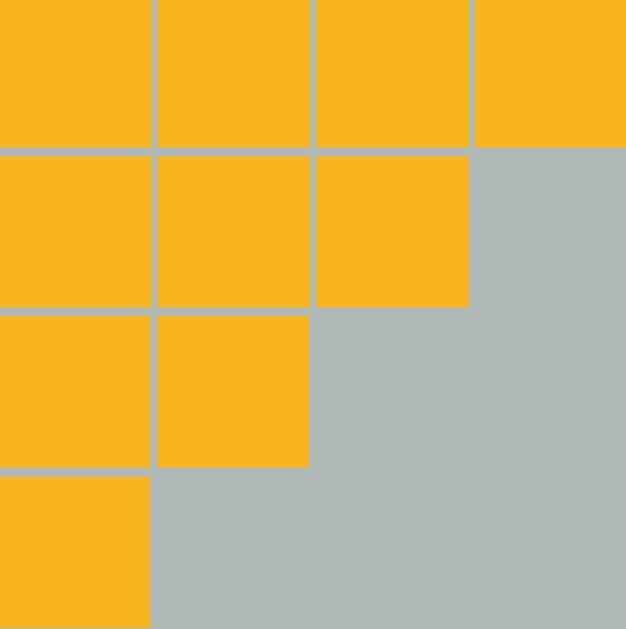
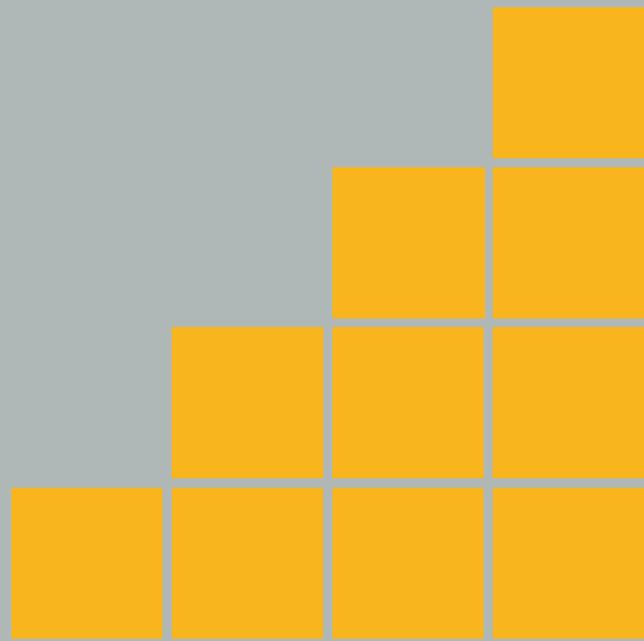

20**10**

Mercado de
la **vivienda**



Compraventa de vivienda



El mercado de la vivienda es un importante motor de la economía. El presupuesto y número de empleos que dependen de él, tanto de forma directa como indirecta, son de gran relevancia para la cuenta de resultados del país.

A través de los datos del Colegio de Registradores, podemos observar cómo evoluciona en el tiempo la compraventa de vivienda, y añadiendo estos datos a los proporcionados en el informe, obtener una idea muy precisa de cuál es el momento en el que se halla el sector de la construcción en Euskadi.

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda

Tabla 1. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
CAPV	15.111	11.119	10.512	8.740	8.116	7.447	10.170	9.075	26.230	19.252	15.563	19.245
Bizkaia	7.913	5.368	5.715	3.892	4.227	3.640	5.013	4.582	13.281	9.607	7.867	9.595
% Bizkaia s/CAPV	52,4	48,3	54,4	44,5	52,1	48,9	49,3	50,5	50,6	49,9	50,5	49,9
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
% CAPV	9,8	-26,4	-5,5	-16,9	-7,1	-8,2	36,6	-10,8	-12,5	-26,6	-19,2	23,7
% Bizkaia	6,3	-32,2	6,5	-31,9	8,6	-13,9	37,7	-8,6	-17,8	-27,7	-18,1	22,0

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

Tabla 2. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
CAPV	6.231	4.717	4.453	4.109	3.941	3.180	4.653	3.283	10.948	8.562	7.121	7.936
Bizkaia	3.127	2.165	2.224	1.873	2.014	1.506	1.664	1.447	5.292	4.097	3.520	3.111
% Bizkaia s/CAPV	50,2	45,9	49,9	45,6	51,1	47,4	35,8	44,1	48,3	47,9	49,4	39,2
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
% CAPV	24,6	-24,3	-5,6	-7,7	-4,1	-19,3	46,3	-29,4	1,8	-21,8	-16,8	11,4
% Bizkaia	31,9	-30,8	2,7	-15,8	7,5	-25,2	10,5	-13,0	-0,8	-22,6	-14,1	-11,6

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

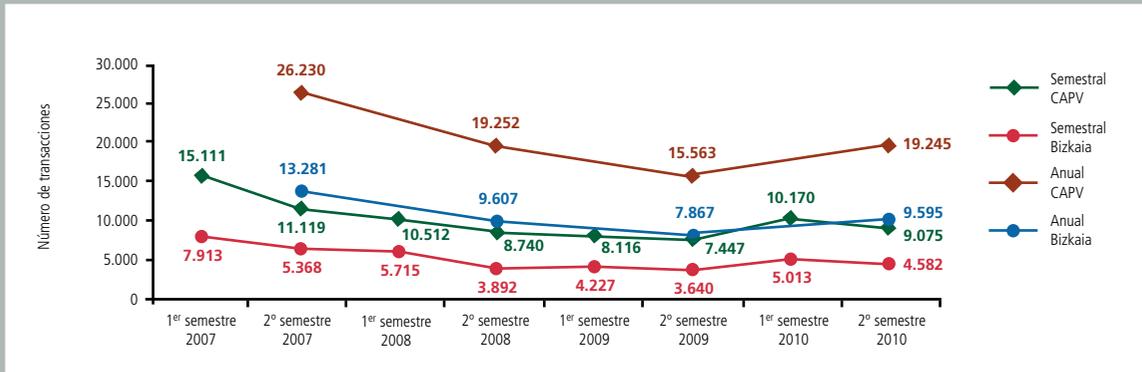
Tabla 3. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
CAPV	8.880	6.402	6.059	4.631	4.175	4.267	5.517	5.792	15.282	10.690	8.442	11.309
Bizkaia	4.786	3.203	3.491	2.019	2.213	2.134	3.349	3.135	7.989	5.510	4.347	6.484
% Bizkaia s/CAPV	53,9	50,0	57,6	43,6	53,0	50,0	60,7	54,1	52,3	51,5	51,5	57,3
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
% CAPV	1,4	-27,9	-5,4	-23,6	-9,8	2,2	29,3	5,0	-20,5	-30,0	-21,0	34,0
% Bizkaia	-5,6	-33,1	9,0	-42,2	9,6	-3,6	56,9	-6,4	-26,2	-31,0	-21,1	49,2

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

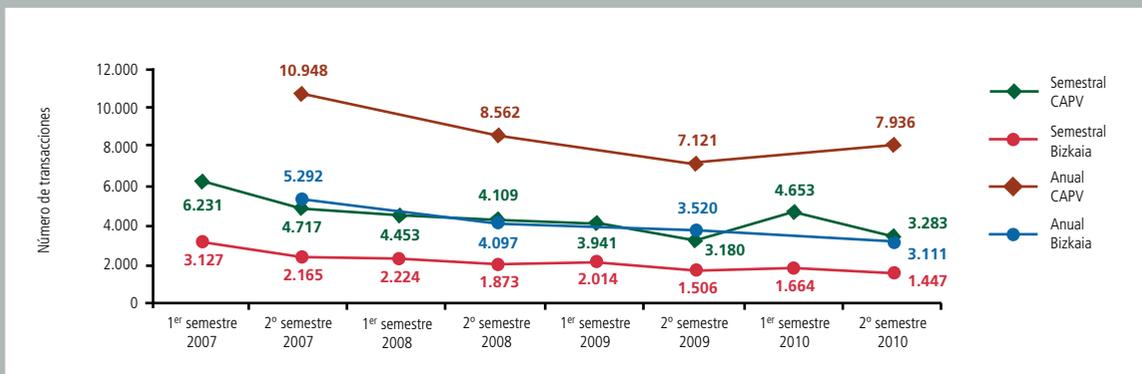
Gráfica 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



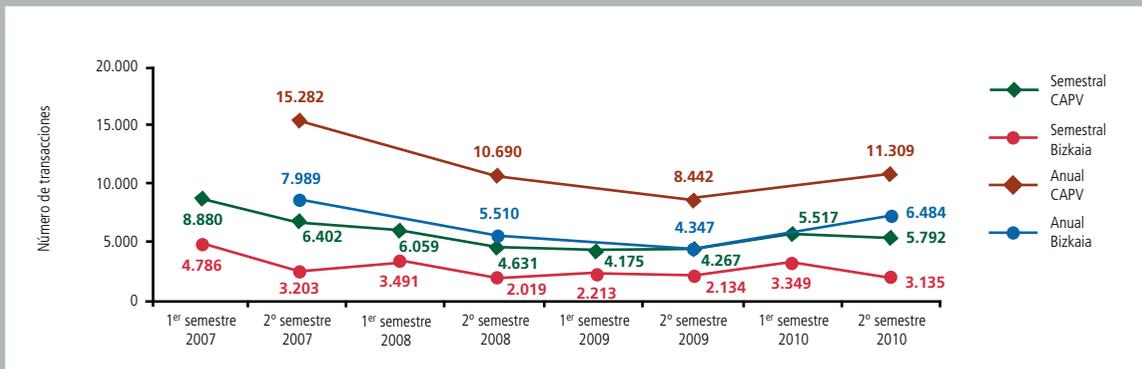
Gráfica 2.

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



Gráfica 3.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



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**

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. CAPV	15.111	11.119	10.512	8.740	8.116	7.447	10.170	9.075	26.230	19.252	15.563	19.245
Población CAPV	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.138.739	2.135.600	2.182.600	2.194.100
Transac./1.000 h.	7,09	5,20	4,98	4,09	3,73	3,41	4,65	4,14	12,26	9,01	7,13	8,77
	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. Bizkaia	7.913	5.368	5.715	3.892	4.227	3.640	5.013	4.582	13.281	9.607	7.867	9.595
Población Bizkaia	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.140.373	1.146.300	1.163.400	1.168.600
Transac./1.000 h.	6,96	4,71	5,09	3,40	3,64	3,13	4,30	3,92	11,65	8,38	6,76	8,21

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)**

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. CAPV	6.231	4.717	4.453	4.109	3.941	3.180	4.653	3.283	10.948	8.562	7.121	7.936
Población CAPV	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.138.739	2.135.600	2.182.600	2.194.100
Transac./1.000 h.	2,92	2,21	2,11	1,92	1,81	1,46	2,13	1,50	5,12	4,01	3,26	3,62
	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. Bizkaia	3.127	2.165	2.224	1.873	2.014	1.506	1.664	1.447	5.292	4.097	3.520	3.111
Población Bizkaia	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.140.373	1.146.300	1.163.400	1.168.600
Transac./1.000 h.	2,75	1,90	1,98	1,63	1,74	1,29	1,43	1,24	4,64	3,57	3,03	2,66

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

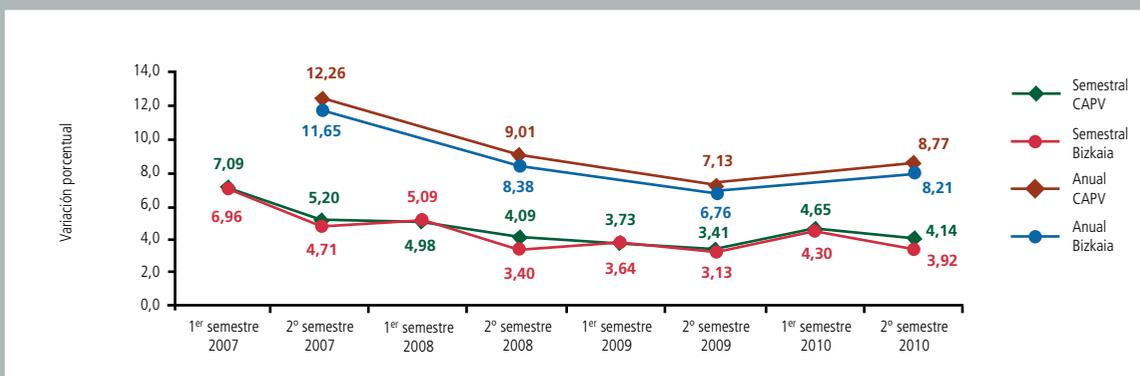
Tabla 6. **Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada**

	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. CAPV	8.880	6.402	6.059	4.631	4.175	4.267	5.517	5.792	15.282	10.690	8.442	11.309
Población CAPV	2.130.375	2.138.739	2.110.606	2.135.600	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.138.739	2.135.600	2.182.600	2.194.100
Transac./1.000 h.	4,17	2,99	2,87	2,17	1,92	1,96	2,52	2,64	7,15	5,01	3,87	5,15
	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	Anual 2007	Anual 2008	Anual 2009	Anual 2010
Nº transac. Bizkaia	4.786	3.203	3.491	2.019	2.213	2.134	3.349	3.135	7.989	5.510	4.347	6.484
Población Bizkaia	1.136.827	1.140.373	1.122.028	1.146.300	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.140.373	1.146.300	1.163.400	1.168.600
Transac./1.000 h.	4,21	2,81	3,11	1,76	1,91	1,83	2,87	2,68	7,01	4,81	3,74	5,55

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

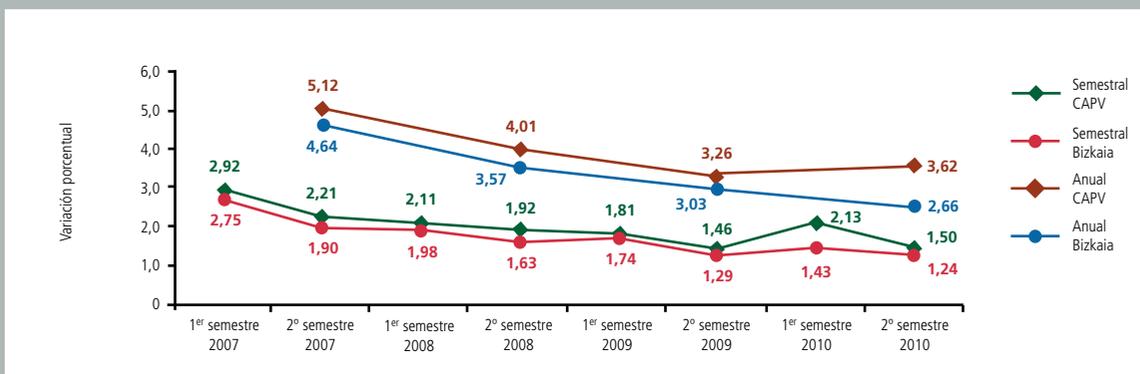
Gráfica 4.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia



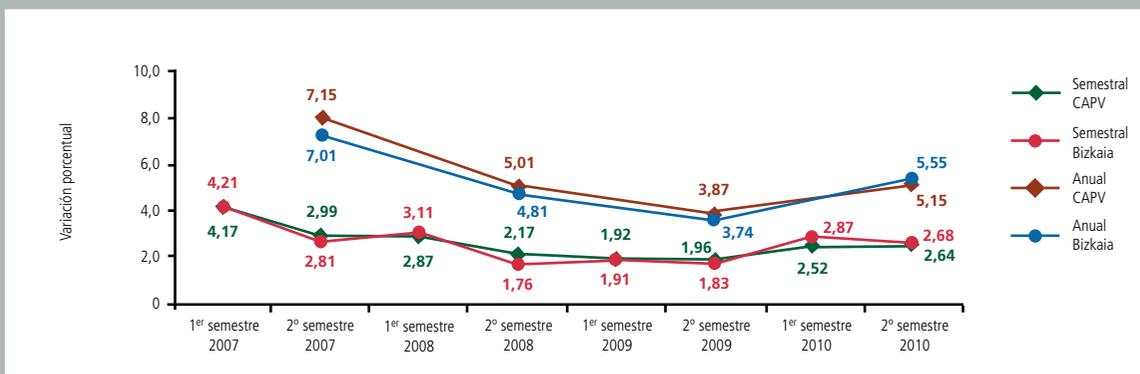
Gráfica 5.

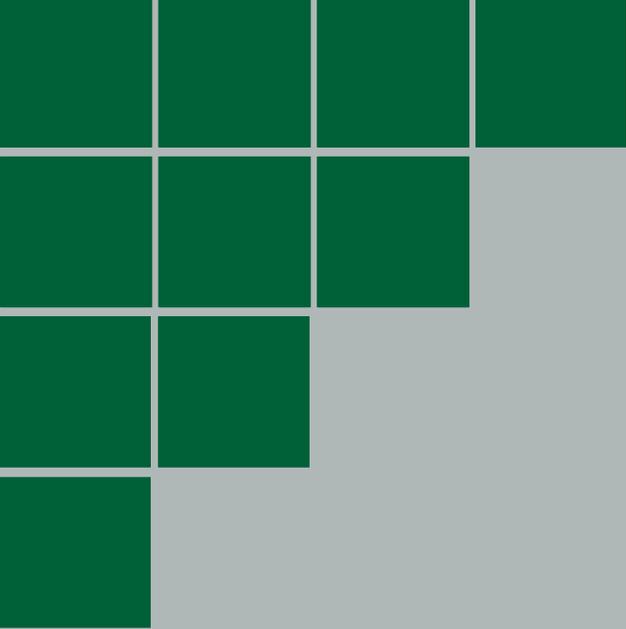
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)



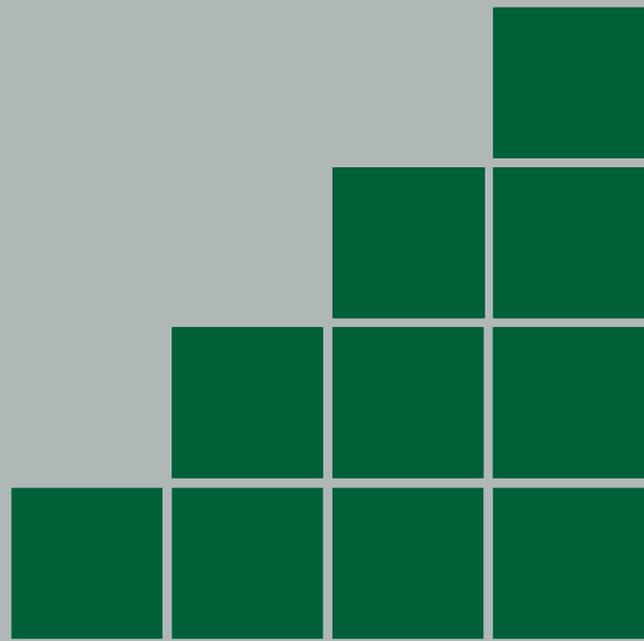
Gráfica 6.

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





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 2009, 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.



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.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

De los 1.273 pisos que forman parte del estudio, 605 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2010 se situó en 3.767 €.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2009 fue del 5,5%.

En el segundo semestre de 2010, respecto al primer semestre de ese año, se produjo un descenso 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
2010	3.767	3.787	3.736

Gráfica 7.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

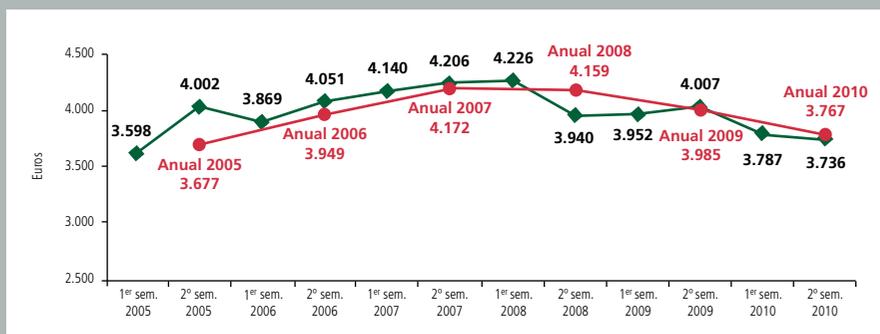


Tabla 8.

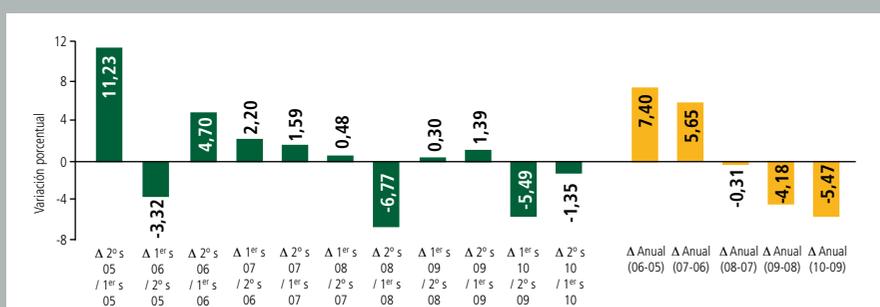
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior

	Δ 2º s. 05 / 1º s. 05	Δ 1º s. 06 / 2º s. 05	Δ 2º s. 06 / 1º s. 06	Δ 1º s. 07 / 2º s. 06	Δ 2º s. 07 / 1º s. 07	Δ 1º s. 08 / 2º s. 07	Δ 2º s. 08 / 1º s. 08	Δ 1º s. 09 / 2º s. 08	Δ 2º s. 09 / 1º s. 09	Δ 1º s. 10 / 2º s. 09	Δ 2º s. 10 / 1º s. 10
% variación sobre el semestre anterior	11,23	-3,32	4,70	2,20	1,59	0,48	-6,77	0,30	1,39	-5,49	-1,35
							Δ 06-05	Δ 07-06	Δ 08-07	Δ 09-08	Δ 10-09
% variación sobre el año anterior							7,40	5,65	-0,31	-4,18	-5,47

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva ha disminuido en 2010 un 5,47% respecto al año anterior.

Gráfica 8.

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



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Tabla 9.

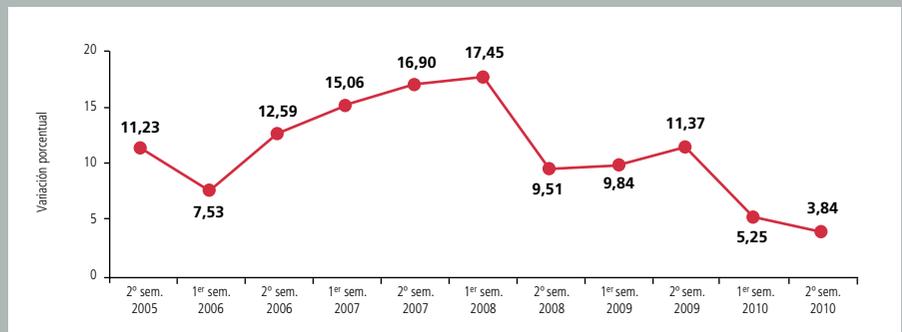
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el primer semestre de 2005

	2º sem. 05	1º sem. 06	2º sem. 06	1º sem. 07	2º sem. 07	1º sem. 08	2º sem. 08	1º sem. 09	2º sem. 09	1º sem. 10	2º sem. 10
% variación acumulado (sobre el 1º semestre de 2005)	11,23	7,53	12,59	15,06	16,90	17,45	9,51	9,84	11,37	5,25	3,84

El incremento del precio medio de venta por metro cuadrado se ha situado en 3,84 puntos desde el primer semestre de 2005 al segundo semestre de 2010.

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 2010 se situó en 312.114 €.

La variación interanual ha experimentado un aumento del 2,8%.

En el segundo semestre de 2010 se produjo un aumento respecto al primero del 3,7%.

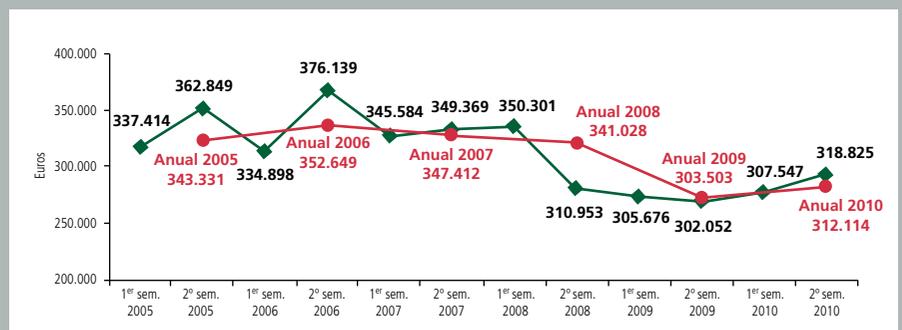
Tabla 10.

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
2010	312.114	307.547	318.825

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 84 metros cuadrados en 2010.

Este dato presenta un importante incremento respecto al año 2009.

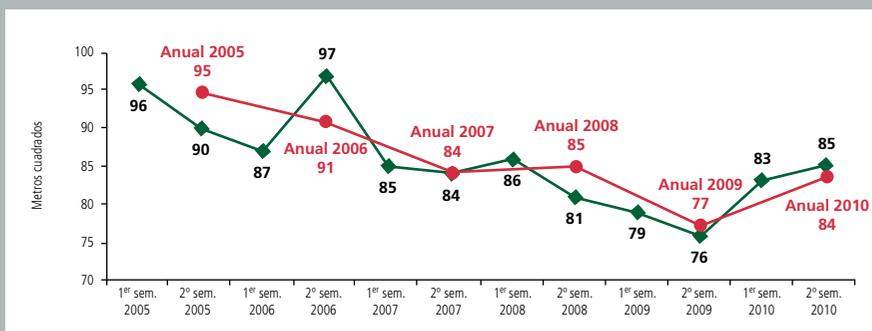
Tabla 11.

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
2010	84	83	85

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.

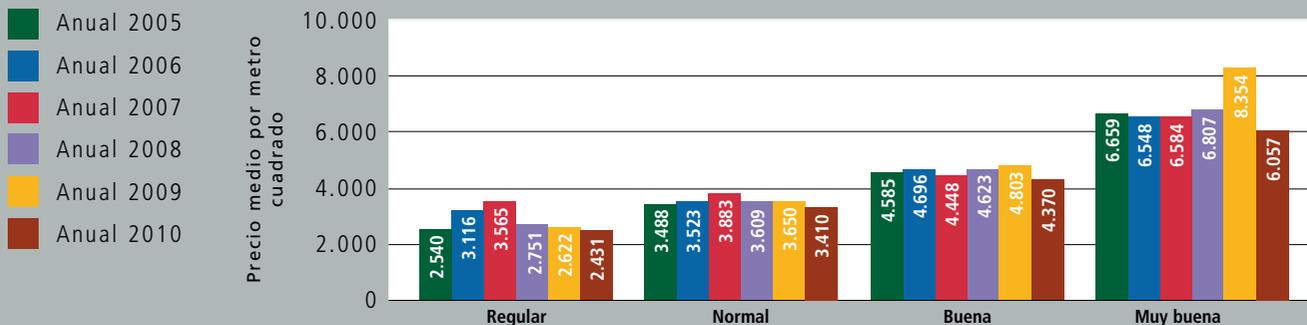
Precio medio por metro cuadrado. Según la categoría de la zona

	Anual 2005	1º s. 2005	2º s. 2005	Anual 2006	1º s. 2006	2º s. 2006	Anual 2007	1º s. 2007	2º s. 2007	Anual 2008	1º s. 2008	2º s. 2008	Anual 2009	1º s. 2009	2º s. 2009	Anual 2010	1º s. 2010	2º s. 2010
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	2.431	2.356	2.501
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	3.410	3.453	3.334
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	4.370	4.514	4.219
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	6.057	5.690	6.703

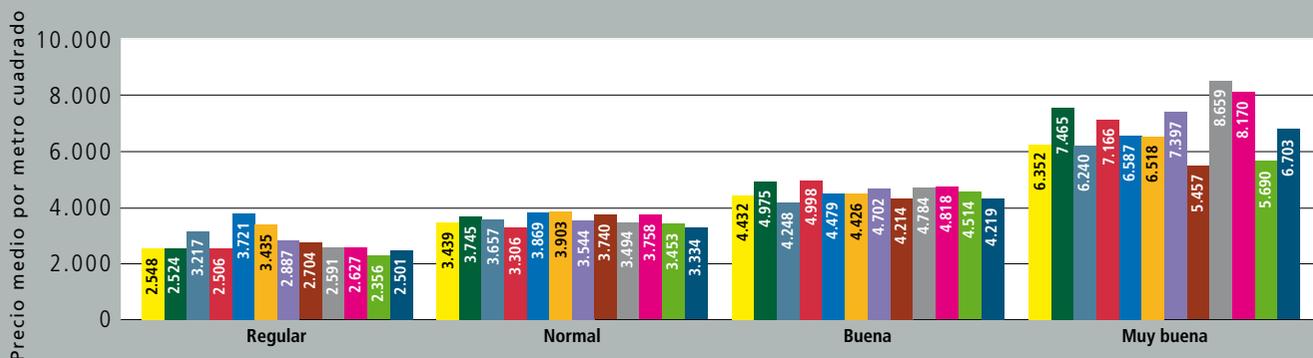
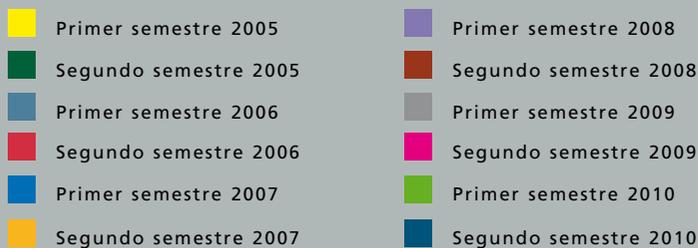
Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2010, de los 2.431 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 6.057 € de la categoría “Muy buena”.

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 2010, 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 carácter 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.

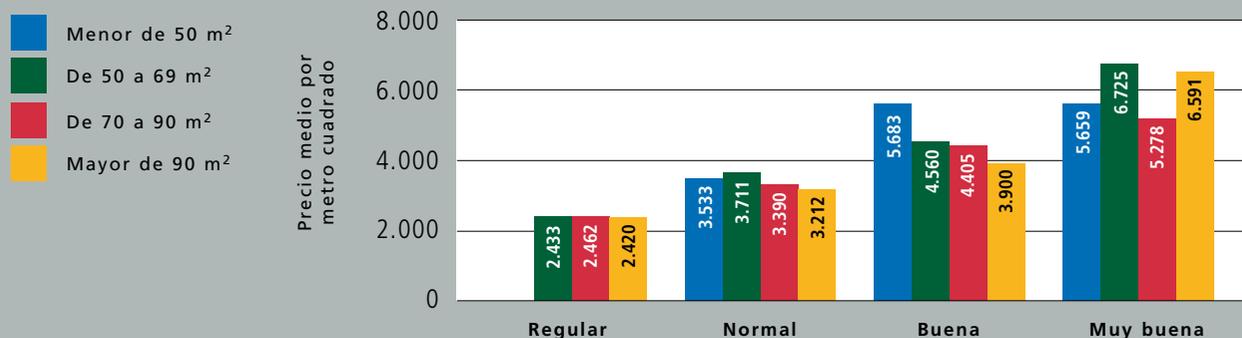
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	-	3.533	5.683	5.659
De 50 a 69 m ²	2.433	3.711	4.560	6.725
De 70 a 90 m ²	2.462	3.390	4.405	5.278
Mayor de 90 m ²	2.420	3.212	3.900	6.591

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

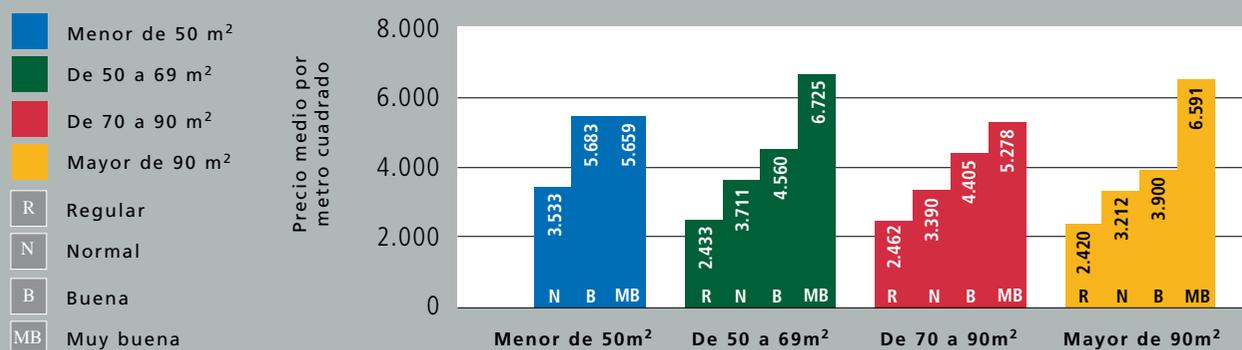


Tabla 14.

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	Abando	18	5.783	10.000	7.115	✓			
Bilbao	Indautxu	2	4.988	5.050	5.019	✓			
Getxo	Algorta	2	5.566	5.566	5.566	✓			
Getxo	Las Arenas	16	4.085	6.594	4.908	✓			
Getxo	Neguri	2	7.407	7.407	7.407	✓			
Getxo	Usategui	2	6.250	7.647	6.949	✓			
Gorliz	Centro	2	4.161	7.098	5.630	✓			
Gorliz	Residencial Itsasoa	3	5.579	5.769	5.642	✓			
Arrigorriaga	Centro	2	3.506	4.252	3.879		✓		
Bakio	B° San Pelayo	10	3.553	4.328	3.900		✓		
Bakio	Centro	1	3.821	3.821	3.821		✓		
Barakaldo	Zaballa-Centro	1	4.808	4.808	4.808		✓		
Basauri	Urbi	5	3.590	4.936	4.308		✓		
Berango	Centro	1	4.161	4.161	4.161		✓		
Bilbao	Casco Viejo	10	2.454	9.317	5.264		✓		
Bilbao	Deusto	13	3.478	7.363	5.468		✓		
Bilbao	Miribilla	11	2.810	6.087	4.369		✓		
Galdakao	B° Zabalea	19	3.500	4.167	3.851		✓		
Galdakao	Centro	1	3.895	3.895	3.895		✓		
Galdakao	No dada	12	4.229	4.519	4.351		✓		
Gernika	No dada	4	3.846	3.846	3.846		✓		
Getxo	Aioa	3	4.556	4.778	4.667		✓		
Getxo	Fadura	6	4.483	5.262	4.987		✓		
Getxo	Romo	7	4.545	5.520	4.763		✓		
Gorliz	No dada	2	3.155	3.288	3.222		✓		
Leioa	Artaza - Artazagane	15	3.557	5.088	3.913		✓		
Markina-Xemein	Centro	1	3.046	3.046	3.046		✓		
Portugalete	Casco Viejo	3	3.984	4.475	4.296		✓		
Sestao	Markonzaga	4	3.631	4.957	4.346		✓		
Sopelana	Larrabasterra	11	3.883	4.795	4.499		✓		
Sopelana	No dada	8	4.096	4.110	4.103		✓		
Abadiño	No dada	2	3.864	3.864	3.864			✓	
Alonsotegui	Centro	3	3.067	4.425	3.883			✓	
Alonsotegui	No dada	1	3.253	3.253	3.253			✓	
Amorebieta	Centro	19	2.936	4.940	3.184			✓	
Amorebieta	No dada	1	3.359	3.359	3.359			✓	
Bakio	No dada	4	3.713	4.045	3.832			✓	
Barakaldo	Ansio	87	3.234	3.511	3.434			✓	
Barakaldo	Arteagabeitia - Zuazo	1	4.608	4.608	4.608			✓	
Barakaldo	Retuerto-Kareaga-Reg.	9	2.080	3.582	3.233			✓	
Barakaldo	Urban - Galindo	6	2.815	4.379	3.439			✓	
Basauri	Ariz	1	3.854	3.854	3.854			✓	
Bermeo	Centro	4	2.323	2.736	2.581			✓	
Bilbao	Begoña	5	2.488	4.371	3.587			✓	
Bilbao	Iralabarri	1	4.684	4.684	4.684			✓	
Bilbao	Iturralde	1	3.540	3.540	3.540			✓	
Bilbao	la Peña	5	2.719	3.102	2.815			✓	
Bilbao	Trauko - Uribarri	3	3.473	3.687	3.584			✓	
Bilbao	Zabala	4	3.444	3.731	3.660			✓	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 14.

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
Derio	Residencial Landabarri	19	2.613	3.060	2.937			√	
Durango	Askatasuna	10	3.558	4.161	3.896			√	
Durango	B° Aramotz	4	3.000	3.733	3.373			√	
Durango	Centro	29	3.351	3.844	3.792			√	
Durango	No dada	10	2.822	4.332	3.305			√	
Elorrio	Centro	6	3.370	3.375	3.370			√	
Erandio	Centro	4	2.936	3.304	3.172			√	
Erandio	Goiherri	3	3.535	3.838	3.689			√	
Ermua	Centro	5	2.961	3.717	3.221			√	
Ermua	Extrarradio	3	3.103	4.225	3.482			√	
Etxebarri	San Esteban	2	3.083	3.483	3.283			√	
Galdakao	Usansolo	3	2.619	3.456	3.177			√	
Gernika	No dada	2	3.809	3.809	3.809			√	
Gordexola	B° Sandamendi	2	2.628	3.056	2.842			√	
Iurreta	B° Elexalde	19	3.077	3.624	3.298			√	
Leioa	Lamiako	9	2.485	4.839	3.512			√	
Maruri	Extrarradio	6	2.066	3.684	3.263			√	
Mungia	Centro	5	2.159	2.579	2.347			√	
Ondarroa	Extrarradio	2	3.455	3.483	3.469			√	
Orozko	Centro	5	2.973	3.134	3.005			√	
Ortuella	No dada	1	3.238	3.238	3.238			√	
Portugalete	Ballonti	9	2.806	4.110	3.560			√	
Santurtzi	Mamariga	7	2.761	3.788	3.190			√	
Sodupe	No dada	1	3.209	3.209	3.209			√	
Ugao-Miravalles	Centro	1	3.478	3.478	3.478			√	
Ugao-Miravalles	Extrarradio	1	3.374	3.374	3.374			√	
Urduliz	4 caminos - Elortza	25	2.784	4.000	3.631			√	
Zalla	No dada	4	3.640	4.030	3.842			√	
Alonsotegui	Extrarradio	1	2.881	2.881	2.881				√
Balmaseda	Casco Viejo	1	1.714	1.714	1.714				√
Balmaseda	Encartaciones	2	2.533	2.765	2.649				√
Bilbao	San Francisco	2	2.533	3.207	2.870				√
Carranza	B° Concha	1	1.733	1.733	1.733				√
Erandio	Enekuri	12	2.262	3.348	2.838				√
Gordexola	Ibarra	1	2.702	2.702	2.702				√
Güeñes	No dada	1	2.422	2.422	2.422				√
Lemona	B° Pozueta	4	2.527	2.548	2.532				√
Mungia	Extrarradio	2	2.763	3.108	2.936				√
Mungia	No dada	3	2.144	2.658	2.332				√
Ortuella	No dada	3	3.097	3.166	3.120				√
Sestao	Txabarri	4	2.052	2.199	2.118				√
Sodupe	No dada	5	1.683	2.969	2.251				√
Sopuerta	Mercadillo	2	1.857	2.214	2.035				√
Sopuerta	No dada	10	1.550	2.238	1.856				√
	TOTAL	605							

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 2010 se ha situado en 390 días, continuando en alza respecto a los años precedentes.

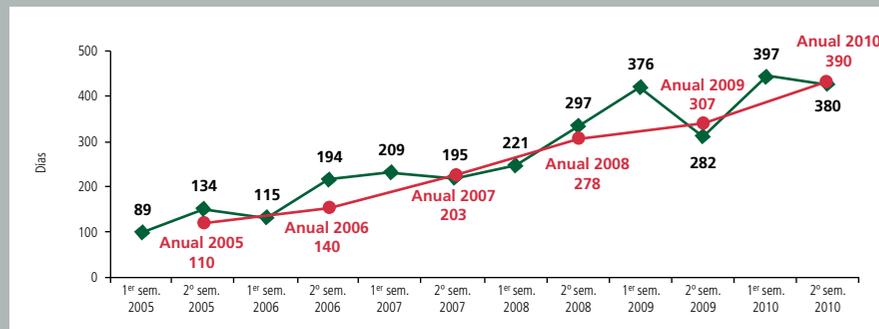
Tabla 15.

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
2010	390	397	380

Gráfica 16.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Un 27% de los pisos vendidos se encuentran en la primera planta, seguidos por aquellos situados en segunda y tercera alturas.

Tabla 16.

Alturas

	%
Bajo	9
Primero	27
Segundo	24
Tercero	24
Cuarto	7
Quinto	7
Sexto	1
Séptimo o superior	1
Total	100

Las viviendas de 3 habitaciones representan el 53% del total, ocupando el segundo lugar las de 2 habitaciones, que suponen el 37%.

Tabla 17.

Número de habitaciones

	%
Una	9
Dos	37
Tres	53
Cuatro o más	1
Total	100

Un 83% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

Tabla 18.

Número de baños

	%
Uno	15
Dos	83
Tres o más	2
Total	100

Se observa que el 100% de los pisos analizados posee calefacción y ascensor. Además, un 79% se entregó con trastero y otro 70% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	100	79	100	70
No	0	21	0	30
Total	100	100	100	100

Tabla 19.

Tipo de calefacción

	%
Individual	74
Central	26
Total	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en tres cuartas partes de ellas. ■

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 1.273 pisos que forman parte del estudio, 668 pertenecen a vivienda usada.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en el año 2010 se situó en 3.484 €.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2009 fue del 3,9%.

En el segundo semestre de 2010 respecto al primer semestre de ese año, sin embargo, se produjo un aumento del 1,2%.

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
2010	3.484	3.464	3.505

Gráfica 17.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

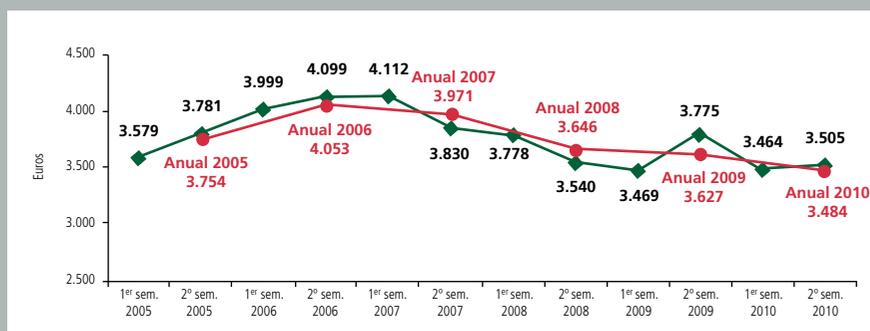


Tabla 21.

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

	Δ 2º s. 05 / 1º s. 05	Δ 1º s. 06 / 2º s. 05	Δ 2º s. 06 / 1º s. 06	Δ 1º s. 07 / 2º s. 06	Δ 2º s. 07 / 1º s. 07	Δ 1º s. 08 / 2º s. 07	Δ 2º s. 08 / 1º s. 08	Δ 1º s. 09 / 2º s. 08	Δ 2º s. 09 / 1º s. 09	Δ 1º s. 10 / 2º s. 09	Δ 2º s. 10 / 1º s. 10
% variación sobre el semestre anterior	5,64	5,77	2,50	0,32	-6,86	-1,37	-6,29	-2,01	8,82	-8,24	1,18
						Δ 06-05	Δ 07-06	Δ 08-07	Δ 09-08	Δ 10-09	
% variación sobre el año anterior						7,96	-2,02	-8,18	-0,52	-3,94	

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada ha disminuido un 3,9% respecto al año anterior.

Gráfica 18.

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

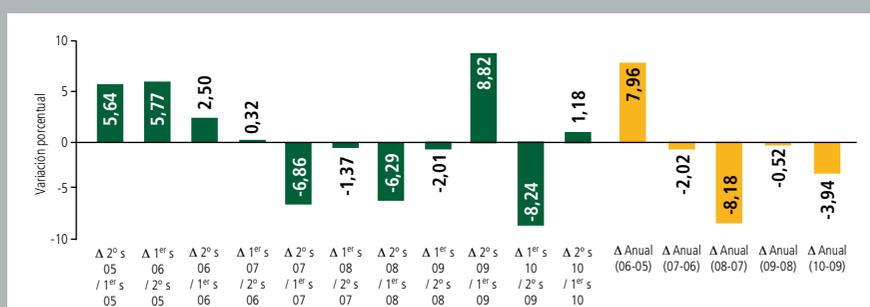


Tabla 22.

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

2º sem. 05 1º sem. 06 2º sem. 06 1º sem. 07 2º sem. 07 1º sem. 08 2º sem. 08 1º sem. 09 2º sem. 09 1º sem. 10 2º sem. 10

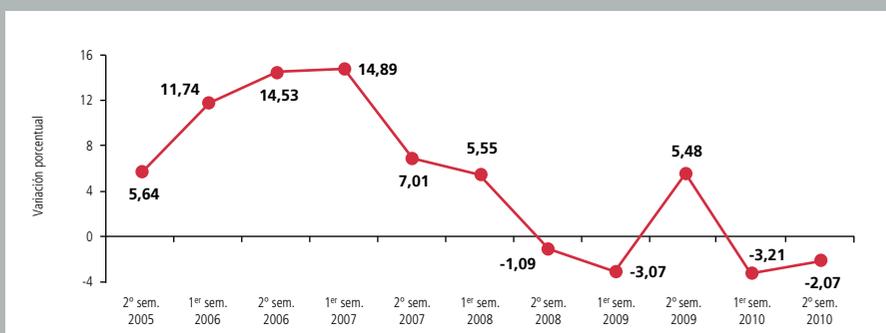
% variación acumulado (sobre el 1º semestre de 2005)

5,64	11,74	14,53	14,89	7,01	5,55	-1,09	-3,07	5,48	-3,21	-2,07
------	-------	-------	-------	------	------	-------	-------	------	-------	-------

El precio medio de venta por metro cuadrado ha descendido en 2,07 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 2010 se situó en 275.568 €.

Podemos observar que la variación interanual ha experimentado un descenso del 5,1%.

En el segundo semestre de 2010, se produjo un ascenso respecto al primero de un 1,5%.

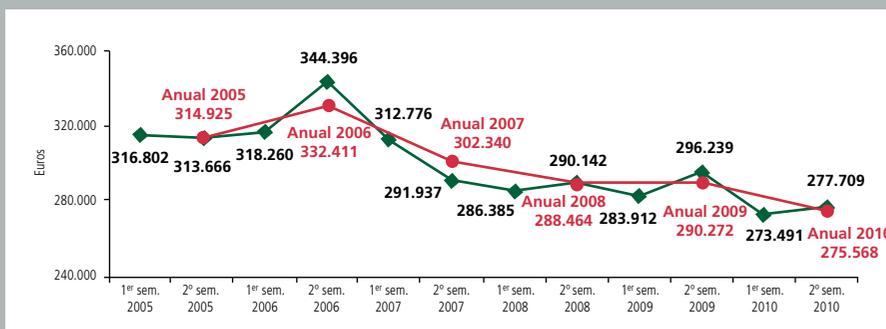
Tabla 23.

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
2010	275.568	273.491	277.709

Gráfica 20.

Precio medio de venta. Semestral y anual



Venta de vivienda usada. Datos generales

El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 79 metros cuadrados para 2010.

Comparado con el dato de 2009, el tamaño de la vivienda usada vendida se ha mantenido prácticamente inalterable.

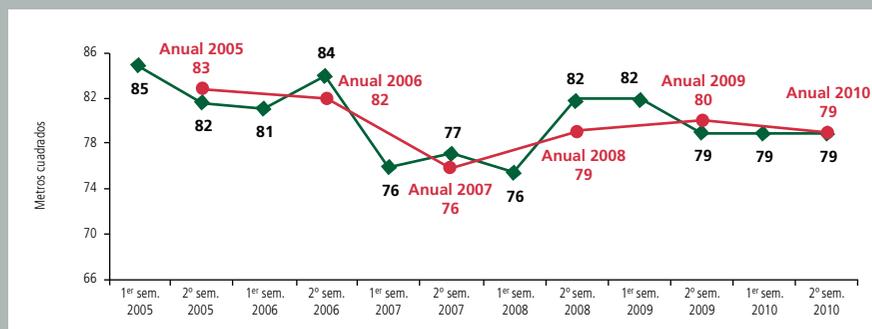
Tabla 24.

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
2010	79	79	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.

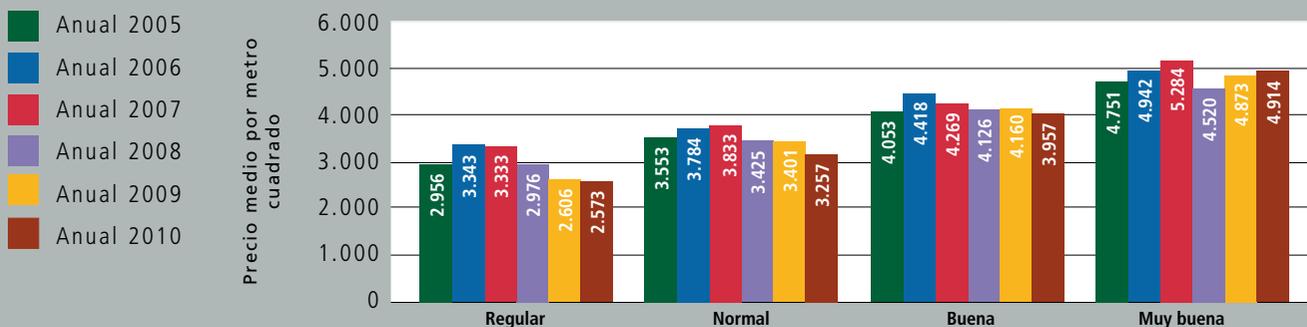
Precio medio por metro cuadrado. Según la categoría de la zona

	Anual 2005	1º s. 2005	2º s. 2005	Anual 2006	1º s. 2006	2º s. 2006	Anual 2007	1º s. 2007	2º s. 2007	Anual 2008	1º s. 2008	2º s. 2008	Anual 2009	1º s. 2009	2º s. 2009	Anual 2010	1º s. 2010	2º s. 2010
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	2.573	2.577	2.569
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	3.257	3.265	3.249
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	3.957	4.002	3.899
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	4.914	4.931	4.908

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2010, de los 2.573 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 4.914 € de la categoría “Muy buena”.

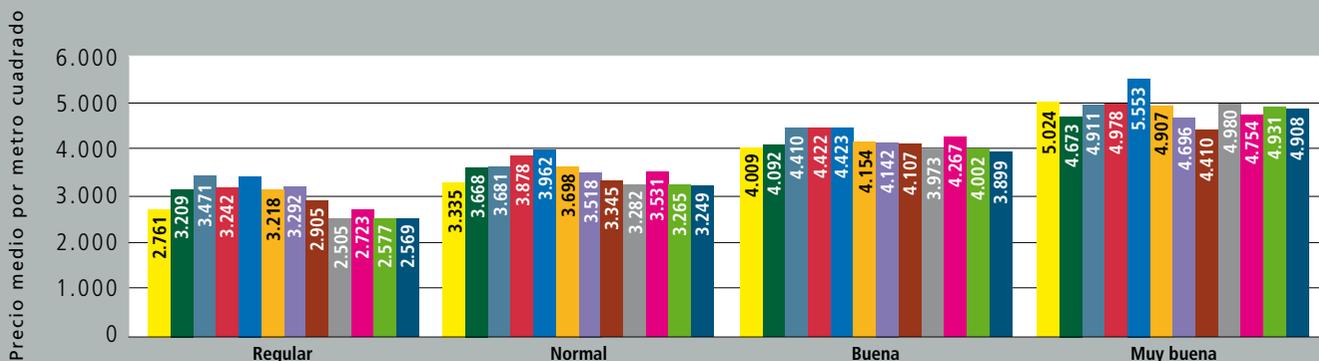
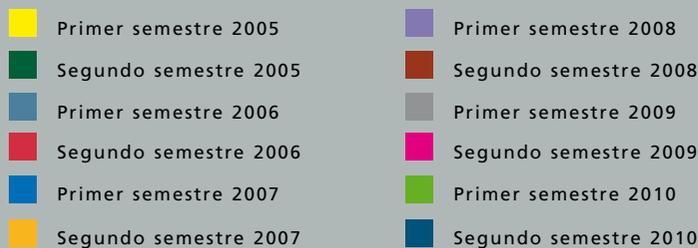
Gráfica 22.

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



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 2010, 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.

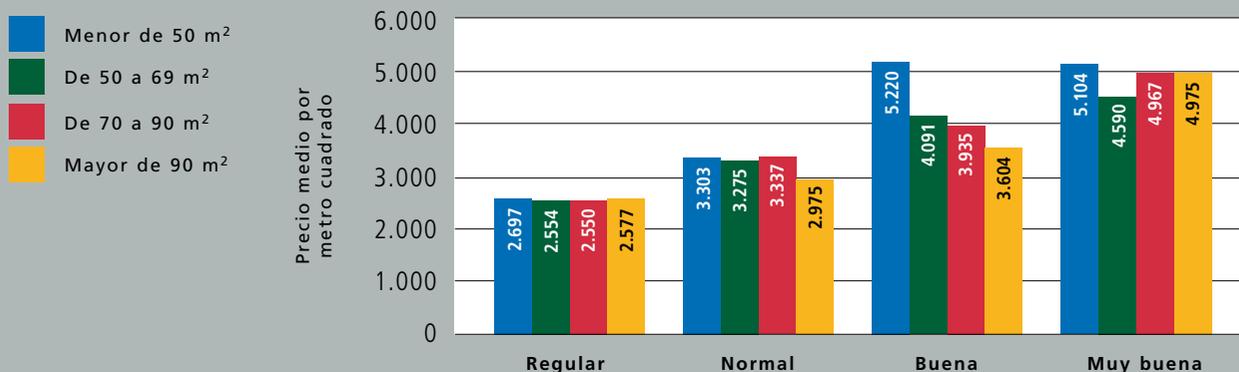
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	2.697	3.303	5.220	5.104
De 50 a 69 m ²	2.554	3.275	4.091	4.590
De 70 a 90 m ²	2.550	3.337	3.935	4.967
Mayor de 90 m ²	2.577	2.975	3.604	4.975

Gráfica 24.

Precio medio por metro cuadrado.

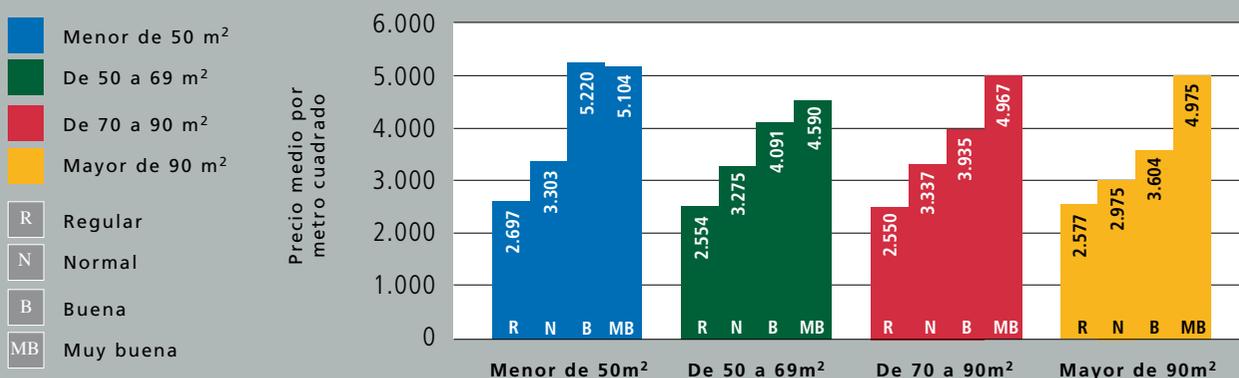
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



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 668 viviendas usadas.

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

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Berango	No dada	1	5.172	5.172	5.172	√			
Bilbao	Abando	14	2.570	5.700	4.525	√			
Bilbao	Indautxu	18	3.377	8.194	5.196	√			
Bilbao	Miribilla	1	5.117	5.117	5.117	√			
Derio	Extrarradio	1	5.293	5.293	5.293	√			
Getxo	Arrigunaga	3	4.750	5.714	5.158	√			
Getxo	Bidezabal	3	4.214	6.160	5.321	√			
Getxo	Neguri	3	4.000	6.371	4.864	√			
Getxo	No dada	3	5.303	5.881	5.555	√			
Getxo	Santa María	2	3.482	5.230	4.356	√			
Lekeitio	No dada	1	4.343	4.343	4.343	√			
Plentzia	Centro	2	2.924	5.662	4.293	√			
Sopelana	No dada	2	4.349	4.412	4.380	√			
Urduliz	No dada	1	4.750	4.750	4.750	√			
Amorebieta	Centro	1	5.700	5.700	5.700		√		
Arrigorriaga	Centro	6	2.702	3.994	3.409		√		
Arrigorriaga	No dada	2	4.094	4.408	4.251		√		
Bakio	B° Bentalde	1	3.503	3.503	3.503		√		
Bakio	Centro	3	3.681	5.109	4.173		√		
Bakio	No dada	1	4.572	4.572	4.572		√		
Barakaldo	Urban - Galindo	3	4.639	4.963	4.790		√		
Berango	Centro	2	4.123	4.569	4.346		√		
Berango	Landaída	1	4.413	4.413	4.413		√		
Berango	No dada	1	4.427	4.427	4.427		√		
Bilbao	Atxuri	1	4.326	4.326	4.326		√		
Bilbao	Basurto	12	2.266	6.525	4.138		√		
Bilbao	Casco Viejo	8	2.065	4.560	3.229		√		
Bilbao	Castaños- C. Volantín	1	3.841	3.841	3.841		√		
Bilbao	Deusto	11	2.861	5.494	4.148		√		
Bilbao	Ibarrekolanda-Sarriko	6	3.362	3.972	3.641		√		
Bilbao	La Casilla - Ametzola	11	3.077	4.940	3.945		√		
Bilbao	La Peña	1	4.724	4.724	4.724		√		
Bilbao	No dada	2	3.500	4.245	3.873		√		
Derio	B° Aldekone	3	3.241	3.738	3.487		√		
Derio	No dada	3	3.424	3.965	3.709		√		
Elantxobe	No dada	1	3.680	3.680	3.680		√		
Galdakao	B° Zabalea	1	4.504	4.504	4.504		√		
Galdakao	Centro	10	2.924	3.878	3.548		√		
Galdakao	Extrarradio	1	3.800	3.800	3.800		√		
Gatika	No dada	1	4.655	4.655	4.655		√		
Getxo	Aioa	7	3.293	5.753	4.152		√		
Getxo	Algorta	16	2.744	7.342	3.912		√		
Getxo	Bidezabal	1	3.420	3.420	3.420		√		
Getxo	Las Arenas	10	2.803	6.032	3.833		√		
Getxo	No dada	2	3.435	3.778	3.607		√		
Getxo	Romo	3	4.414	5.652	4.989		√		
Getxo	Sarrikobaso	1	3.737	3.737	3.737		√		
Gorliz	Centro	1	3.968	3.968	3.968		√		
Leioa	Artaza - Artazagane	2	4.025	4.736	4.381		√		
Leioa	Centro	8	3.051	4.925	3.882		√		
Leioa	No dada	2	3.758	4.720	4.239		√		

Tabla 27.

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Leioa	Udondo	3	4.159	5.700	4.685		√		
Lekeitio	Casco Viejo	5	3.288	6.423	4.437		√		
Lekeitio	No dada	1	3.800	3.800	3.800		√		
Mungia	Centro	8	2.418	4.554	3.491		√		
Mungia	No dada	2	3.765	4.044	3.905		√		
Portugalete	Abaro	1	3.581	3.581	3.581		√		
Portugalete	Coscojales	1	4.560	4.560	4.560		√		
Portugalete	Repelega	1	3.981	3.981	3.981		√		
Santurtzi	Buena Vista-San Juan	1	5.785	5.785	5.785		√		
Santurtzi	Centro	5	3.162	5.252	4.232		√		
Santurtzi	La Chicharra	3	2.885	4.353	3.594		√		
Santurtzi	No dada	1	3.664	3.664	3.664		√		
Sodupe	No dada	1	3.986	3.986	3.986		√		
Sondika	No dada	3	3.678	4.430	4.119		√		
Sopelana	Centro	10	2.746	5.108	3.876		√		
Sopelana	Sopelmar	1	3.167	3.167	3.167		√		
Urduliz	4 caminos - Elortza	1	3.946	3.946	3.946		√		
Zamudio	No dada	1	4.156	4.156	4.156		√		
Zaratamo	B° Upomendi	1	3.800	3.800	3.800		√		
Zaratamo	La Cruz	1	4.556	4.556	4.556		√		
Abanto-Cierv.	La Arena	2	3.092	4.750	3.921			√	
Alonsotegui	Centro	5	2.416	3.426	2.914			√	
Amorebieta	No dada	1	3.246	3.246	3.246			√	
Arrigorriaga	B° Lanbarketa	9	2.330	6.525	3.462			√	
Arrigorriaga	B° Larrasko	1	3.167	3.167	3.167			√	
Arrigorriaga	Extrarradio	4	3.095	4.111	3.518			√	
Arrigorriaga	La Peña	7	2.928	4.570	3.583			√	
Arrigorriaga	No dada	2	3.150	3.441	3.296			√	
Atxondo	Centro	1	3.332	3.332	3.332			√	
Bakio	B° Basigo	4	2.602	3.393	3.042			√	
Balmaseda	Centro	1	2.534	2.534	2.534			√	
Barakaldo	Arteagabeitia-Zuazo	12	1.875	4.789	2.826			√	
Barakaldo	Bagatza-S.Teresa-Beu	2	2.369	4.750	3.560			√	
Barakaldo	Cruces - La Paz	9	2.284	4.274	3.322			√	
Barakaldo	Desierto - Lasesarre	4	2.450	3.519	2.789			√	
Barakaldo	Lutxana-Burceña-Lla.	7	1.986	3.854	2.947			√	
Barakaldo	Retuerto-Kare.-Regat.	3	3.321	3.545	3.449			√	
Barakaldo	San Vicente	11	2.504	4.967	3.209			√	
Barakaldo	Zaballa - Centro	10	2.529	4.695	3.260			√	
Basauri	Ariz	3	3.223	3.694	3.413			√	
Basauri	Calero	3	2.845	3.593	3.307			√	
Basauri	Careaga	1	3.018	3.018	3.018			√	
Basauri	No dada	3	3.069	3.557	3.332			√	
Basauri	Pozokoetxe	3	3.149	3.379	3.253			√	
Basauri	San Miguel	1	4.798	4.798	4.798			√	
Berango	B° Kurtze	1	2.838	2.838	2.838			√	
Bermeo	Centro	4	2.284	2.921	2.611			√	
Berriz	No dada	1	3.061	3.061	3.061			√	
Bilbao	Begoña	9	3.109	4.438	3.703			√	
Bilbao	Bolueta	1	3.784	3.784	3.784			√	
Bilbao	Iralabarri	5	2.470	4.479	3.341			√	

Tabla 27.

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Iturralde	2	2.526	4.038	3.282			√	
Bilbao	Masustegui-Caramelo	3	1.781	4.164	3.143			√	
Bilbao	Matiko-Ciudad Jardín	1	2.231	2.231	2.231			√	
Bilbao	Rekalde	2	3.078	4.059	3.569			√	
Bilbao	Santutxu	6	3.047	5.012	3.924			√	
Bilbao	Trauko - Uribarri	3	2.470	3.558	2.869			√	
Bilbao	Txurdinaga	3	2.976	3.987	3.473			√	
Bilbao	Zorroza	2	2.885	3.151	3.018			√	
Bilbao	Zurbaran - Arabella	1	3.593	3.593	3.593			√	
Derio	Centro	1	2.651	2.651	2.651			√	
Derio	No dada	2	3.228	3.316	3.272			√	
Durango	Askatasuna	1	4.139	4.139	4.139			√	
Durango	Bº Murueta	1	3.047	3.047	3.047			√	
Durango	Bº San Ignacio	3	3.197	3.483	3.319			√	
Durango	Centro	8	2.351	3.977	3.284			√	
Durango	Extrarradio	2	3.247	4.180	3.713			√	
Durango	No dada	3	3.164	3.580	3.331			√	
Ea	Centro	1	3.257	3.257	3.257			√	
Elorrio	Centro	1	2.444	2.444	2.444			√	
Erandio	Bº Axpe	1	3.262	3.262	3.262			√	
Erandio	Centro	2	2.982	3.192	3.087			√	
Erandio	No dada	2	3.032	3.523	3.277			√	
Ermua	Centro	6	2.150	3.581	2.887			√	
Etxebarri	Doneztebe	2	2.726	4.285	3.506			√	
Etxebarri	San Antonio	1	4.365	4.365	4.365			√	
Etxebarri	San Esteban	2	3.291	4.560	3.926			√	
Galdakao	Aperribai	4	2.280	3.025	2.755			√	
Galdakao	No dada	1	3.694	3.694	3.694			√	
Galdakao	Usansolo	1	3.727	3.727	3.727			√	
Gatika	Centro	1	3.507	3.507	3.507			√	
Gordexola	Centro	2	3.015	3.287	3.151			√	
Gorliz	No dada	1	3.215	3.215	3.215			√	
Güeñes	No dada	1	3.654	3.654	3.654			√	
Igorre	San Juan	1	2.608	2.608	2.608			√	
Iurreta	Centro	2	2.850	3.603	3.227			√	
Leioa	No dada	1	3.252	3.252	3.252			√	
Lemona	Centro	5	2.533	3.379	3.141			√	
Lezama	Bº Garaioltza	4	3.088	3.767	3.388			√	
Lezama	No dada	4	3.185	3.351	3.242			√	
Markina	Centro	1	2.875	2.875	2.875			√	
Mundaka	Centro	3	2.884	3.617	3.173			√	
Mundaka	No dada	1	3.420	3.420	3.420			√	
Muskiz	Centro	5	2.633	3.223	2.927			√	
Muskiz	No dada	2	3.075	3.330	3.203			√	
Ondarroa	Centro	3	1.984	3.701	2.649			√	
Orduña	Centro	9	2.133	3.871	3.004			√	
Ortuella	Avda. Bilbao	1	3.135	3.135	3.135			√	
Ortuella	Avda. Minero	3	3.097	3.393	3.242			√	
Ortuella	Centro	5	2.380	4.389	3.278			√	
Portugalete	Abatxolo	3	1.299	3.511	2.651			√	
Portugalete	Aceta	1	3.686	3.686	3.686			√	

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Portugalete	Buena Vista-San Juan	1	4.350	4.350	4.350			✓	
Portugalete	Casco Viejo	2	2.520	2.655	2.588			✓	
Portugalete	Centro	5	2.385	4.333	3.314			✓	
Portugalete	General Castaños	1	3.505	3.505	3.505			✓	
Portugalete	La Florida	1	3.384	3.384	3.384			✓	
Portugalete	No dada	1	3.483	3.483	3.483			✓	
Santurtzi	Cabieces	3	2.773	3.875	3.226			✓	
Santurtzi	Las Viñas	2	3.348	4.044	3.696			✓	
Santurtzi	Mamariga	2	2.909	4.072	3.490			✓	
Sestao	Albiz	2	2.857	4.307	3.582			✓	
Sestao	No dada	1	3.472	3.472	3.472			✓	
Sondika	No dada	3	3.174	4.117	3.691			✓	
Sopelana	Larrabasterra	4	3.420	3.787	3.636			✓	
Sopelana	No dada	1	2.734	2.734	2.734			✓	
Sukarrieta	Centro	1	3.431	3.431	3.431			✓	
Trápaga	Centro	6	2.818	4.073	3.425			✓	
Trápaga	No dada	3	3.337	3.811	3.587			✓	
Miraballes	Centro	3	2.722	3.500	2.997			✓	
Urduliz	La Campa	1	3.240	3.240	3.240			✓	
Zaratamo	No dada	1	2.964	2.964	2.964			✓	
Abadiño	Centro	1	2.111	2.111	2.111				✓
Abadiño	Matiena	2	2.559	2.667	2.613				✓
Abadiño	No dada	2	2.159	2.491	2.325				✓
Abanto-Cierv.	Centro	1	2.591	2.591	2.591				✓
Abanto-Cierv.	Puerto	1	2.641	2.641	2.641				✓
Alonsotegui	Arbuio	1	2.462	2.462	2.462				✓
Alonsotegui	No dada	1	2.474	2.474	2.474				✓
Arcentales	Centro	1	1.900	1.900	1.900				✓
Arcentales	Traslaviña	1	2.090	2.090	2.090				✓
Arrankudiaga	B° Atxeta	1	2.070	2.070	2.070				✓
Arrigorriaga	B° Olatzu	2	2.821	2.909	2.865				✓
Arrigorriaga	No dada	3	2.584	3.040	2.770				✓
Bakio	No dada	1	2.429	2.429	2.429				✓
Balmaseda	Casco Viejo	4	1.631	3.189	2.105				✓
Balmaseda	Encartaciones	2	2.499	3.069	2.784				✓
Balmaseda	No dada	2	1.881	2.046	1.964				✓
Barakaldo	Rontegi	1	2.232	2.232	2.232				✓
Basauri	Estación	1	2.204	2.204	2.204				✓
Basauri	No dada	1	1.161	1.161	1.161				✓
Bedia	B° Elexalde	1	2.597	2.597	2.597				✓
Bedia	B° Yhuri	1	2.026	2.026	2.026				✓
Bermeo	San Miguel	1	2.381	2.381	2.381				✓
Berriz	B° Legaño	1	2.356	2.356	2.356				✓
Berriz	B° Murgoitio	4	2.353	3.148	2.742				✓
Berriz	B° Okango	1	2.967	2.967	2.967				✓
Berriz	Centro	1	2.310	2.310	2.310				✓
Berriz	No dada	4	2.300	2.928	2.708				✓
Berriz	Olakueta	2	2.348	2.530	2.439				✓
Bilbao	Otxarkoaga	3	2.322	3.535	3.119				✓
Bilbao	San Francisco	1	2.727	2.727	2.727				✓
Bilbao	Uretamendi	1	2.993	2.993	2.993				✓

Tabla 27.

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Busturia	B° Axpe	1	2.743	2.743	2.743				√
Carranza	B° Ambasaguas	1	1.941	1.941	1.941				√
Carranza	B° Concha	1	2.404	2.404	2.404				√
Derio	B° Santimami	1	2.850	2.850	2.850				√
Derio	No dada	1	2.360	2.360	2.360				√
Dima	No dada	1	2.665	2.665	2.665				√
Elorrio	Centro	1	2.565	2.565	2.565				√
Erandio	Astrabudua	2	2.113	3.184	2.648				√
Ermua	Extrarradio	2	2.631	2.694	2.663				√
Galdames	B° San Pedro	1	2.531	2.531	2.531				√
Gernika	B° San José	1	2.749	2.749	2.749				√
Gordexola	B° Sandamendi	2	2.039	2.705	2.372				√
Gordexola	Ibarra	2	2.618	2.803	2.710				√
Gordexola	No dada	1	2.642	2.642	2.642				√
Ibarrangelu	No dada	1	2.192	2.192	2.192				√
Igorre	No dada	1	2.518	2.518	2.518				√
Ispaster	No dada	1	2.488	2.488	2.488				√
Iurreta	No dada	1	2.925	2.925	2.925				√
Leioa	B° Aketxe	1	3.069	3.069	3.069				√
Lemona	B° Arraibi	1	2.297	2.297	2.297				√
Lemona	B° Pozueta	1	2.813	2.813	2.813				√
Lemona	No dada	1	2.085	2.085	2.085				√
Mañaria	Centro	3	2.071	2.447	2.298				√
Mañaria	No dada	1	2.375	2.375	2.375				√
Maruri	No dada	1	2.289	2.289	2.289				√
Muskiz	No dada	1	2.610	2.610	2.610				√
Orduña	B° Landatas	1	1.928	1.928	1.928				√
Orduña	B° Paúl	2	2.850	3.054	2.952				√
Orduña	No dada	1	2.766	2.766	2.766				√
Orozko	B° Olabarri	1	1.842	1.842	1.842				√
Ortuella	B° Urioste	1	2.814	2.814	2.814				√
Ortuella	No dada	1	2.421	2.421	2.421				√
Portugalete	No dada	2	2.533	3.036	2.784				√
Sestao	Kueto	3	2.129	3.099	2.630				√
Sestao	Los Baños	4	2.245	4.134	2.924				√
Sestao	Txabarri	3	2.787	3.735	3.242				√
Trapaga	La Reineta	1	2.982	2.982	2.982				√
Miraballes	No dada	4	2.505	3.106	2.831				√
Zalla	Aranguren	1	2.579	2.579	2.579				√
Zamudio	No dada	2	2.581	2.987	2.784				√
Zaratamo	Arkotxa	3	2.871	3.353	3.101				√
Zaratamo	No dada	1	2.141	2.141	2.141				√
Zeanuri	B° Igetualde	1	1.509	1.509	1.509				√
TOTAL		668							

Venta de vivienda usada. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2010 se ha situado en 324 días, aumentando en 39 días respecto a 2009.

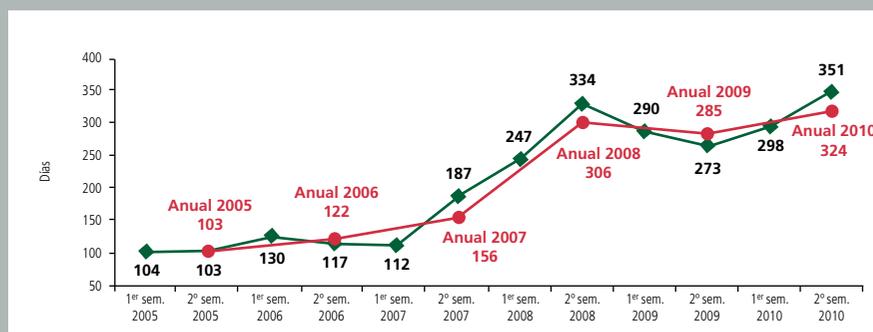
Tabla 28.

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
2010	324	298	351

Gráfica 26.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Casi una cuarta parte de los pisos vendidos se encuentran situados en la primera planta, y un 20% en la segunda.

Tabla 29. Alturas

	%
Bajo	6
Primero	20
Segundo	23
Tercero	19
Cuarto	13
Quinto	11
Sexto	5
Séptimo o superior	3
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 50% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones que representan el 36%.

Tabla 30. Número de habitaciones

	%
Una	7
Dos	36
Tres	50
Cuatro o más	7
Total	100

Un 54% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.

Tabla 31. Número de baños

	%
Uno	54
Dos	44
Tres o más	2
Total	100

Se observa que el 95% de los pisos analizados posee calefacción, y un 76% ascensor. Además, un 44% se entregó con trastero y otro 35% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	95	44	76	35
No	5	56	24	65
Total	100	100	100	100

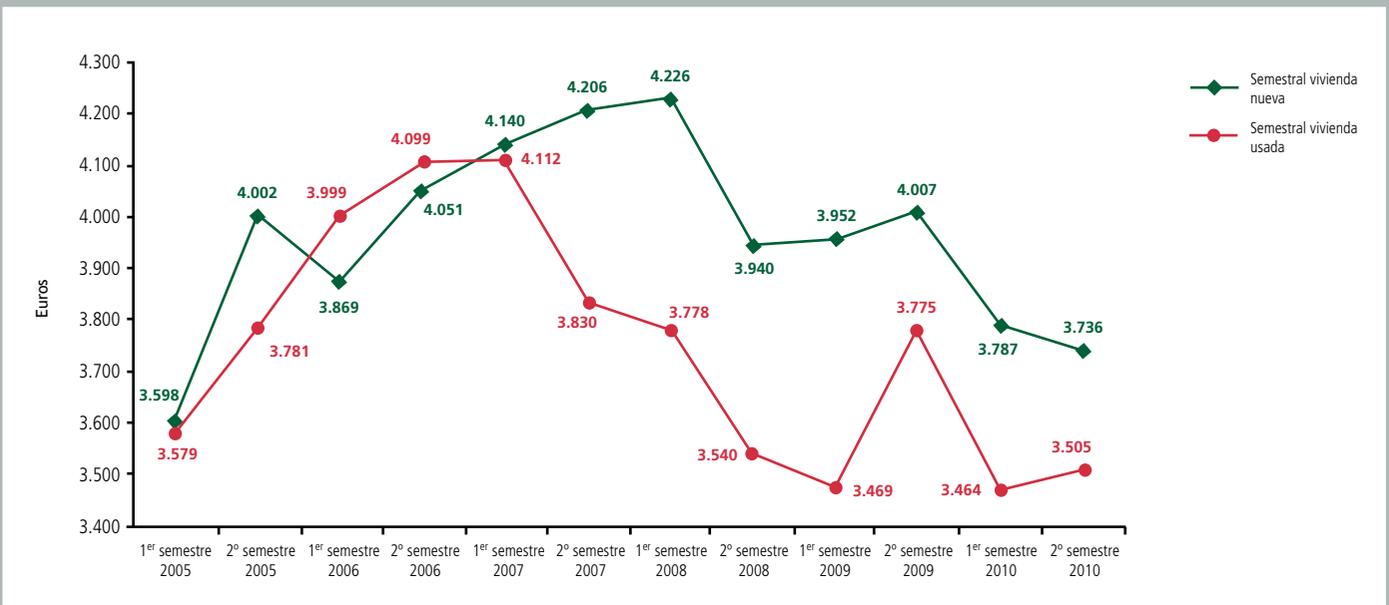
Tabla 32. Tipo de calefacción

	%
Individual	94
Central	6
Total	100

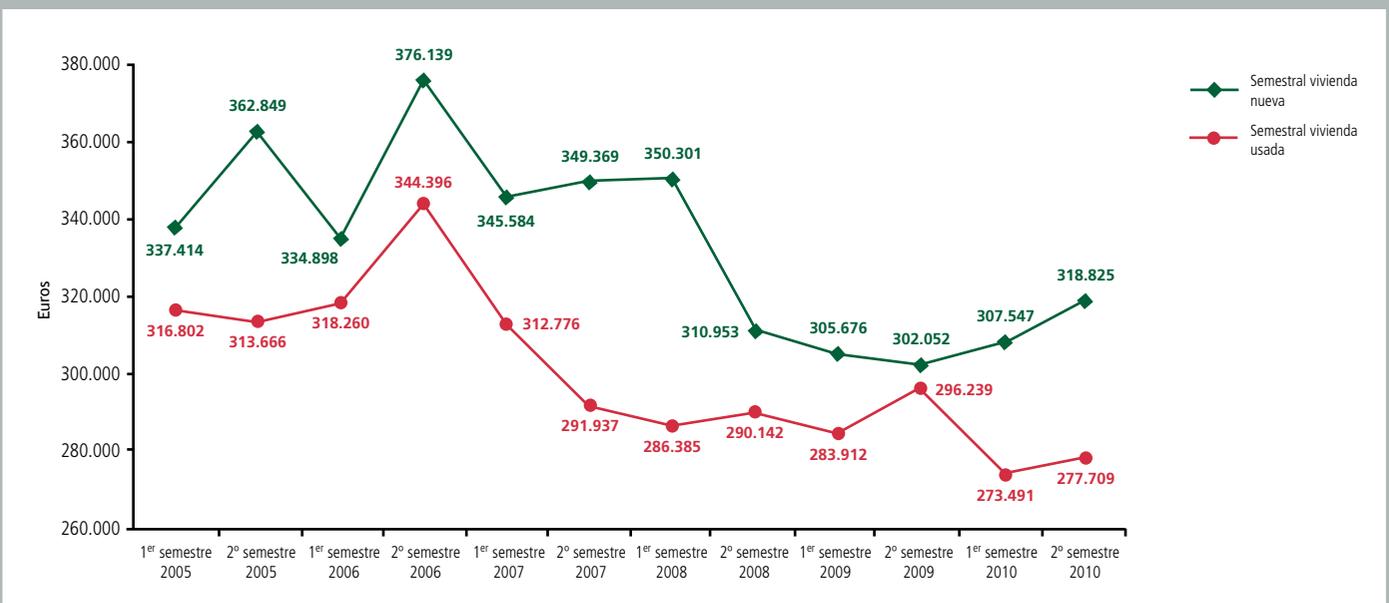
El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 94% de ellas. ■

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



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, la “zona / localización”, registrando un 81% de las respuestas. En segundo lugar, las características más valoradas son, en igual medida, los “metros cuadrados”, la “orientación” y la “calidad de materiales”, registrando un 17%. En tercer lugar, se sitúa como factor más importante nuevamente la

“orientación”, con un 19% de las respuestas. En cuarto lugar vuelven a aparecer los “metros cuadrados”, con un 30% de respuestas. Finalmente, en quinto lugar, los consumidores consideran como factor más importante la “altura del piso”.

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	38	81%	2	4%			2	4%		
Metros cuadrados	4	9%	8	17%	6	13%	14	30%	1	2%
Orientación	1	2%	8	17%	9	19%	5	11%	1	2%
Número de habitaciones	1	2%	1	2%	2	4%	1	2%	2	4%
Altura del piso	1	2%	1	2%	2	4%	3	6%	8	17%
Estado de la vivienda	1	2%	1	2%			2	4%	4	9%
Ascensor	1	2%			3	6%			1	2%
Comunicaciones/Transporte			9	19%	6	13%	5	11%	3	6%
Calidad de materiales			8	17%	7	15%	3	6%	7	15%
Cercanía de servicios básicos			6	13%	6	13%	4	9%	3	6%
Garaje			2	4%	1	2%			3	6%
Distribución			1	2%	2	4%	2	4%	6	13%
Estado del edificio					2	4%			4	9%
Calefacción individual					1	2%	1	2%	1	2%
Gastos de comunidad									1	2%
Trastero							3	6%	1	2%
Exterior							2	4%	1	2%
Total	47	100%	47	100%	47	100%	47	100%	47	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 un 46% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 54% restante.

Tabla 34.

Actividad de los encuestados

	número	%
API	33	46
Promotor	20	28
Constructor	19	26
Total	72	100

Estas 72 empresas han facilitado información sobre 1.273 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Del total de pisos estudiados, un 48% de los vendidos (605) son vivienda nueva, siendo el 52% restante vivienda usada (668).

Tabla 35.

Tipo de vivienda

	número	%
Nueva	605	48
Usada	668	52
Total	1.273	100

Tabla 36.

Fecha de operación Vivienda nueva

	número	%
Enero	11	5
Febrero	12	6
Marzo	10	5
Abril	9	4
Mayo	11	5
Junio	10	5
Julio	21	10
Agosto	22	10
Septiembre	18	8
Octubre	40	17
Noviembre	24	11
Diciembre	29	13
Total	217	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, octubre, con un 17%, y diciembre, con un 13%, han sido los meses en que más pisos de vivienda nueva se han vendido.

Tabla 37.

Fecha de operación Vivienda usada

	número	%
Enero	10	6
Febrero	11	6
Marzo	10	6
Abril	12	7
Mayo	12	7
Junio	10	6
Julio	18	11
Agosto	13	8
Septiembre	18	11
Octubre	20	12
Noviembre	20	12
Diciembre	16	9
Total	170	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, octubre y noviembre, con un 12% en ambos casos, han sido los meses 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 Bilbao, registrando un 17% y un

12% respectivamente. En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido igualmente Bilbao

y Barakaldo, registrando un 19% y un 9% respectivamente.

Tabla 38.

Municipio de venta.
Vivienda nueva

	% Anual 2010
Abadiño	0%
Alonsotegui	1%
Amorebieta - Etxano	3%
Arrigorriaga	0%
Bakio	2%
Balmaseda	0%
Barakaldo	17%
Basauri	1%
Berango	0%
Bermeo	1%
Bilbao	12%
Carranza	0%
Derio	3%
Durango	9%
Elorrio	1%
Erandio	3%
Ermua	1%
Etxebarri	0%
Galdakao	6%
Gernika	1%
Getxo	6%
Gordexola	0%
Gorliz	1%
Güeñes	0%
Iurreta	3%
Leioa	4%
Lemoa	1%
Markina	0%
Maruri	1%
Mungia	2%
Ondarroa	0%
Orozko	1%
Ortuella	1%
Portugalete	2%
Santurtzi	1%
Sestao	1%
Sodupe	1%
Sopelana	3%
Sopuerta	2%
Ugao - Miraballes	0%

% Anual 2010

Urduliz	4%	
Zalla	1%	
Total	605	100%

Tabla 39.

Municipio de venta.
Vivienda usada

% Anual 2010

Abanto - Ciervana	1%
Abadiño	1%
Alonsotegui	1%
Amorebieta - Etxano	0%
Arcentales	0%
Arrankudiaga	0%
Arrigorriaga	5%
Atxondo	0%
Bakio	1%
Balmaseda	1%
Barakaldo	9%
Basauri	2%
Bedia	0%
Berango	1%
Bermeo	1%
Berriz	2%
Bilbao	19%
Busturia	0%
Carranza	0%
Derio	2%
Dima	0%
Durango	3%
Ea	0%
Elantxobe	0%
Elorrio	0%
Erandio	1%
Ermua	1%
Etxebarri	1%
Galdakao	3%
Galdames	0%

% Anual 2010

Gatika	0%	
Gernika	0%	
Getxo	8%	
Gordexola	1%	
Gorliz	0%	
Güeñes	0%	
Ibarrangelu	0%	
Igorre	0%	
Ispaster	0%	
Iurreta	0%	
Leioa	3%	
Lekeitio	1%	
Lemona	1%	
Lezama	1%	
Mañaria	1%	
Markina	0%	
Maruri	0%	
Mundaka	1%	
Mungia	1%	
Muskiz	1%	
Ondarroa	0%	
Orduña	2%	
Orozko	0%	
Ortuella	2%	
Plentzia	0%	
Portugalete	3%	
Santurtzi	3%	
Sestao	2%	
Sodupe	0%	
Sondika	1%	
Sopelana	3%	
Sukarrieta	0%	
Trapaga	1%	
Ugao - Miraballes	1%	
Urduliz	0%	
Zalla	0%	
Zamudio	0%	
Zaratamo	1%	
Zeanuri	0%	
Total	668	100%

Características de la muestra encuestada

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

De las 605 viviendas nuevas en estudio, un 59% está situado en una zona considerada como categoría “normal”, seguido de un 24% que está en una zona catalogada como “buena”.

Tabla 40.

Categoría de la zona. Vivienda nueva

	número	%
Muy buena	47	8
Buena	150	24
Normal	354	59
Regular	54	9
Total	605	100

De los 668 pisos en estudio de vivienda usada, un 45% está en una zona considerada de categoría “normal”, seguida de un 30% que está en zona “buena”.

Tabla 41.

Categoría de la zona. Vivienda usada

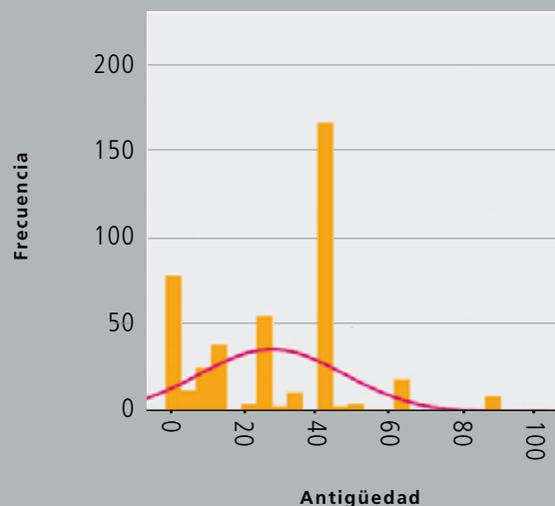
	número	%
Muy buena	55	8
Buena	198	30
Normal	301	45
Regular	114	17
Total	668	100

De las 668 viviendas usadas vendidas, en 392 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 28 años.

Tabla 42.

Antigüedad. Vivienda usada

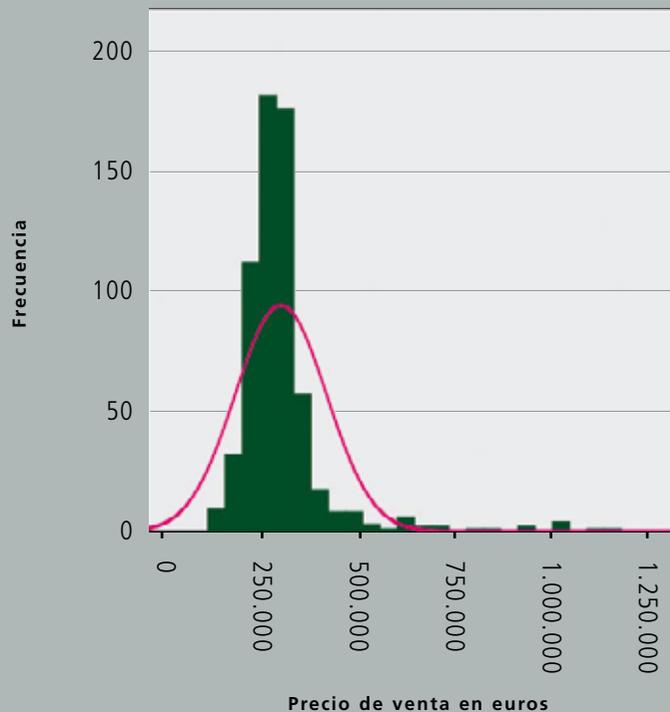
N	392
Media	28
Desviación típica	19
Mínimo	1
Máximo	100



Precio de las viviendas

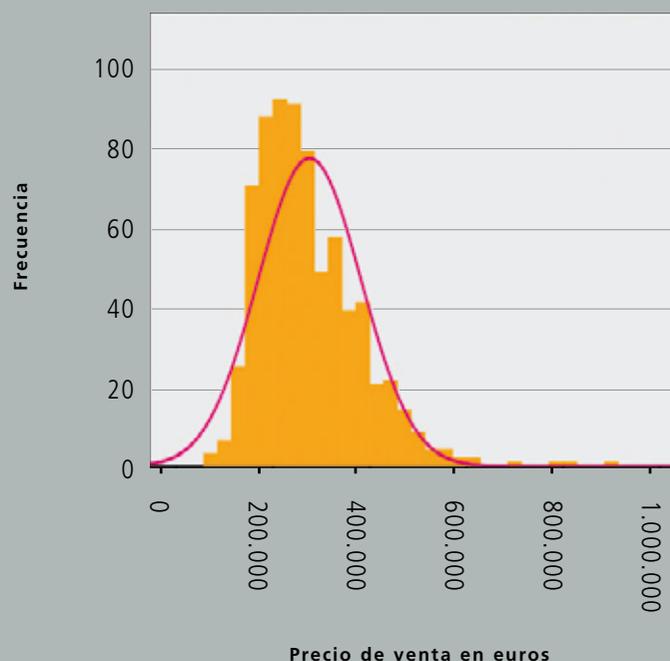
El precio medio de las 605 viviendas nuevas es de 312.114 €.

Tabla 43. Precio de venta. Vivienda nueva	
N	605
Media	312.114
Desviación típica	132.479
Mínimo	116.964
Máximo	1.254.000



Se han facilitado datos de venta de 668 viviendas usadas, resultando un precio medio de 275.568 €.

Tabla 44. Precio de venta. Vivienda usada	
N	668
Media	275.568
Desviación típica	106.589
Mínimo	67.450
Máximo	901.518



Características de la muestra encuestada

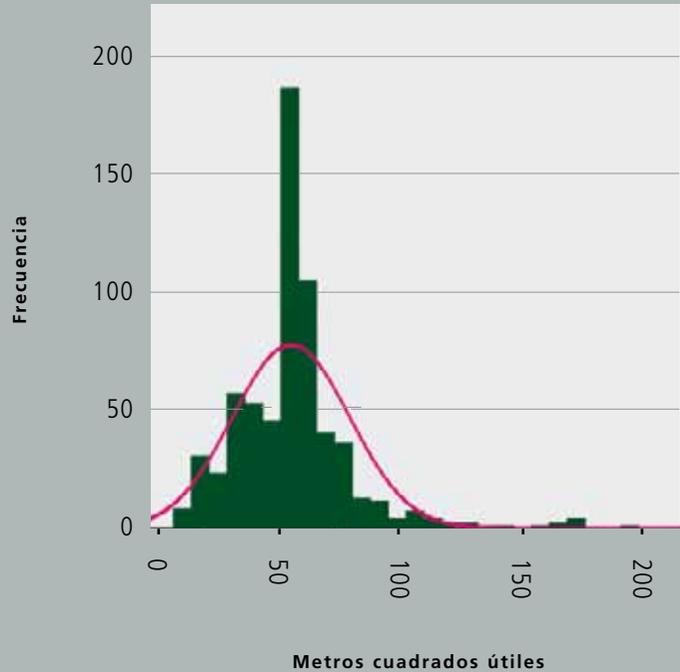
Tamaño de las viviendas.

El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda nueva en estudio es de 84 metros cuadrados.

Tabla 45.

Metros cuadrados útiles. Vivienda nueva

N	605
Media	84
Desviación típica	22
Mínimo	41
Máximo	213

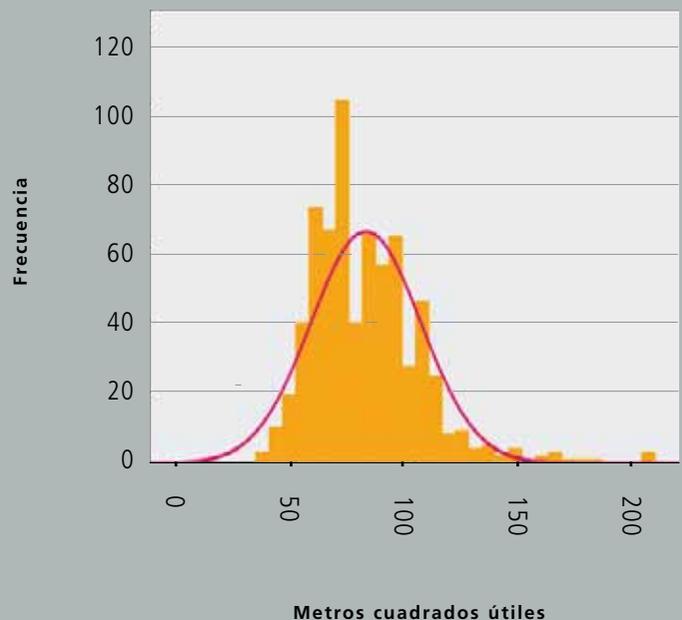


El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 79 metros cuadrados.

Tabla 46.

Metros cuadrados útiles. Vivienda usada

N	668
Media	79
Desviación típica	23
Mínimo	34
Máximo	200

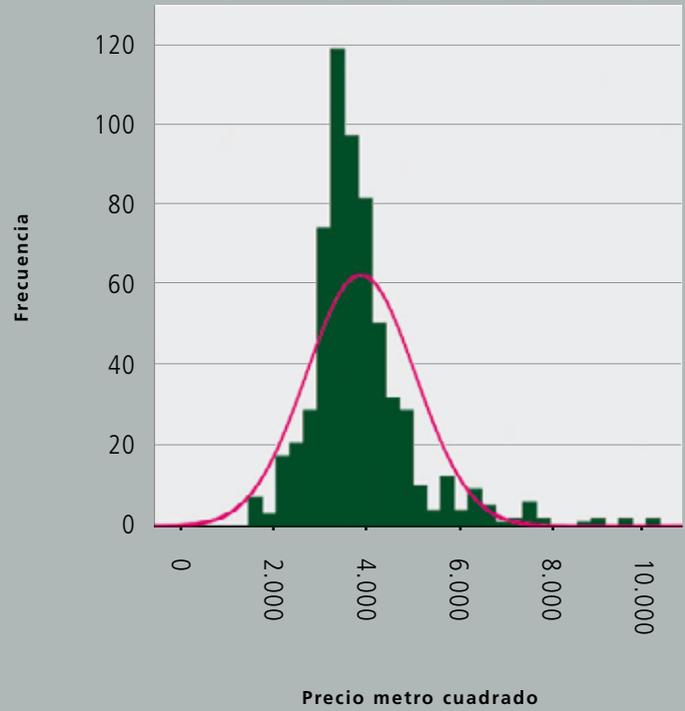


Precio por metro cuadrado.

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a **3.767 €.**

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

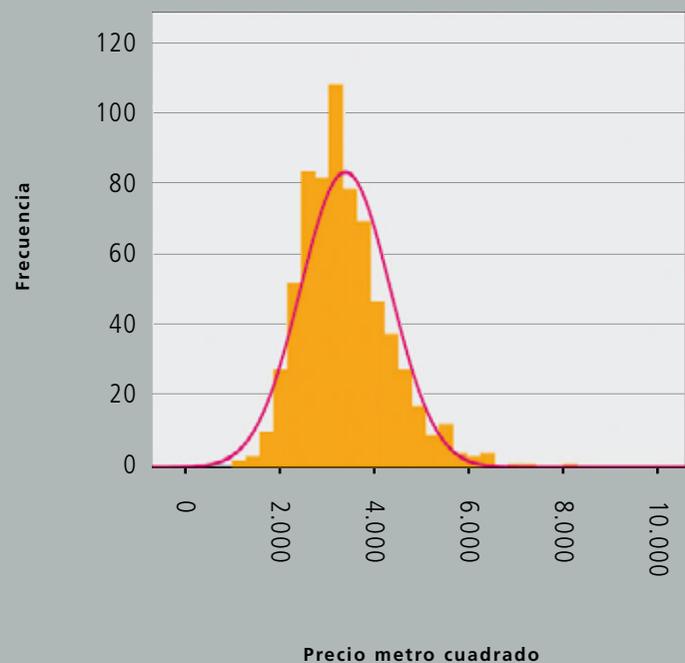
N	605
Media	3.767
Desviación típica	1.136
Mínimo	1.550
Máximo	10.000



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a **3.484 €.**

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

N	668
Media	3.484
Desviación típica	930
Mínimo	1.161
Máximo	8.194



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:

72 empresas del sector de la construcción han facilitado información de un total de 1.273 viviendas de tipo vertical. De éstas, 605 corresponden a vivienda nueva y 668 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 3.111 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2010, se estima que en torno a 2.178 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 605 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 3,4%.

b) Vivienda usada:

Han sido 6.484 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2010. Una muestra de 668 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 4,0%.

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

Realizado entre junio y octubre de 2010 para las viviendas vendidas en el primer semestre, y entre diciembre de 2010 y febrero de 2011 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



	✓ Sin avisos	✉ Avisos	🔔 Alertas	✕ Caducados
Documentos de empresa	0	0	0	0
Documentos de trabajadores	0	0	0	0
Documentos de máquinas	0	0	0	0
Documentos de acuerdos	0	0	0	0

Quando 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 acarrear 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 Erregile
Sustatzailleen Batzuna



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

alkar

Gestión documental
de la subcontratación