de pisos estudiados, un 44% de los vendidos (482) son vivienda nueva, siendo el 56% restante vivienda usada (626).

Tabla 35. **Tipo de vivienda**

	número	%
Nueva	482	44
Usada	**626**	**56**
Total	**1.108**	**100**

Tabla 36. **Fecha de operación** Vivienda nueva

	número	%
Enero	4	4
Febrero	3	3
Marzo	7	7
Abril	4	4
Mayo	10	11
Junio	10	11
Julio	7	8
Agosto	6	7
Septiembre	**11**	**12**
Octubre	**13**	**14**
Noviembre	8	9
Diciembre	9	10
Total	**92**	**100**

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, octubre, con un 14%, y septiembre, con un 12%, han sido los meses en que más pisos de vivienda nueva se han vendido.

Tabla 37. **Fecha de operación** Vivienda usada

	número	%
Enero	32	9
Febrero	15	4
Marzo	25	7
Abril	32	9
Mayo	26	7
Junio	25	7
Julio	1	0
Agosto	**52**	**14**
Septiembre	8	2
Octubre	**59**	**16**
Noviembre	39	12
Diciembre	46	13
Total	**360**	**100**

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, octubre, con un 16%, y agosto, con un 14%, han sido los meses en que más pisos de vivienda usada se han vendido.

Características de la muestra encuestada

Los municipios donde más vivienda nueva se ha vendido en la muestra han sido Bilbao y Barakaldo, registrando un 23% y un 21% respectivamente.

En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido igualmente Bilbao y Barakaldo, registrando un 28% y un 11% respectivamente.

Tabla 38. **Municipio de venta.** Vivienda nueva

	% Anual 2009
Amorebieta-Etxano	1
Balmaseda	1
Barakaldo	**21**
Basauri	3
Bermeo	1
Bilbao	**23**
Carranza	0
Derio	1
Durango	2
Erandio	0
Etxebarri	13
Galdakao	4
Gernika	0
Getxo	2
Gordexola	2
Gorliz	1
Iurreta	0
Leioa	4
Lekeitio	0
Mañaria	0
Markina-Xemein	1
Maruri	0
Mungia	5
Munitibar	2
Ortuella	0
Portugalete	1
Santurtzi	2
Sestao	1
Sodupe	1
Sopuerta	1
Urduliz	4
Zaldibar	1
Zalla	1
Total	**314**	**100**

Tabla 39. **Municipio de venta.** Vivienda usada

	% Anual 2009
Abanto-Ciérvana	0
Amorebieta-Etxano	2
Arrigorriaga	2
Bakio	1
Balmaseda	0
Barakaldo	**11**
Barrika	0
Basauri	3
Bedia	0
Berango	2
Bermeo	0
Berriz	0
Bilbao	**28**
Derio	3
Dima	0
Durango	1
Elantxobe	0
Elorrio	1
Erandio	1
Ermua	0
Etxebarri	0
Galdakao	3
Galdames	0
Gernika	1
Getxo	7
Gorliz	1
Güeñes	0
Ibarrangelu	0
Ispaster	0
Iurreta	0
Leioa	2
Lekeitio	1
Mungia	2
Muskiz	1
Ondarroa	0
Orduña	1
Ortuella	3
Plentzia	1
Portugalete	7
Santurtzi	2
Sestao	4
Sodupe	0
Sopelana	3
Sopuerta	0
Trápaga	0
Ugao-Miravalles	1
Urduliz	2
Zalla	0
Zamudio	0
Zeanuri	0
Total	**626**	**100**

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

De las 482 viviendas nuevas en estudio, un 63% está situado en una zona considerada como categoría "normal", seguido de un 28% que está en una zona catalogada como "buena".

Tabla 40. **Categoría de la zona.** Vivienda nueva

	número	%
Muy buena	8	2
Buena	137	28
Normal	**304**	**63**
Regular	33	7
Total	**482**	**100**

De los 626 pisos en estudio de vivienda usada, un 51% está en una zona considerada de categoría "normal", seguida de un 26% que está en zona "buena".

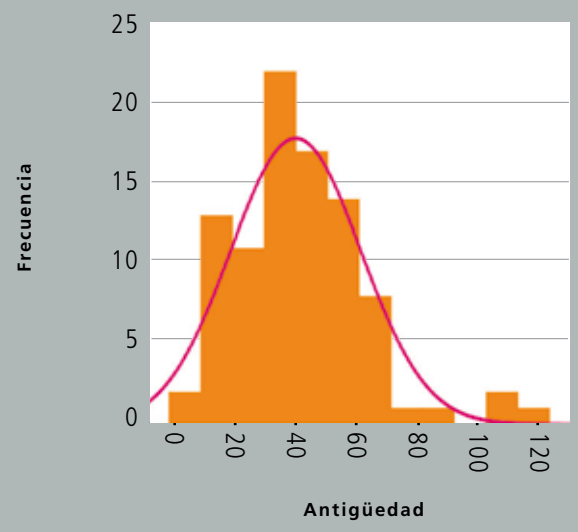
Tabla 41. **Categoría de la zona.** Vivienda usada

	número	%
Muy buena	57	9
Buena	165	26
Normal	**319**	**51**
Regular	85	14
Total	**626**	**100**

De las 626 viviendas usadas vendidas, en 92 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 40 años.

Tabla 42. **Antigüedad.** Vivienda usada

N	92
Media	40
Desviación típica	21
Mínimo	2
Máximo	118



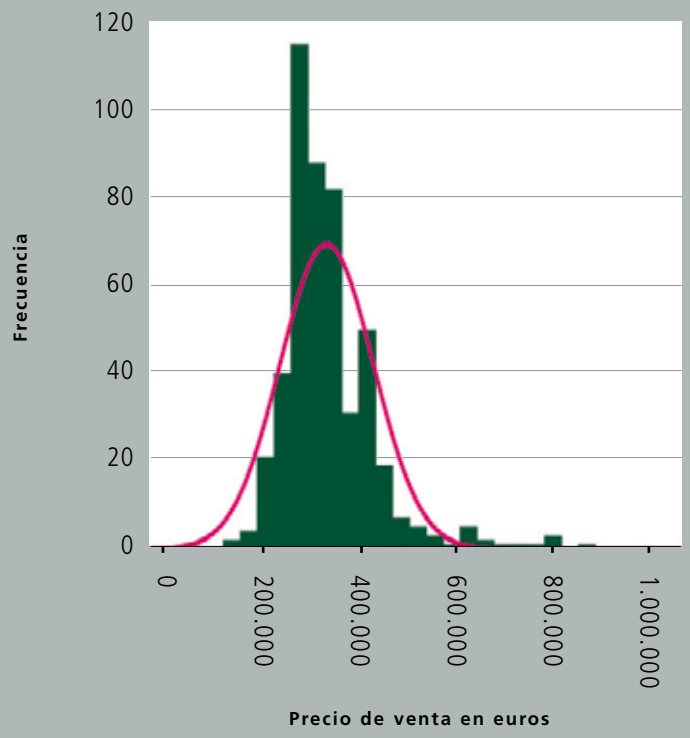
Características de la muestra encuestada

Precio de las viviendas

El precio medio de las 482 viviendas nuevas es de 303.503 €.

Tabla 43. **Precio de venta.** Vivienda nueva

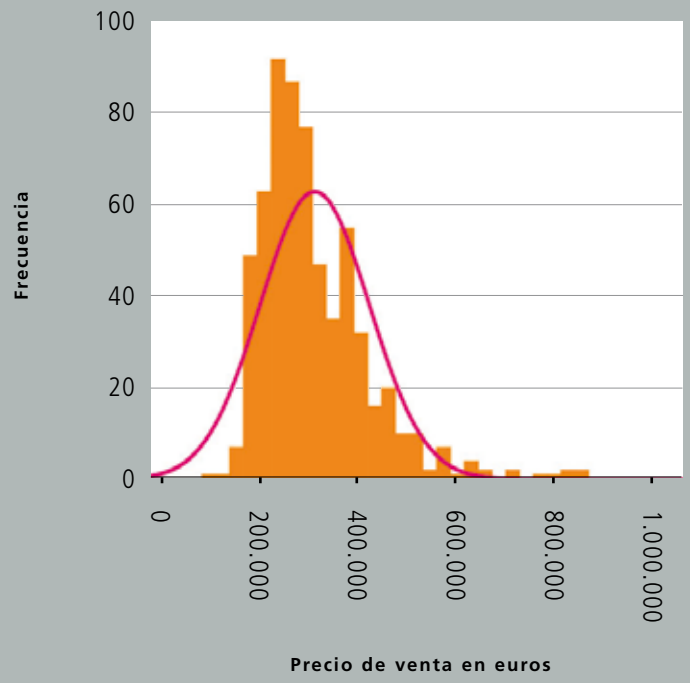
N	482
Media	303.503
Desviación típica	92.225
Mínimo	132.000
Máximo	816.000



Se han facilitado datos de venta de 626 viviendas usadas, resultando un precio medio de 290.272 €.

Tabla 44. **Precio de venta.** Vivienda usada

N	626
Media	290.272
Desviación típica	113.217
Mínimo	85.500
Máximo	851.200

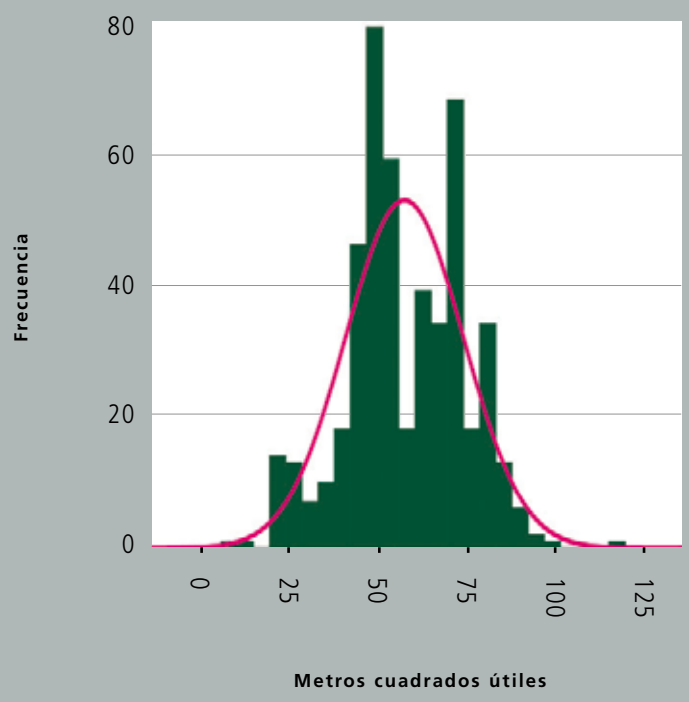


Tamaño de las viviendas.

El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda nueva en estudio es de 77 metros cuadrados.

Tabla 45. **Metros cuadrados útiles.** Vivienda nueva

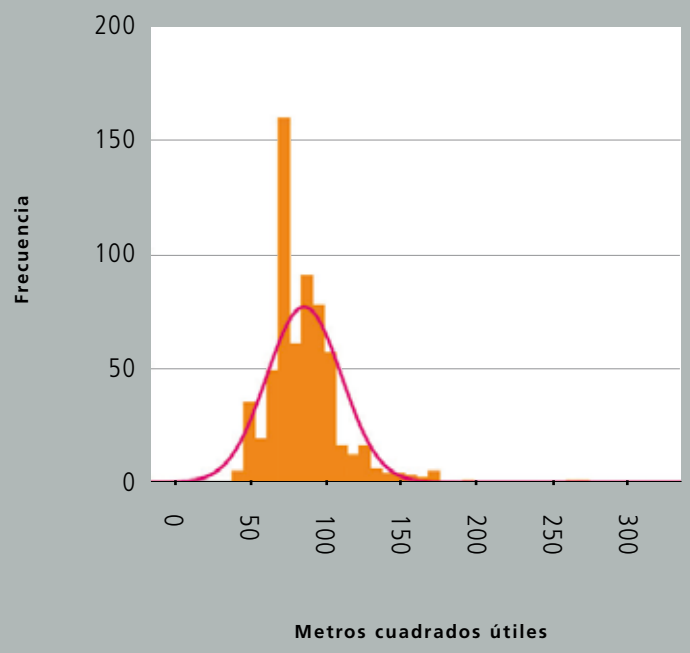
N	482
Media	77
Desviación típica	15
Mínimo	35
Máximo	130



El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 80 metros cuadrados.

Tabla 46. **Metros cuadrados útiles.** Vivienda usada

N	626
Media	80
Desviación típica	23
Mínimo	40
Máximo	256



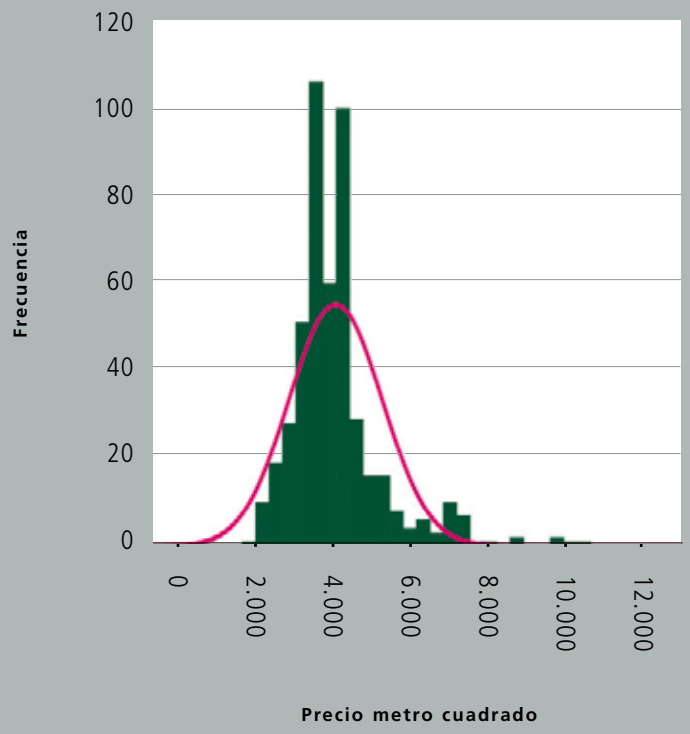
Características de la muestra encuestada

Precio por metro cuadrado.

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a 3.985 €.

Tabla 47. **Precio del metro cuadrado** Vivienda nueva

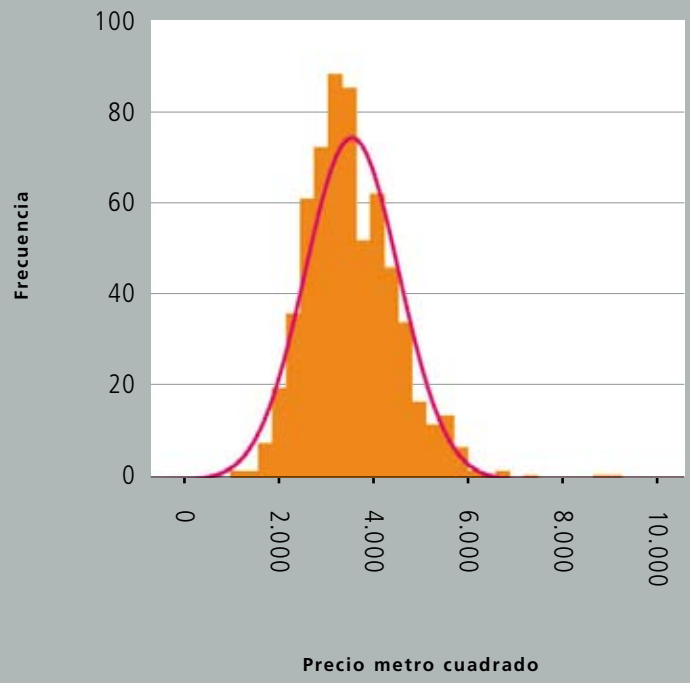
N	482
Media	3.985
Desviación típica	1.160
Mínimo	1.808
Máximo	10.162



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a 3.627 €.

Tabla 48. **Precio del metro cuadrado.** Vivienda usada

N	626
Media	3.627
Desviación típica	962
Mínimo	1.221
Máximo	8.882



ft

Ficha técnica

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

Universo:

APIs, promotoras y constructoras.

Ámbito:

Bizkaia.

Tamaño de la muestra:

67 empresas del sector de la construcción han facilitado información de un total de 1.108 viviendas de tipo vertical. De éstas, 482 corresponden a vivienda nueva y 626 a vivienda usada.

Proceso de muestreo:

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

Nivel de Confianza y Error Muestral:

Partiendo de los datos ofrecidos por el Colegio de Registradores se realiza la siguiente estimación:

a) Vivienda nueva:

Del total de las 3.520 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2009, se estima que en torno a 3.140 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 482 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 4,1%.

b) Vivienda usada:

Han sido 4.347 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2009. Una muestra de 626 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 3,6%.

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

Realizado entre junio y octubre de 2009 para las viviendas vendidas en el primer semestre, y entre diciembre de 2009 y marzo de 2010 para aquellas vendidas en el segundo semestre.

Observaciones:

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

/alkar-gestion.com

Cuando perder de vista los papeles es ganar tiempo

En la subcontratación, todos somos conscientes del esfuerzo que supone trabajar con tantos papeles, tantos destinatarios y tantas actualizaciones. Son factores que acarrean un desgaste importante de recursos, obsolescencia en la documentación e, ineludiblemente, numerosos errores.

Una situación que **ASCOBI-BIEBA** pretende racionalizar mediante el servicio alkar y las nuevas tecnologías.

Con alkar todas las empresas de la construcción, asociadas o no a **ASCOBI-BIEBA**, depositan su documentación físicamente. El sistema permite su consulta por parte de otras empresas autorizadas, su actualización y disminución drástica de recursos dedicados a mantener la documentación correcta y al día.

alkar es una herramienta útil, pero, sobre todo, es un distintivo de **seriedad y profesionalidad**.

ascobi
Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia

bieba
Bizkaiko Etxegile Sustatzaileen Bazkuna

Más información
94 427 20 77
info@alkar-gestion.com

alkar
Gestión documental de la subcontratación