
2009 **Informe**
Ascobi



ascobi

Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia

bieba

Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

EDER

CONSTRUCCIONES

EDER

Centros Educativos

EDER

Edificios

EDER

Instalaciones Deportivas

EDER

Urbanizaciones

EDER

Estaciones de Servicio

EDER

Naves Industriales

EDER

Ampliaciones y Reformas

Construcciones EDER, S.A.

Aritz Bidea, 101

48100 Mungia (Bizkaia)

Tel.: 944 575 480

Fax: 944 575 137

e-mail: c.eder@eder-sa.es

www.eder-sa.es

Ascobi·Bieba

Asociación
de Constructores y
Promotores
de Bizkaia

Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

Informe 2009

sumario

Informe sectorial de la Construcción y Promoción en Bizkaia

Información Coyuntural

Encuesta Inmobiliaria

7	Presentación	89	Introducción
9	Licitación pública	90	Compraventa de vivienda
12	Obras Significativas		Venta de viviendas
	- Clínica del IMQ	95	Vivienda nueva
	- Enlace del Kadagua	106	Vivienda usada
18	Edificación residencial y no residencial	117	Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada
51	Evolución de la actividad, facturación y número de empresas	118	Características que el consumidor valora en el momento de comprar un piso
57	Costes de la construcción	119	Características de la muestra encuestada
61	Mercado laboral del sector	125	Ficha técnica
65	Prevención		
75	Alkar, Gestión documental de la subcontratación		
79	Formación		
83	Datos coyuntura general		



PLANTA DE RECICLAJE DE RCD'S



LOCALIZACIÓN



BIZKAIKO TXINTOR BERZIKLATEGIA A.B.(S.A.)

Bº ORKONERA S/N

48530 ORTUUELLA

BIZKAIA

TLF. 94 664 04 23 / FAX : 94 664 04 96

www.btbab.com



ENTRADA DE RCD'S



EDH



EDSS



EDS

MATERIALES VALORIZADOS



Arido Explanada Cat.A



Arido Explanada Cat.B



Puesta en obra exterior



Puesta en obra interior

Informe Ascobi 2009

Esta quinta edición del Informe Ascobi presenta los datos y los indicadores más relevantes del sector de la construcción y la promoción inmobiliaria de Bizkaia durante 2009.

Este ejercicio se ha caracterizado por un agravamiento general en la situación de crisis del sector, con una significativa reducción de la producción de vivienda, solo paliada en parte por el mantenimiento del nivel de licitación pública en los elevados volúmenes de ejercicios anteriores.

A corto plazo, la actual situación de deterioro del sector, puede verse agravada por la previsible disminución de la inversión pública a nivel municipal, consecuencia de la menor disponibilidad de recursos públicos.

En cuanto a la edificación residencial, cabe esperar que la actual tasa de producción de vivienda, situada en mínimos históricos, acompañada del bajo volumen del stock de viviendas sin vender, propicien a corto y medio plazo un aumento de la actividad productiva que satisfaga la fuerte demanda de vivienda existente en nuestro territorio. Para ello será, asimismo, necesario que se normalice la situación del sistema financiero.

Licitación pública

1.1. Licitación pública. Datos generales

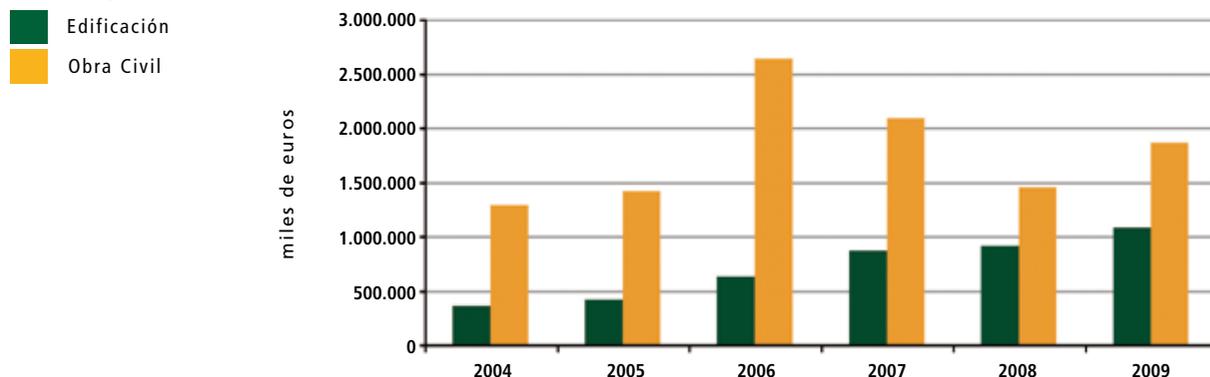


Tabla 1.01. Licitación pública en la CAPV -miles de euros-

		2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	Edificación	352.165	411.757	623.362	862.325	911.305	1.073.846
	Obra Civil	1.281.711	1.409.350	2.637.634	2.087.903	1.451.140	1.859.825
	Total Edif. + Obra Civil	1.633.876	1.821.107	3.260.996	2.950.228	2.362.445	2.933.671
	Admón. Central	124.598	158.659	623.570	584.520	205.169	269.278
	Admón. Autonómica	373.940	324.519	303.342	570.246	767.155	1.015.889
	Admón. Local	1.135.338	1.337.929	2.334.084	1.795.462	1.390.121	1.648.504
	Total	1.633.876	1.821.107	3.260.996	2.950.228	2.362.445	2.933.671

Elaboración propia a partir de SEOPAN

Gráfica 1.01. Evolución de la licitación pública en la CAPV por **tipo de construcción**



Gráfica 1.02. Evolución de la licitación pública en la CAPV por **promotor público**

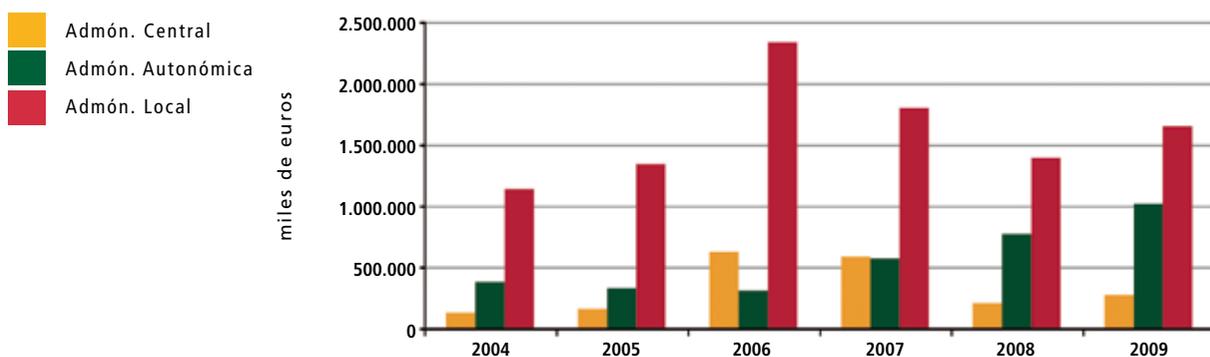




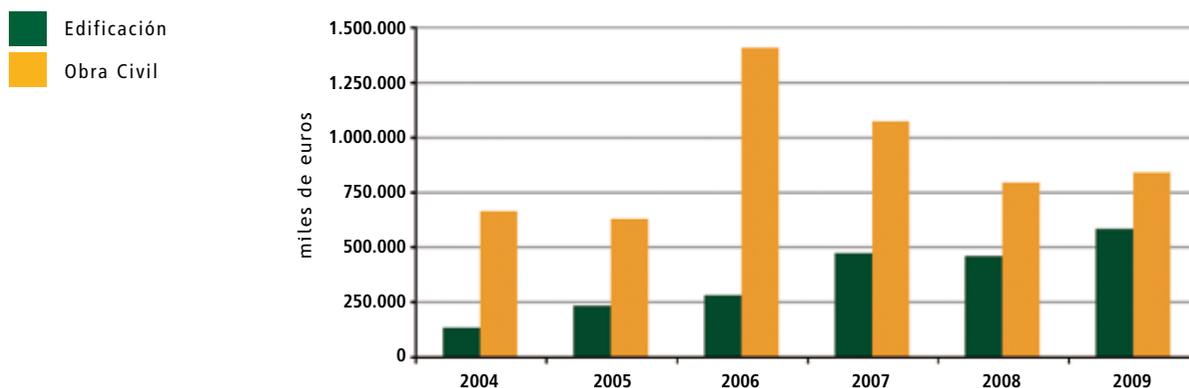
Tabla 1.02. Licitación pública en Bizkaia -miles de euros-

		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bizkaia	Edificación	128.725	229.676	278.908	469.268	454.996	579.739
	Obra Civil	658.297	624.726	1.403.872	1.067.490	791.242	835.894
	Total Edif. + Obra Civil	787.022	854.402	1.682.780	1.536.758	1.246.238	1.415.633
	Admón. Central	102.483	59.347	131.228	432.921	123.691	81.309
	Admón. Autonómica	153.225	126.357	149.675	205.121	277.530	303.667
	Admón. Local	531.314	668.698	1.401.877	898.716	845.017	1.030.657
	Total	787.022	854.402	1.682.780	1.536.758	1.246.238	1.415.633

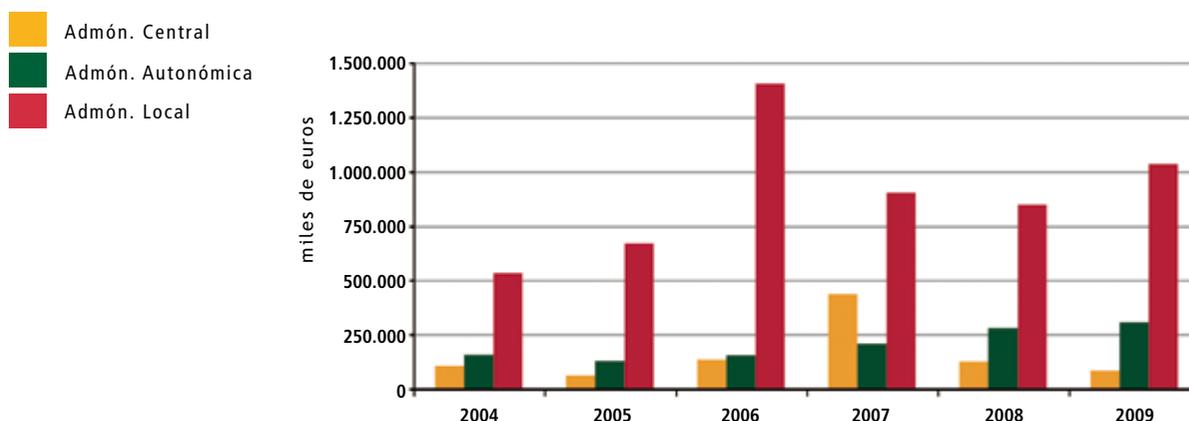
Elaboración propia a partir de SEOPAN



Gráfica 1.03. Evolución de la licitación pública en Bizkaia por **tipo de construcción**



Gráfica 1.04. Evolución de la licitación pública en Bizkaia por **promotor público**



Licitación pública

Adjudicación en Bizkaia durante el año 2009



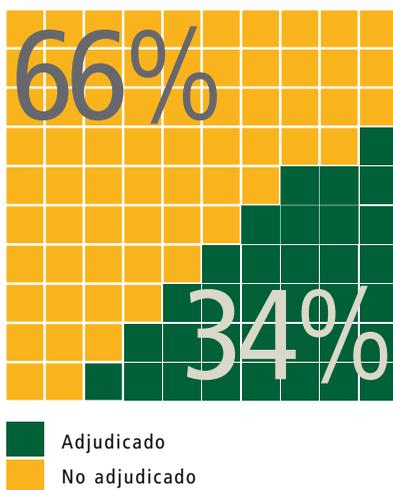
Tabla 1.03.

Adjudicaciones en miles de euros

	Licitado	Adjudicado	% Adjudicado
Edificación	579.739	196.015	33,81%
Obra Civil	835.894	375.877	44,97%
TOTAL Edif. + Obra Civil	1.415.633	571.892	40,40%

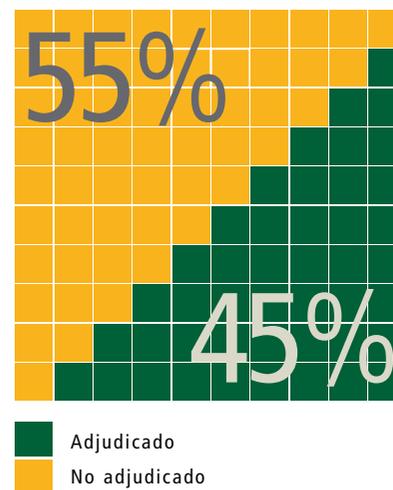
Gráfica 1.05.

Volumen de edificación adjudicada



Gráfica 1.06.

Volumen de obra civil adjudicada



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos

Obras significativas en Bizkaia

Clínica del IMQ, primera piedra del nuevo Zorrozaurre

La construcción del nuevo complejo del IMQ es la primera actuación que se acomete en el nuevo área de desarrollo de Bilbao

Enlace del Kadagua

El enlace entre el corredor del Kadagua y la 'Supersur', una de las obras más complicadas de la autopista, se abrirá al tráfico el próximo año 2011

CLÍNICA DEL IMQ, PRIMERA PIEDRA DEL NUEVO ZORROZAURRE

A la orilla del canal de Deusto y como preámbulo de la incipiente regeneración urbanística planteada por la arquitecta Zaha Hadid para el área de Zorrozaurre, los cimientos de la nueva clínica del Igualatorio Médico Quirúrgico, IMQ, se empiezan a levantar sobre una parcela de 9.000 m² en la zona de Botica Vieja. Cuando la apertura del Canal de Deusto sea una realidad, este edificio será parte de la fachada de la nueva ribera derecha del canal. El futuro hospital está diseñado por

los arquitectos Carlos Ferrater y Alfonso Casares. El primero de ellos es autor, entre otros proyectos, de los residenciales de la Plaza Euskadi, mientras que Casares es socio fundador del estudio de arquitectura AIDHOS, especializado en hospitales.

La infraestructura, de más de 30.000 metros cuadrados de superficie, contará con un equipamiento sanitario de última generación que estará dotado de innovaciones funcionales, tecnológicas y asistenciales. En concreto, el complejo dispondrá de 158 habitaciones individuales –3 suites por

planta–, equipadas con los últimos avances tecnológicos, un área de urgencias, que contará con distintas zonas diferenciadas para pacientes adultos y pacientes pediátricos y estará dotada de 16 boxes; 12 plazas en Unidades de Cuidados Intensivos, un área quirúrgica-área obstétrica con 10 quirófanos inteligentes y polivalentes –incluidos quirófanos de cirugía ambulatoria–, y tres salas de parto; así como unidades especiales: endoscopia, litotricia, intervencionismo vascular, etc. Existirá, igualmente, un área de oncología con un hospital de día y las tecnologías más avanzadas

Descripción general del proyecto

Promotor	Igualatorio Médico Quirúrgico, IMQ, e IDOM
Obras	2009-2011
Arquitectos	Carlos Ferrater, Alfonso Casares
Constructora	Constructora San José
Superficie construida	43.000 m ²
Superficie parcela	9.000 m ²
Inversión total	85 millones de euros





en medicina nuclear –PET-TAC, Gammacámara– y en radioterapias –acelerador lineal y braquiterapia–. El equipamiento se completa con 340 plazas de aparcamiento.

El hospital, que costará 85 millones de euros –montante en el que se contempla la inversión en suelo, la construcción y en equipamientos– entrará en funcionamiento, previsiblemente, el próximo año 2011.

CONCEPCIÓN DEL EDIFICIO

El futuro centro sanitario del IMQ ha sido diseñado bajo criterios sostenibles y ecoeficientes. Desde el punto de vista medioambiental y de la sostenibilidad, el planteamiento ha sido el de la aplicación de los parámetros ecoeficientes pasivos, generados por el propio diseño del edificio: óptima relación entre orientación/uso, ventilación natural, control de las radiaciones solares y pérdidas térmicas mediante medidas de control térmico como revestimientos modulares y registrables,

cámara de aire en fachadas, vidrio doble y protección solar... y parámetros ecoeficientes activos como son el establecimiento de la red de saneamiento y reutilización de aguas mediante circuito interno y el uso de energías renovables: paneles solares térmicos para el suministro de agua caliente sanitaria; etc.

La pieza más singular de este proyecto es una de sus caras: la fachada más cercana al Puente Euskalduna. De forma poligonal y modular, y compuesta por un material incoloro, reflejará los rayos de luz de una manera similar a la del titanio del cercano



El perfil poligonal de la fachada se modifica en cada planta, provocando una imagen

Hospitalización	158 habitaciones
UCI	12 camas
Consulta externa	3000 m ² (60 consultas aprox.)
Hospital de día	28 boxes
Urgencias generales	10 boxes
Urgencias pediátricas	3 salas
Bloque quirúrgico	10 quirófanos
Bloque obstétrico	3 salas de parto
Diagnóstico por imagen	Radiología, RMN, TAC, TAC64, Telemando, Mamografía, Ecografía
Medicina nuclear	PET-TAC y Gammacámara
Intervencionismo vascular	Sala de hemodinámica y sala de vascular
Radioterapia	Acelerador lineal y baquiterapia

Museo Guggenheim. Esta parte del edificio albergará los servicios dedicados a la unidad de hospitalización.

Datos de las obras

Adjudicación de las obras	Noviembre de 2009
Duración	29 meses
Fin de obra objetivo	Mayo de 2010
Importe	59,6 millones de euros



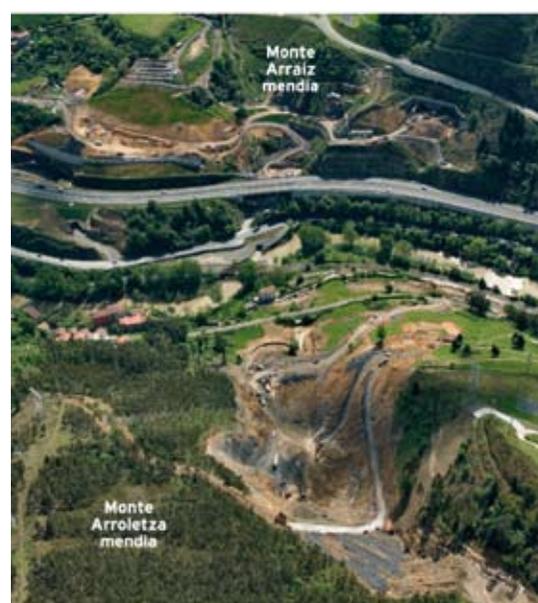
CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

La longitud del tramo sobre el tronco es de 429 m en el sentido Bilbao y de 468 m en el sentido Cantabria. La sección tipo del tronco es de tres carriles por sentido, de 3,5 m de anchura cada uno. Los ramales son unidireccionales de 4 m de ancho. En sentido Bilbao se sitúan el ramal de salida hacia la Autopista del Kadagua y el ramal



construcción se han prolongado durante 28 meses y medio. Se trata de un gigantesco armazón de más de 430 m que se divide en cuatro viaductos, dos de tres carriles en cada sentido para los vehículos que recorran la variante sur y otros dos que comunican con el área de peaje de Castrejana.

Esta complicada red de comunicaciones, ideada por el ingeniero Francisco Javier Manterols, autor, entre otros, del puente Euskalduna o del arco de la tribuna del estadio de fútbol de San Mamés, es una de las estructuras más destacadas de la 'Supersur' tanto por sus dimensiones como por las dificultades orográficas que ha superado.



ENLACE DEL KADAGUA

El Enlace del Kadagua, tramo de la primera fase de la variante sur metropolitana, conocida como 'Supersur', salva, además del río que pasa por la zona, autopistas y ferrocarriles como una faraónica estructura. Este trazado, cuya construcción le fue adjudicada a Sacyr en UTE con Excavaciones Baranda por 59.650,147 euros, conecta el corredor del Kadagua con la BI-636, lo que permite dar acceso a todo el Valle de Enkarterri y a la Solución Sur de la A-8, en la zona próxima a las entradas a Bilbao. Su longitud total será de 36 km y su

Descripción general del Enlace del Kadagua

Trabajos	Construcción de un viaducto de 468 ml (tronco) con tres carriles por sentido y enlaces con la Autopista del Kadagua en ambos sentidos con viaductos de 270 ml
Longitud del tramo	429 m en sentido Bilbao y 430 m en sentido Cantabria
Sección tipo	Tres carriles por sentido de 3,50 m de anchura
Estructuras	Viaductos del Kadagua: Viaducto 1: 430 m, 4 vanos Viaducto 2: 429 m, 4 vanos Viaducto 3: 372 m, 4 vanos Viaducto 4: 274 m, 3 vanos Glorieta en estructura sobre el corredor del Kadagua de 336 m en 6 vanos
Constructora	UTE Enlace del Kadagua: Sacyr, SAU; Excavaciones Baranda



de entrada al tronco desde dicha Autovía. Ambos cruzan el río paralelamente conformando un solo tablero. En sentido Cantabria, a lo largo del trazado, se incorpora el ramal de entrada procedente del área de identificación y cobro de canon que forma parte del trayecto siguiente.

ESTRUCTURAS

El tramo incluye varias estructuras, siendo las más importantes los viaductos del Kadagua y el paso superior

rotonda sobre la Autopista del Kadagua. La primera se compone de cuatro viaductos –el primero de 431 m de longitud, un segundo de 429 m con un ramal de 65 m, el tercero de 374 m, y el cuarto de 272,0 m– de tipología idéntica e interrelacionados entre sí, de modo que forman un conjunto estructural armonioso y esbelto. En cuanto al paso superior, este está formado por un conjunto de viaductos que confluyen en una rotonda elevada sobre el corredor del Kadagua de 70 m de diámetro y de forma hueca. Las estructuras comprenden la mayor parte de la

glorieta y los ramales de conexión de ésta con la calzada sentido Sodupe de la Autopista del Kadagua y con la rotonda situada sobre la BI-3742.

La ubicación de los elementos de apoyo y el escaso espacio fueron uno de los retos más importantes que tuvo que superar este enlace, cuya distancia entre pilares es de 140 metros. El entramado se apoya sobre zapatas de más de 10 metros de anchura, muchas de las cuales van soterradas, y se han levantado un total de nueve pilares de alturas entre los 17 y los 44 metros. Los cajones sobre los que se apoya el tablero tienen siete metros de profundidad.

Los viaductos se han construido en voladizo. Mediante un carro de avance se han hormigonado las dovelas a ambos lados de las pilas hasta completar los tableros.

La apertura al tráfico de esta mega estructura se prevé para la primavera del próximo 2011, cuando, según las estimaciones de la Diputación Foral de Vizcaya, se registrará el paso de más de 20.000 vehículos al día.

2.1. Edificación residencial: Viviendas iniciadas diferenciadas por tipo de promoción:



Tabla 2.01.

Total viviendas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	16.221	16.612	14.963	17.161	11.843	7.161
Bizkaia	6.904	5.236	5.005	6.017	3.851	2.135
% Bizkaia s/CAPV	42,56%	31,52%	33,44%	35,06%	32,52%	29,81%



Tabla 2.02.

Viviendas libres

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	11.794	11.987	9.815	11.269	6.203	3.971
Bizkaia	5.042	3.760	3.481	4.846	2.554	1.413
% Bizkaia s/CAPV	42,75%	31,37%	35,47%	43,00%	41,17%	35,58%



Tabla 2.03.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	4.427	4.625	5.148	5.892	5.640	3.190
Bizkaia	1.862	1.476	1.524	1.171	1.297	722
% Bizkaia s/CAPV	42,06%	31,91%	29,60%	19,87%	23,00%	22,63%

Elaboración propia a partir de E1-GV, Ministerio de la Vivienda y Construcción

Simbología utilizada



Viviendas iniciadas



Viviendas protegidas (Viviendas de protección oficial y viviendas sociales)



Viviendas terminadas



Promotor público



Viviendas libres



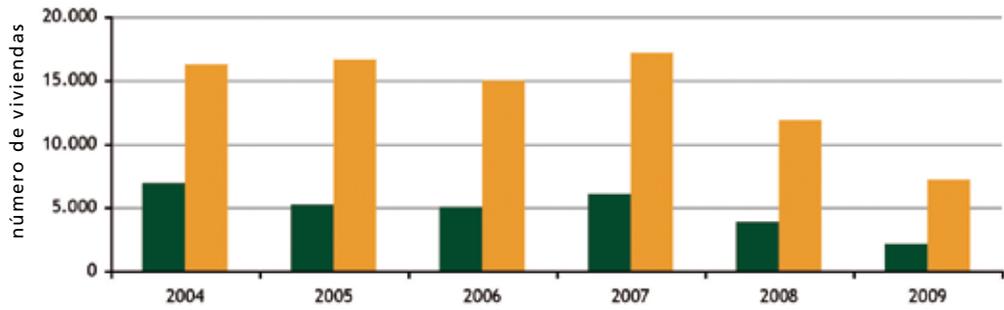
Promotor privado

Edificación residencial y no residencial



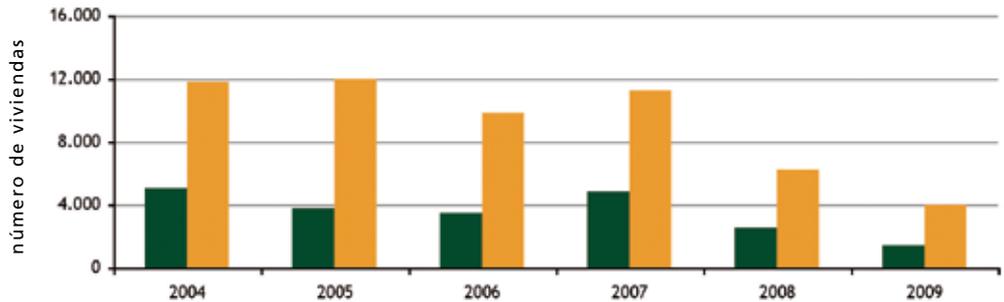
Gráfica 2.01.

Total viviendas



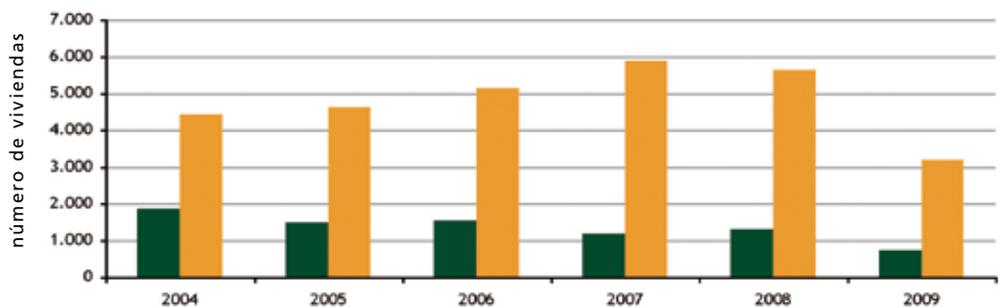
Gráfica 2.02.

Viviendas libres



Gráfica 2.03.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-



2.2. Edificación residencial: Viviendas iniciadas diferenciadas por tipo de promoción (Variaciones)



Tabla 2.04.

Variaciones total viviendas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	16.221	16.612	14.963	17.161	11.843	7.161
Bizkaia	6.904	5.236	5.005	6.017	3.851	2.135
% Bizkaia s/CAPV	42,56%	31,52%	33,44%	35,06%	32,52%	29,81%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-19,90	2,41	-9,93	14,69	-30,99	-39,53
% Bizkaia	-9,31	-24,16	-4,41	20,22	-36,00	-44,56



Tabla 2.05.

Variaciones en viviendas libres

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	11.794	11.987	9.815	11.269	6.203	3.971
Bizkaia	5.042	3.760	3.481	4.846	2.554	1.413
% Bizkaia s/CAPV	42,75%	31,37%	35,47%	43,00%	41,17%	35,58%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-13,44	1,64	-18,12	14,81	-44,96	-35,98
% Bizkaia	-8,68	-25,43	-7,42	39,21	-47,30	-44,68



Tabla 2.06.

Variaciones en viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	4.427	4.625	5.148	5.892	5.640	3.190
Bizkaia	1.862	1.476	1.524	1.171	1.297	722
% Bizkaia s/CAPV	42,06%	31,91%	29,60%	19,87%	23,00%	22,63%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-33,18	4,47	11,31	14,45	-4,28	-43,44
% Bizkaia	-10,99	-20,73	3,25	-23,16	10,76	-44,33

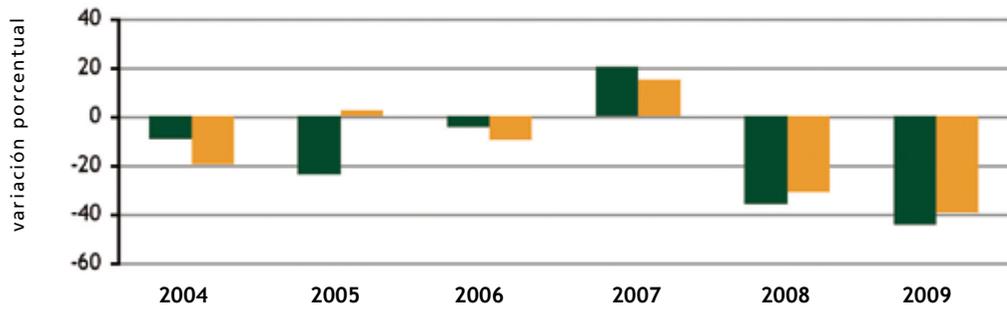
Elaboración propia a partir de E1-GV, Ministerio de Viviendas y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



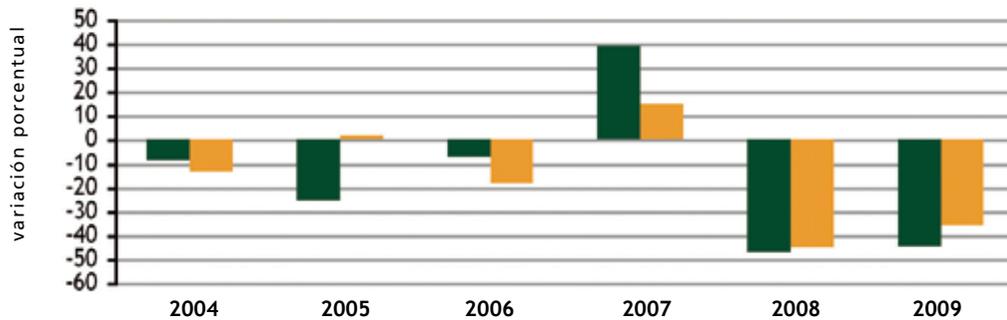
Gráfica 2.04. Variaciones total viviendas

CAPV
Bizkaia



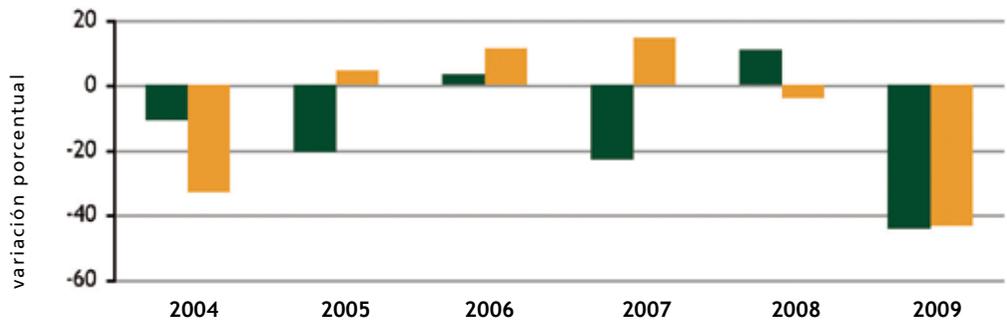
Gráfica 2.05. Variaciones en viviendas libres

CAPV
Bizkaia



Gráfica 2.06. Variaciones en viviendas protegidas -VPO+VVSS-

CAPV
Bizkaia



2

Edificación residencial y no residencial



Tabla 2.07. **Total viviendas iniciadas**

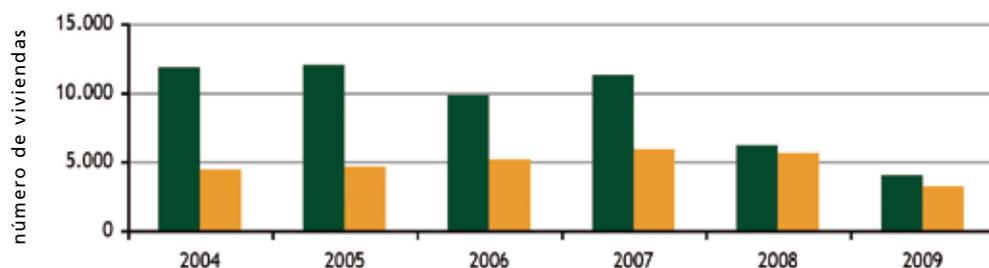
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	16.221	16.612	14.963	17.161	11.843	7.161
Bizkaia	6.904	5.236	5.005	6.017	3.851	2.135

Elaboración propia a partir de EJ-GV, Ministerio de la Vivienda y Construcción



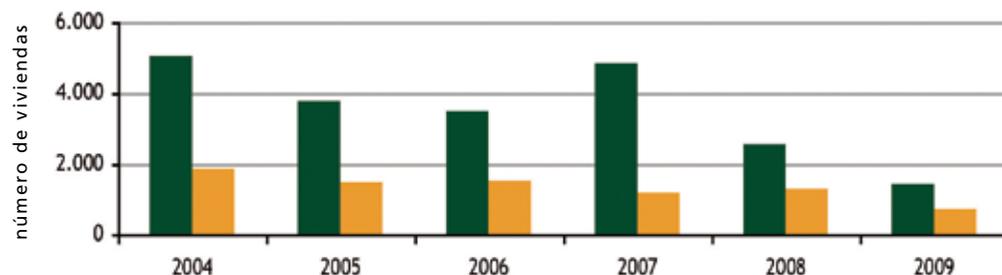
Gráfica 2.07. **Evolución de las viviendas iniciadas en la CAPV**

■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres

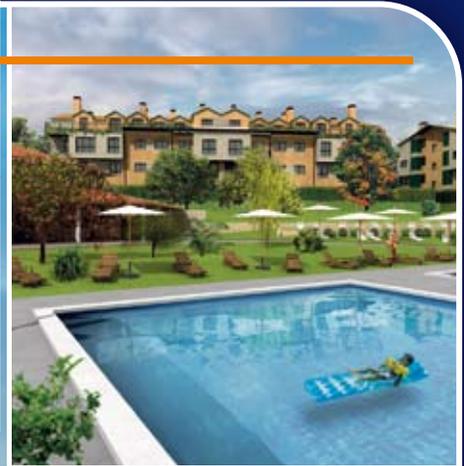


Gráfica 2.08. **Evolución de las viviendas iniciadas en Bizkaia**

■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres



Derio



odi-bakar
Durango



 **sukia**
Zure etxean zaude.
Estás en tu casa.

www.sukia.com
94 416 27 44

2.3. Edificación residencial: Viviendas terminadas diferenciadas por tipo de promoción



Tabla 2.08.

Total viviendas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	14.064	15.176	14.623	15.544	14.083	13.989
Bizkaia	6.941	6.186	5.894	6.252	4.350	5.119
% Bizkaia s/CAPV	49,35%	40,76%	40,31%	40,22%	30,89%	36,59%



Tabla 2.09.

Viviendas libres

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	10.417	11.151	9.794	10.793	9.083	9.317
Bizkaia	4.744	4.421	4.325	4.417	2.671	4.059
% Bizkaia s/CAPV	45,54%	39,65%	44,16%	40,92%	29,41%	43,57%



Tabla 2.10.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

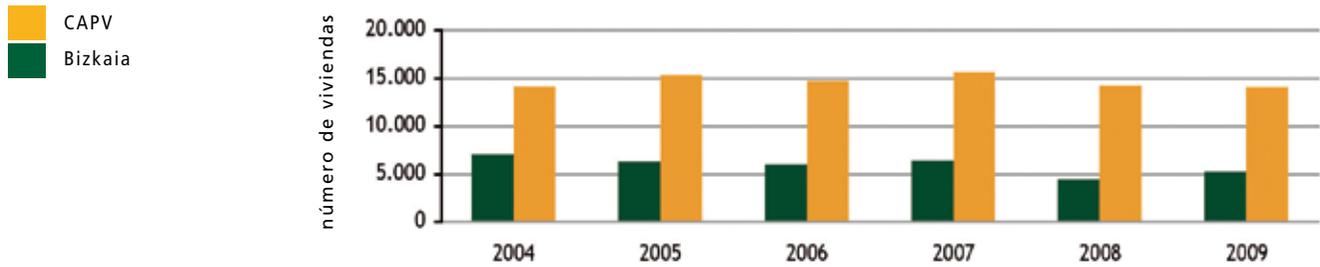
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	3.647	4.025	4.829	4.751	5.000	4.672
Bizkaia	2.197	1.765	1.569	1.835	1.679	1.060
% Bizkaia s/CAPV	60,24%	43,85%	32,49%	38,62%	33,58%	22,69%

Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos

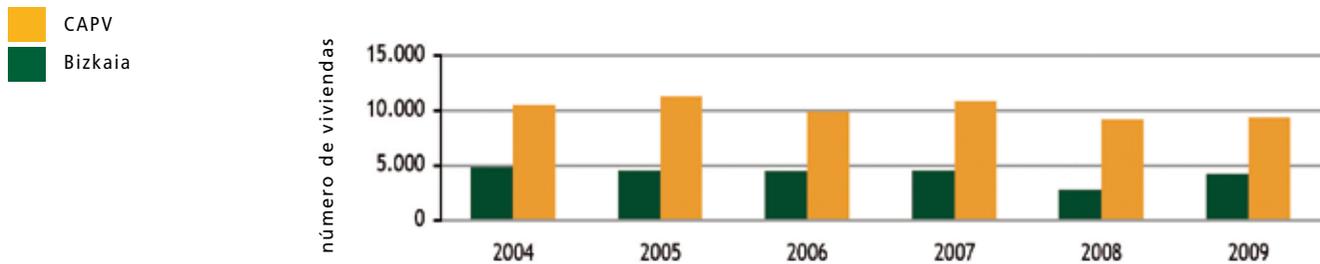
Edificación residencial y no residencial



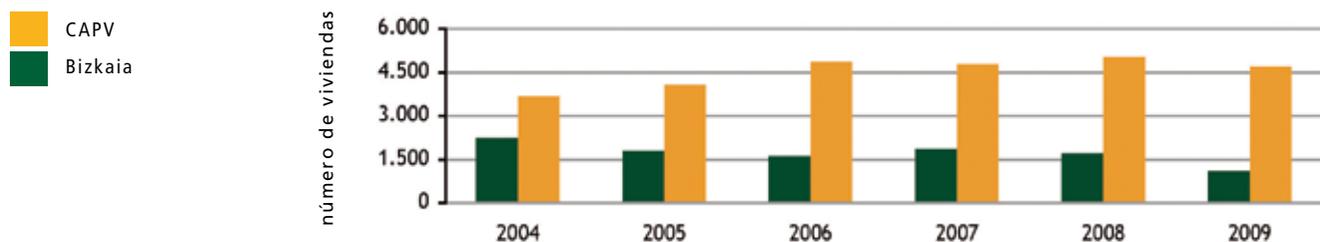
Gráfica 2.09. **Total viviendas**



Gráfica 2.10. **Viviendas libres**



Gráfica 2.11. **Viviendas protegidas -VPO+VVSS-**



2.4. Edificación residencial: Viviendas terminadas diferenciadas por tipo de promoción (Variaciones)



Tabla 2.11.

Variaciones: Total viviendas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	14.064	15.176	14.623	15.544	14.083	13.989
Bizkaia	6.941	6.186	5.894	6.252	4.350	5.119
% Bizkaia s/CAPV	49,35%	40,76%	40,31%	40,22%	30,89%	36,59%
Δ s/Periodo Anterior	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	15,46	7,91	-3,64	6,30	-9,40	-0,67
Bizkaia	14,12	-10,88	-4,72	6,07	-30,42	17,68



Tabla 2.12.

Variaciones: Viviendas libres

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	10.417	11.151	9.794	10.793	9.083	9.317
Bizkaia	4.744	4.421	4.325	4.417	2.671	4.059
% Bizkaia s/CAPV	45,54%	39,65%	44,16%	40,92%	29,41%	43,57%
Δ s/Periodo Anterior	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	30,93	7,05	-12,17	10,20	-15,84	2,58
Bizkaia	32,55	-6,81	-2,17	2,13	-39,53	51,97



Tabla 2.13.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	3.647	4.025	4.829	4.751	5.000	4.672
Bizkaia	2.197	1.765	1.569	1.835	1.679	1.060
% Bizkaia s/CAPV	60,24%	43,85%	32,49%	38,62%	33,58%	22,69%
Δ s/Periodo Anterior	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	-13,18	10,36	19,98	-1,62	5,24	-6,56
Bizkaia	-12,23	-19,66	-11,10	16,95	-8,50	-36,87

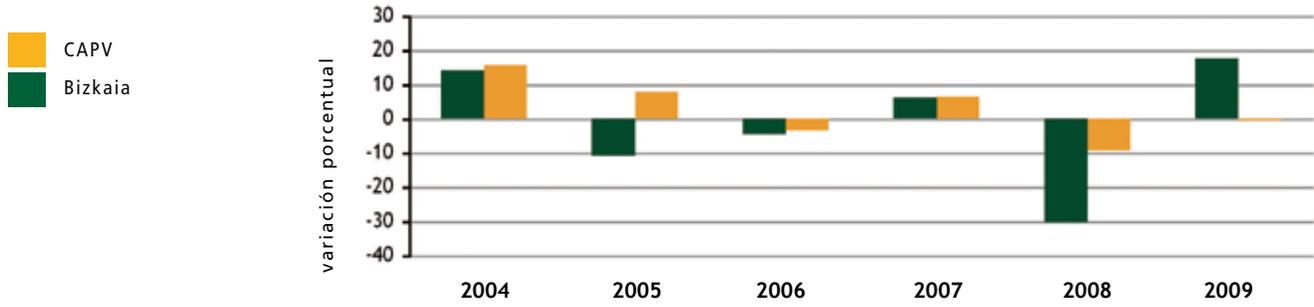
Elaboración propia a partir de EI-GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



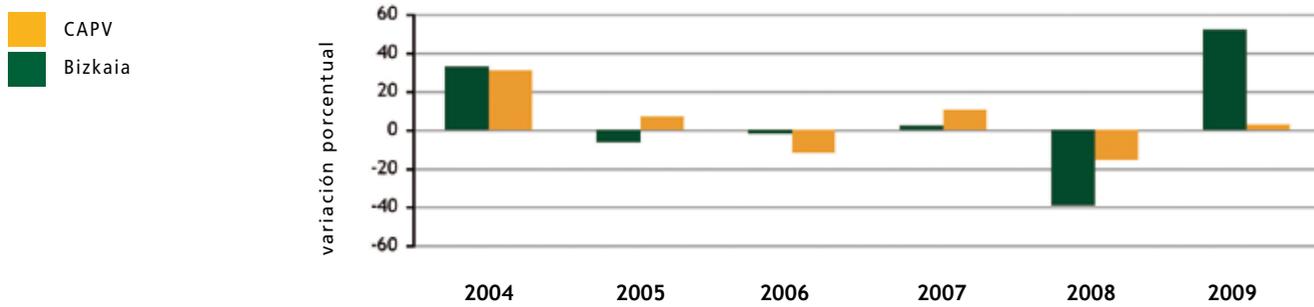
Gráfica 2.12.

Variaciones: Total viviendas



Gráfica 2.13.

Variaciones: Viviendas libres



Gráfica 2.14.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

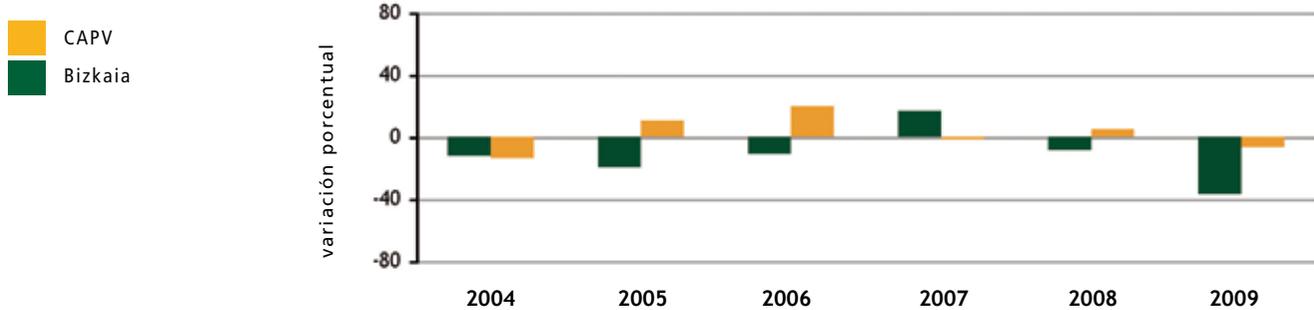
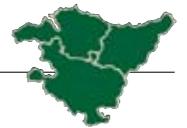




Tabla 2.14. **Total viviendas terminadas**

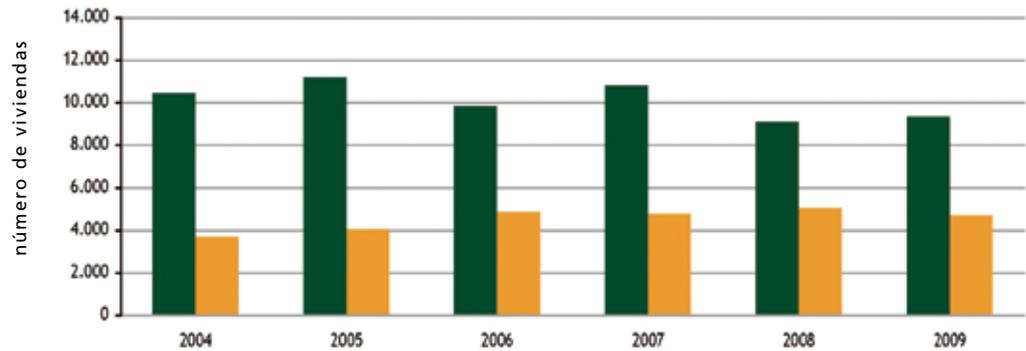
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	14.064	15.176	14.623	15.544	14.083	13.989
Bizkaia	6.941	6.186	5.894	6.252	4.350	5.119

Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos



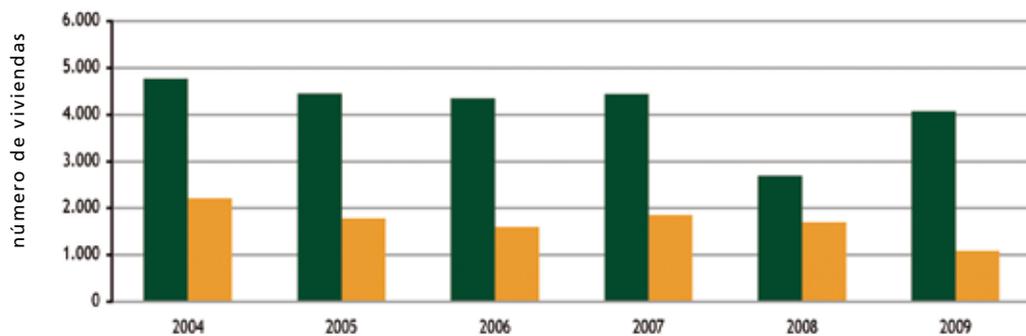
Gráfica 2.15. **Evolución de las viviendas terminadas en la CAPV**

 Viviendas protegidas
 Viviendas libres



Gráfica 2.16. **Evolución de las viviendas terminadas en Bizkaia**

 Viviendas protegidas
 Viviendas libres



Edificación residencial y no residencial

2.5. Edificación residencial: Relación por comarcas en Bizkaia



Gráfica 2.17. **Viviendas iniciadas** en el año 2009



Gráfica 2.18. **Viviendas terminadas** en el año 2009



Elaboración propia a partir de EJ-GV y Construdatos

2.6. Distribución de la población por comarcas en el año 2009

Gráfica 2.19. **Distribución**



Elaboración propia a partir del INE

2.7. Edificación residencial: Viviendas iniciadas y terminadas relacionadas con la población, por comarcas en el año 2009

Tabla 2.15.

	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Iniciadas	241	391	60	722	150	361	210	2.135
Terminadas	264	844	686	1.847	581	317	581	5.119
Población	23.169	96.373	31.228	876.430	26.680	45.871	52.907	1.152.658
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

Tabla 2.16.

	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Número de viviendas iniciadas por mil habitantes	10,4	4,1	1,9	0,8	5,6	7,9	4,0	1,9
Número de viviendas terminadas por mil habitantes	11,4	8,8	22,0	2,1	21,8	6,9	11,0	4,4
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

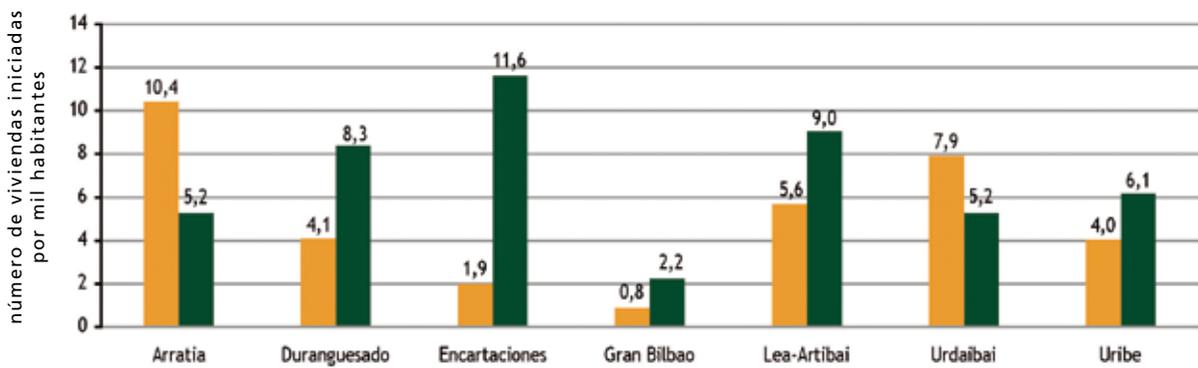
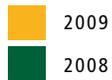
Elaboración propia a partir de INE, EJ-GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



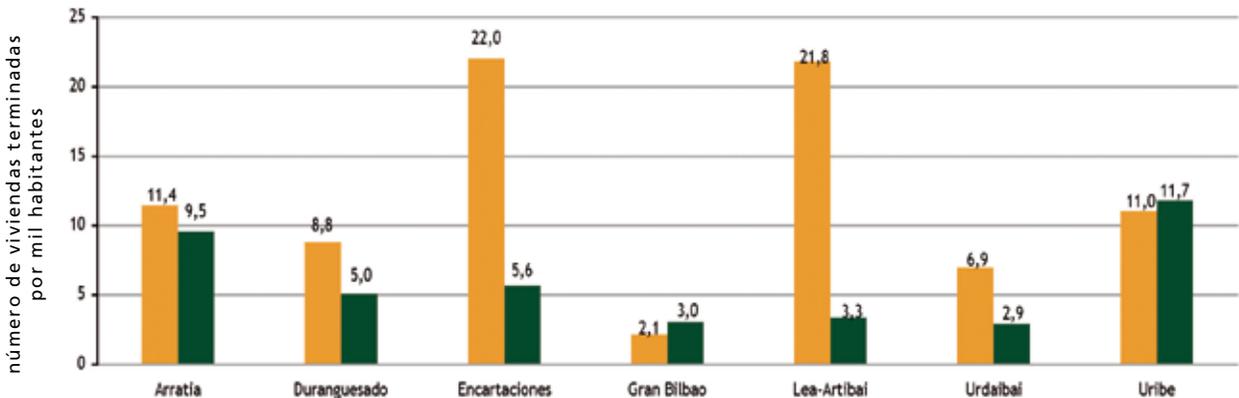
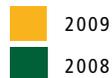
Gráfica 2.20.

Viviendas iniciadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2009



Gráfica 2.21.

Viviendas terminadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2009



Elaboración propia a partir de INE, EJ-GV y Construdatos

2.8. Edificación residencial: Comparativa de las viviendas que han sido iniciadas y terminadas durante los años 2001 al 2009, en la CAPV y Bizkaia

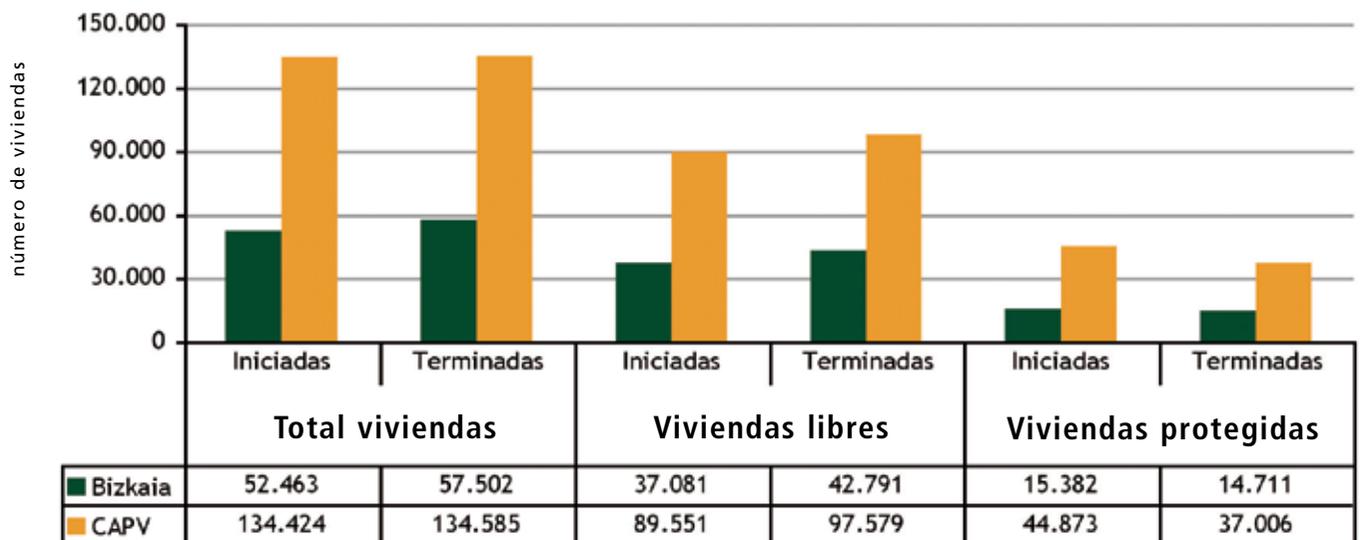
Tabla 2.17.

Número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAPV y Bizkaia

	Total viviendas 2001-2009		Viviendas protegidas 2001-2009			
	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas
CAPV	134.424	134.585	89.551	97.579	44.873	37.006
Bizkaia	52.463	57.502	37.081	42.791	15.382	14.711
			Viviendas libres 2001-2009			

Gráfica 2.22.

Número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAPV y Bizkaia



Edificación residencial y no residencial

2.9. Edificación residencial: Evolución de las tasas de construcción de viviendas en los años 2007, 2008 y 2009

Tabla 2.18.

Otros datos de interés

	Número de VPO iniciada por 1.000 hab.			Número total de vivienda iniciada por 1.000 hab.		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Bizkaia	1,0	1,1	0,6	4,3	2,2	1,2
CAPV	2,8	2,6	1,5	5,3	2,9	1,8
Navarra	1,7	4,6	2,9	8,3	5,1	1,7
La Rioja	0,7	2,7	0,3	16,3	7,7	2,9
Cantabria	1,8	1,3	0,2	15,8	7,0	2,0
Castilla y León	2,4	2,6	1,1	12,2	6,8	2,7
Estado	1,9	2,0	1,5	11,8	5,2	1,7

Número de vivienda libre iniciada por 1.000 hab.

Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, INE y Construdatos

CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS

CONTINENTAL RAIL

Of. Central: 91 598 07 73

CONSTRU-RAIL

Of. Central: 91 598 07 70

ALTF

Of. Central: 93 223 22 01

ELECTREN

Of. Central: 91 554 82 07

R&C
Roura & Cevina

Of. Central: 91 456 19 90

GRUPO

VIAS

Ferrocarriles, Carreteras, Aeropuertos, Obras Hidráulicas y Medioambientales, Edificación, Obras Industriales, Gasoductos, Transporte Ferroviario y Logístico e Imagen Corporativa.

VIAS

Of. Central: 91 417 98 00
Of. País Vasco: 94 416 79 00 Of. Central: 91 555 03 54

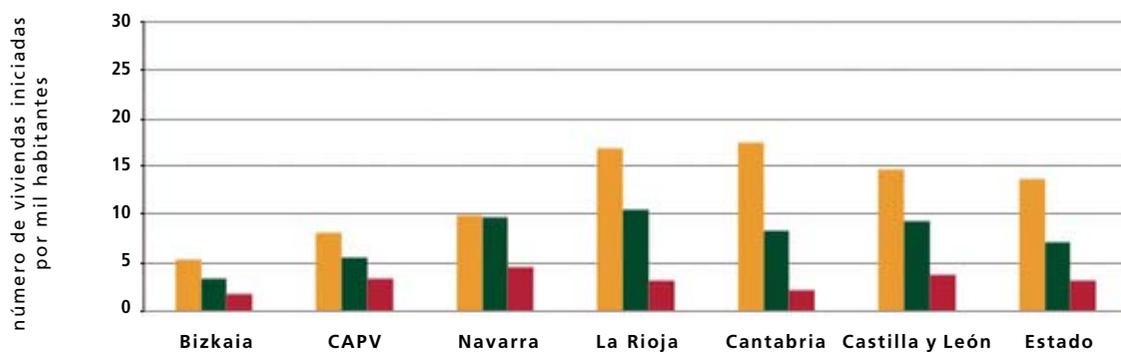
GLECA





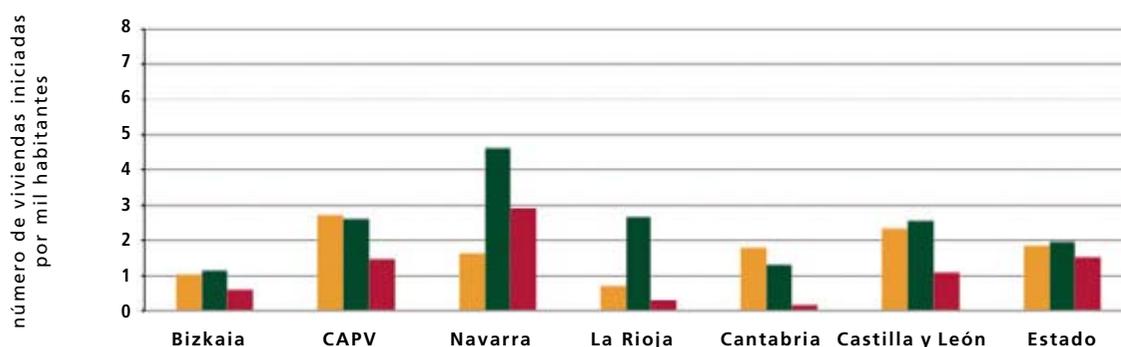
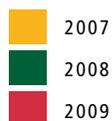
Gráfica 2.23.

Viviendas iniciadas por mil habitantes



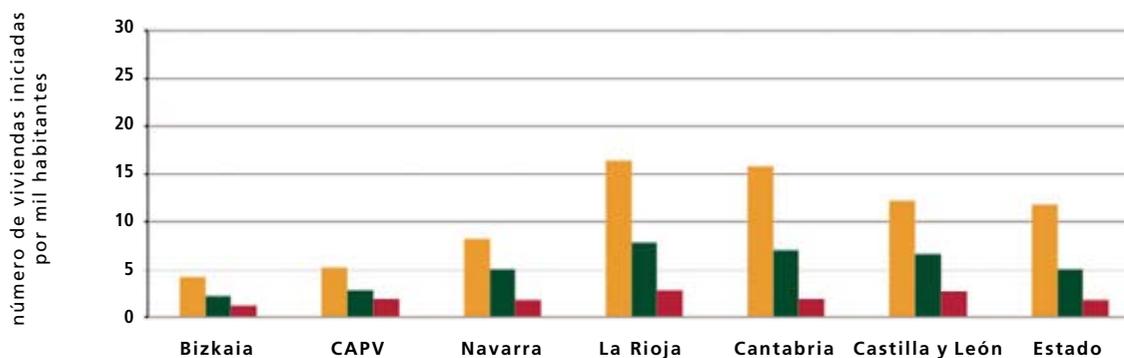
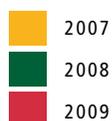
Gráfica 2.24.

Viviendas protegidas -VPO- iniciadas por mil habitantes



Gráfica 2.25.

Viviendas libres iniciadas por mil habitantes



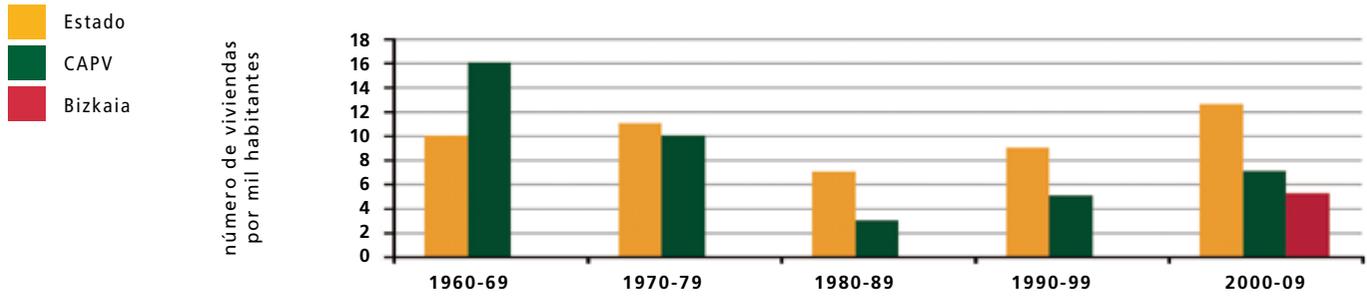
Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, INE y Construdatos

Edificación residencial y no residencial

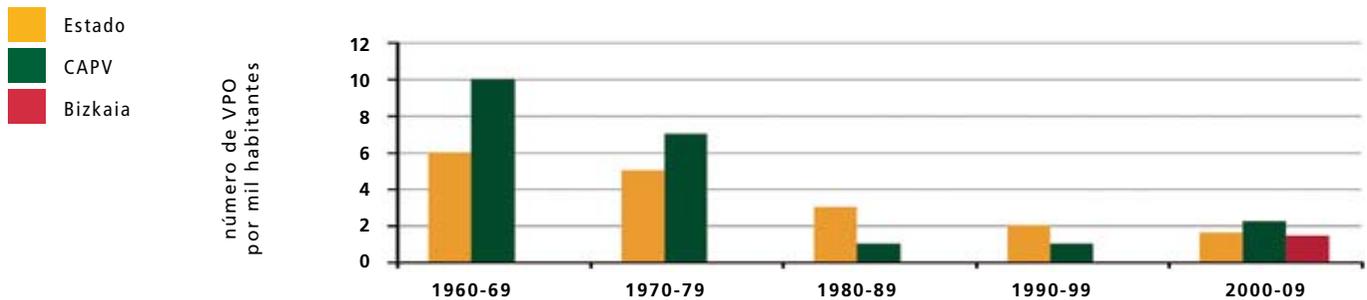
2.10. Evolución de la edificación de vivienda en el Estado, la CAPV y Bizkaia en relación con la población



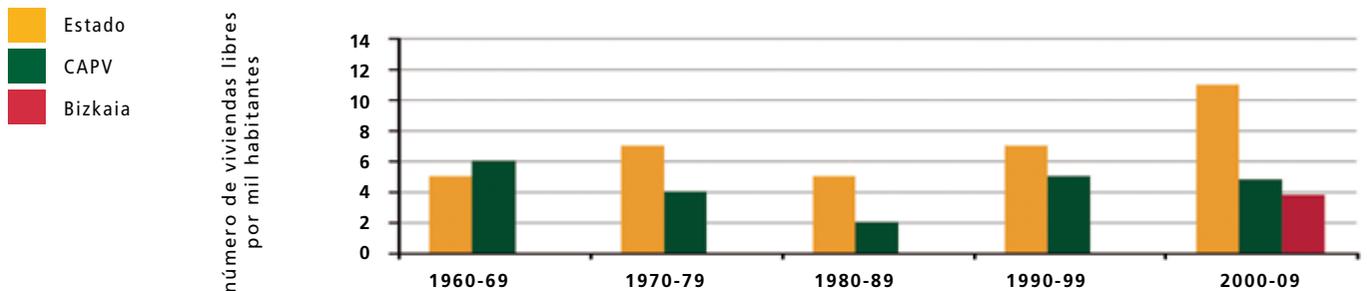
Gráfica 2.26. Variaciones: Total viviendas



Gráfica 2.27. Viviendas protegidas



Gráfica 2.28. Viviendas libres



Elaboración propia a partir del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, INE y Construdatos

2.11. Precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial en el año 2009:

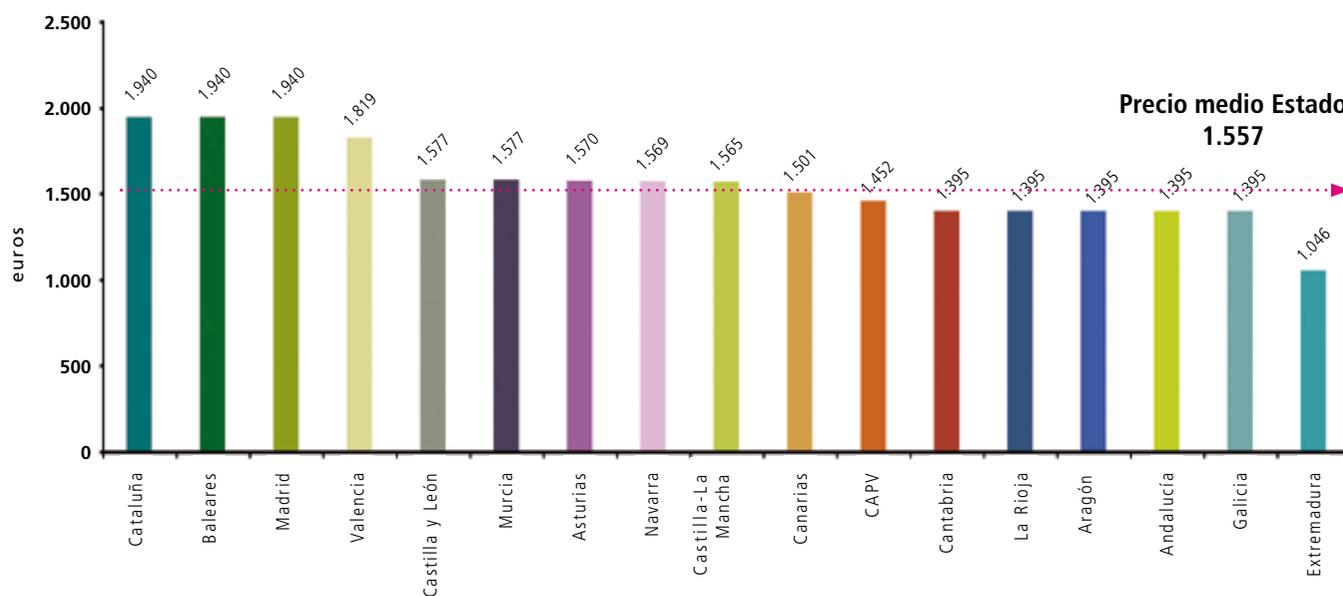
Tabla 2.19.

Precios máximos (€/m²) venta de vivienda protegida por comunidades autónomas

	VPO Régimen General Zona más cara
Cataluña	1.940,48
Baleares	1.940,48
Madrid	1.940,48
Valencia	1.819,20
Castilla y León	1.576,64
Murcia	1.576,64
Asturias	1.570,00
Navarra	1.569,06
Castilla - La Mancha	1.564,50
Canarias	1.500,84
CAPV	1.452,15
Cantabria	1.394,72
La Rioja	1.394,72
Aragón	1.394,72
Andalucía	1.394,72
Galicia	1.394,72
Extremadura	1.046,33
Media	1.557,08

Gráfica 2.29.

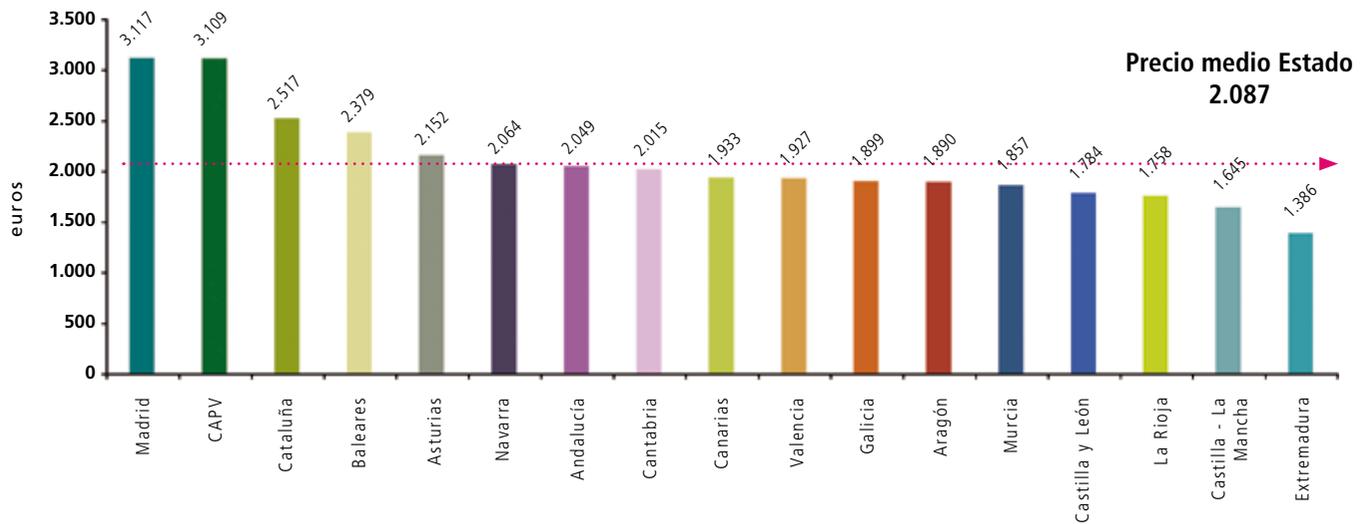
Precios máximos (€/m²) venta de vivienda protegida por comunidades autónomas



Edificación residencial y no residencial

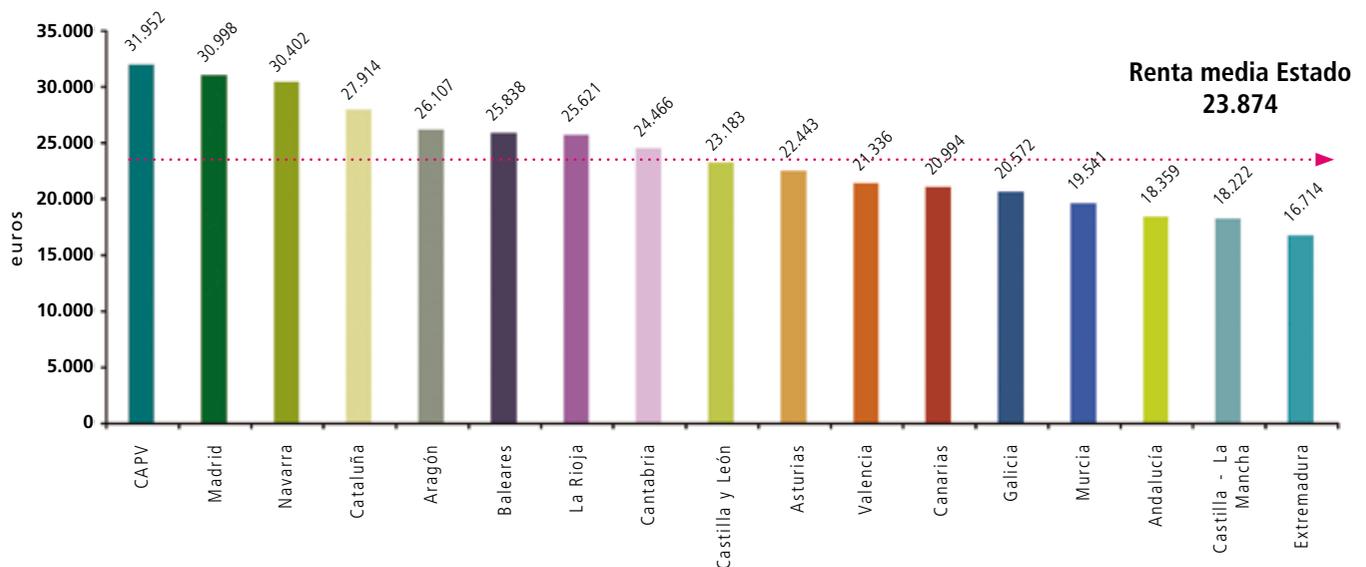
2.12. Precio medio del m² de vivienda nueva por CC.AA. en el año 2009

Gráfica 2.30.



2.13. Renta per capita por CC.AA. en el año 2008

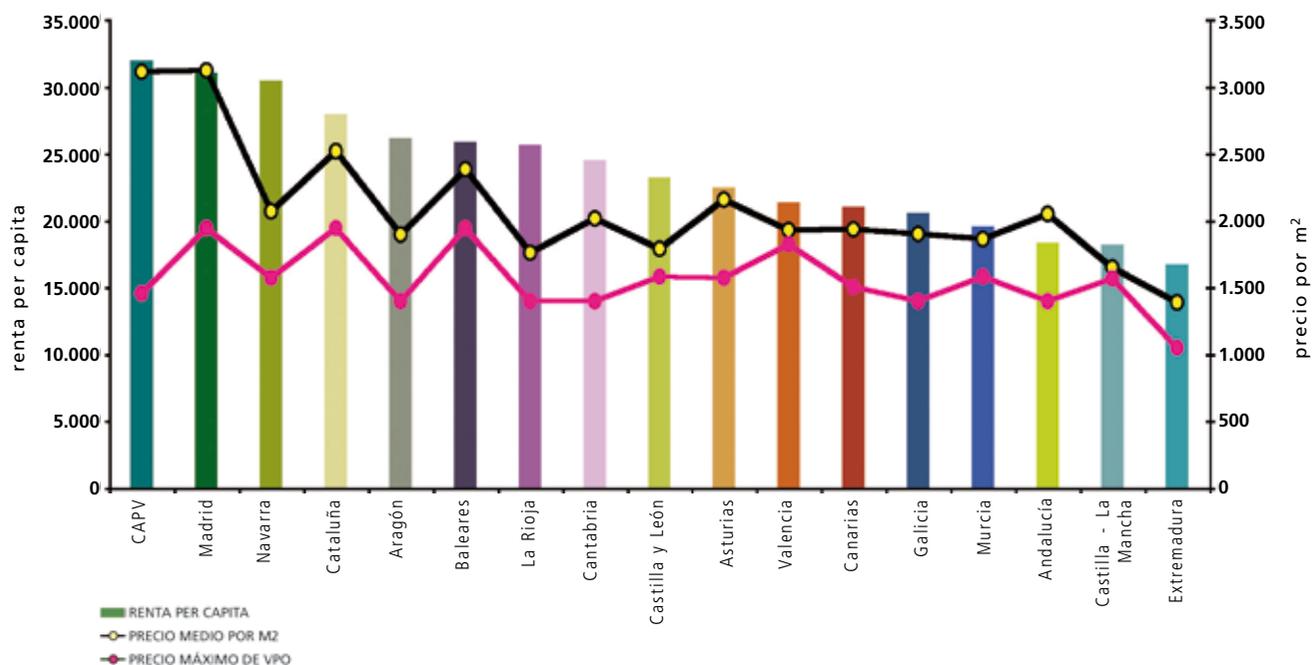
Gráfica 2.31.



Elaboración propia a partir del INE

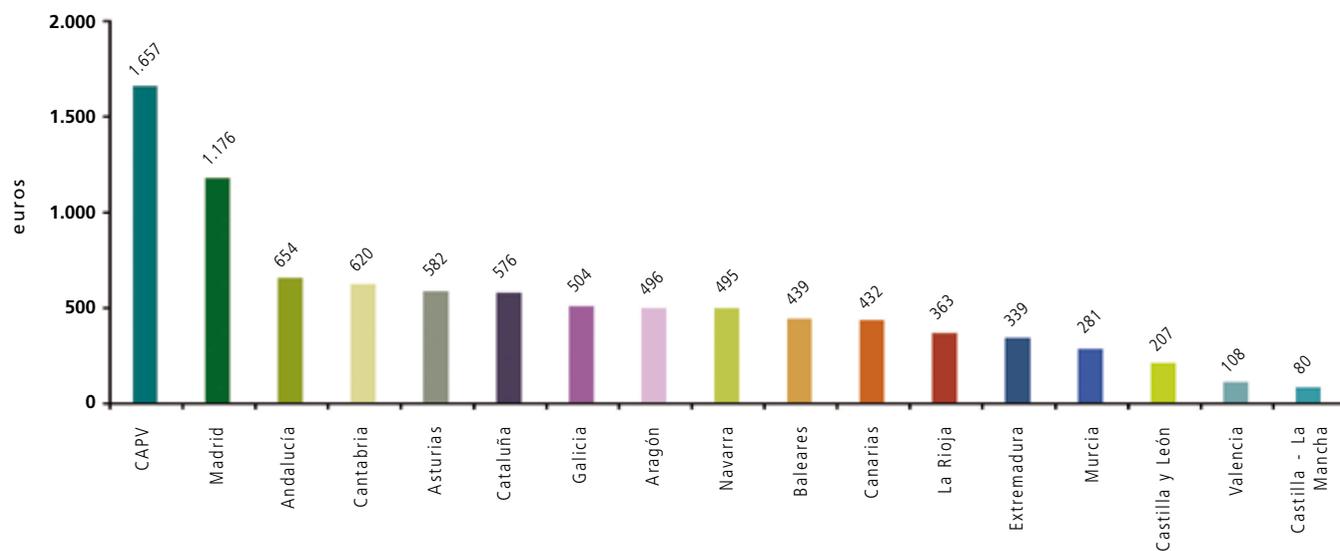
2.14. Renta per capita del año 2008, precio medio por m² de la vivienda nueva en el año 2009 y precio máximo de venta de VPO en el año 2009 por CC.AA.

Gráfica 2.32.



2.15. Diferencia entre el precio medio por m² de vivienda nueva y precios máximos de venta de VPO por CC.AA.

Gráfica 2.33.





es tiempo de superación

Artazaberi | Henao 34 | Mirador de Fátima | Miribilla | Plaza del Gas | Rekakoetxe 4 | Residencial Ramón y Cajal

Quintana, 6 (Plaza del Gas)
48007 BILBAO
T 94 470 10 05 / 94 470 20 70
E jaureg@jaureg.com
www.jaureg.com



2.16. Edificación residencial: Proyección de la demanda de viviendas



Necesidad de cambio y acceso a la vivienda en la CAPV

Este análisis se realiza en términos de familias, no de número de habitantes, puesto que tanto las necesidades de acceso a la primera vivienda como, en mayor medida, de cambio de residencia habitual, se realiza por unidades convivenciales.

El total de familias en la CAPV que tienen necesidad de vivienda asciende a 144.733. Dicha necesidad se desglosa entre la necesidad de cambio de residencia habitual (62.654) y de acceso a la primera vivienda (82.079).

Analizando los datos por territorio histórico podemos comprobar que Bizkaia es el territorio donde mayor número de viviendas se solicitan, un total de 79.727, tanto por necesidad de cambio (33.903) como por necesidad de acceso (45.824). Por ello es también el territorio donde más demanda se establece también a uno, dos y cuatro años, como podemos observar en las tablas siguientes, con diferencia respecto al resto de territorios.

Tabla 2.20. Demanda de vivienda a 1 año en la CAPV

	Cambio		Acceso	
	Índice*	Número de viviendas	Índice*	Número de viviendas
Araba	1,42	1.621	1,98	2.298
Bizkaia	1,71	7.327	1,97	8.542
Gipuzkoa	1,86	4.830	1,70	4.459
CAPV	1,72	13.778	1,88	15.298

(*) % sobre el total de hogares
Fuente: Encuesta base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2007. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Tabla 2.21. Demanda de vivienda a 2 años en la CAPV

	Cambio		Acceso	
	Índice*	Número de viviendas	Índice*	Número de viviendas
Araba	1,90	2.173	2,82	3.261
Bizkaia	2,29	9.822	2,79	12.120
Gipuzkoa	2,49	6.475	2,41	6.327
CAPV	2,30	18.470	2,67	21.708

(*) % sobre el total de hogares
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2007. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Tabla 2.22. Demanda de vivienda a 4 años en la CAPV

	Cambio		Acceso	
	Índice*	Número de viviendas	Índice*	Número de viviendas
Araba	3,13	3.577	5,85	6.773
Bizkaia	3,77	16.169	5,80	25.171
Gipuzkoa	4,11	10.660	5,00	13.139
CAPV	3,79	30.406	5,54	45.073

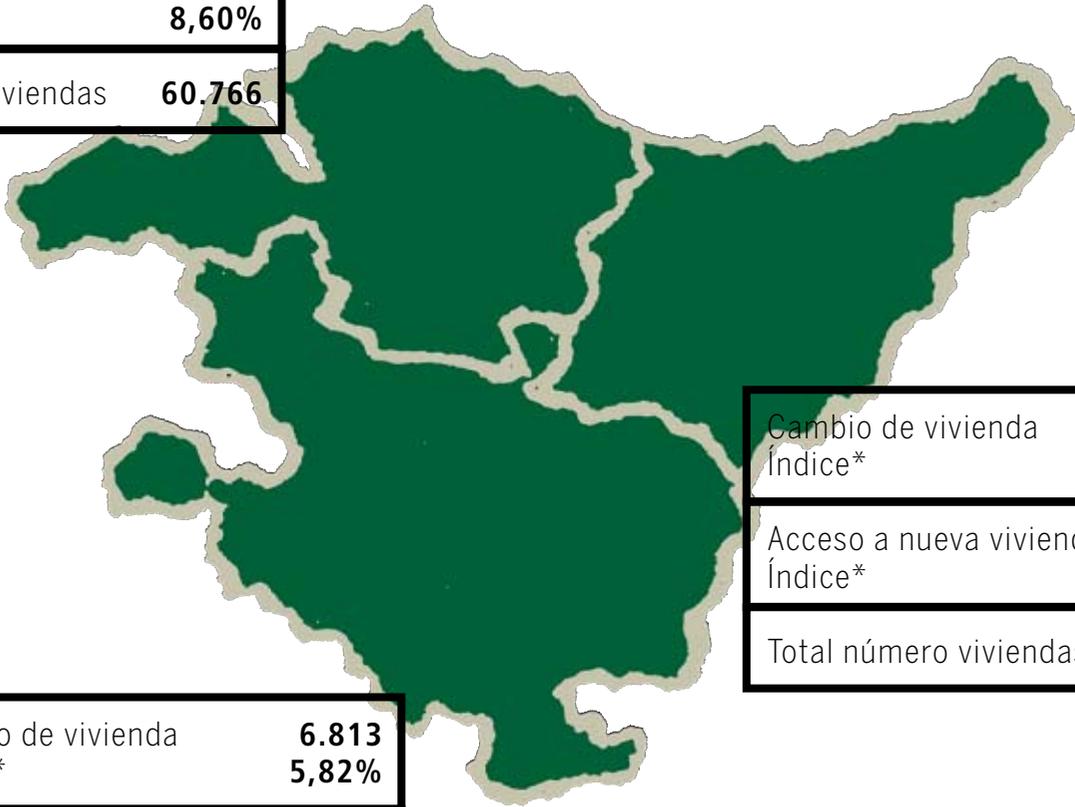
(*) % sobre el total de hogares
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2007. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Edificación residencial y no residencial

Cambio de vivienda Índice*	21.714 4,96%
Acceso a nueva vivienda Índice*	39.052 8,60%
Total número viviendas	60.766

Tabla 2.23.

Necesidad de cambio y acceso a la vivienda en la CAPV



Cambio de vivienda Índice*	12.367 4,50%
Acceso a nueva vivienda Índice*	24.417 8,56%
Total número viviendas	36.784

Cambio de vivienda Índice*	6.813 5,82%
Acceso a nueva vivienda Índice*	10.992 9,05%
Total número viviendas	17.805

Tabla 2.24.

Cuantificación de la demanda de vivienda en la CAPV 2009



	Cambio	Acceso	Total
Demanda	40.894	74.461	115.355

(*) % sobre el total de hogares
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2007. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

2.17. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor

Tabla 2.25. Número de obras de edificación **no residencial**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	488	612	521	584	1.535	1.157
Bizkaia	190	297	227	245	669	502
% Bizkaia s/CAPV	38,93%	48,53%	43,57%	41,95%	43,58%	43,39%



Tabla 2.26. Número de obras de edificación **no residencial. Promotor público**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	93	172	93	101	776	683
Bizkaia	28	85	36	39	336	321
% Bizkaia s/CAPV	30,11%	49,42%	38,71%	38,61%	43,30%	47,00%



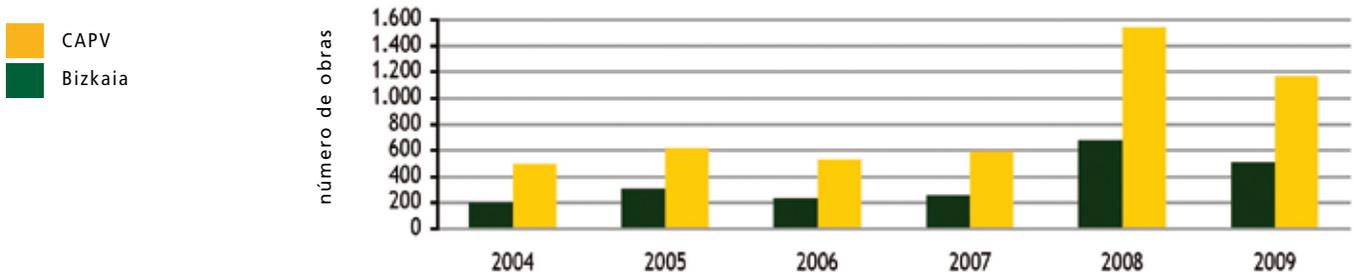
Tabla 2.27. Número de obras de edificación **no residencial. Promotor privado**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	395	440	428	483	759	474
Bizkaia	162	212	191	206	333	181
% Bizkaia s/CAPV	41,01%	48,18%	44,63%	42,65%	43,87%	38,19%

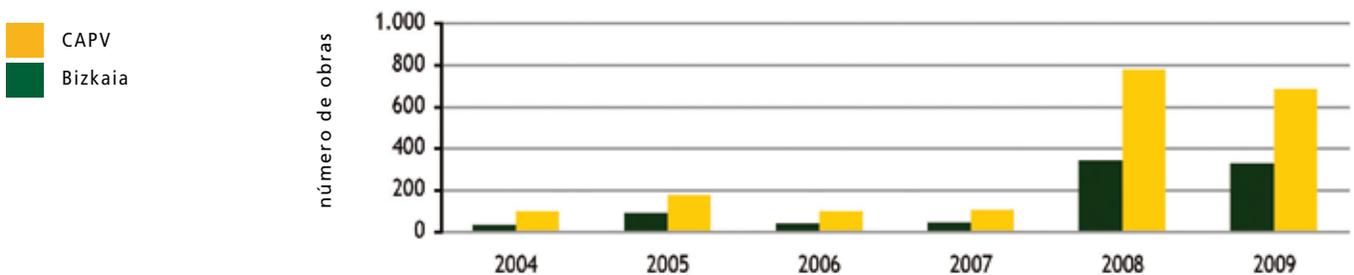
Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

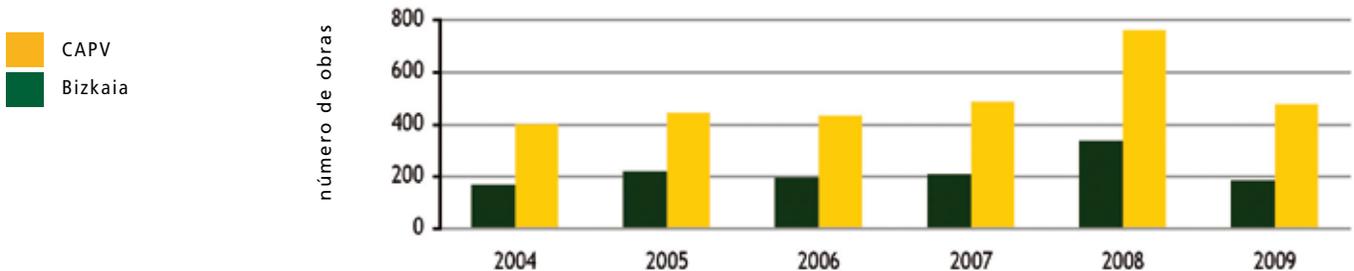
Gráfica 2.34. Número de obras de edificación **no residencial**



Gráfica 2.35. Número de obras de edificación **no residencial. Promotor público**



Gráfica 2.36. Número de obras de edificación **no residencial. Promotor privado**



2.18. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor (Variaciones)

Tabla 2.28.

Variaciones total obras

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	488	612	521	584	1.535	1.157
Bizkaia	190	297	227	245	669	502
% Bizkaia s/CAPV	38,93%	48,53%	43,57%	41,95%	43,58%	43,39%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	112,17	25,41	-14,87	12,09	162,84	-24,63
% Bizkaia	84,47	56,32	-23,57	7,93	173,06	-24,96



Tabla 2.29.

Variaciones promotor público

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	93	172	93	101	776	683
Bizkaia	28	85	36	39	336	321
% Bizkaia s/CAPV	30,11%	49,42%	38,71%	38,61%	43,30%	47,00%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-22,50	84,95	-45,93	8,60	668,32	-11,98
% Bizkaia	-51,72	203,57	-57,65	8,33	761,54	-4,46



Tabla 2.30.

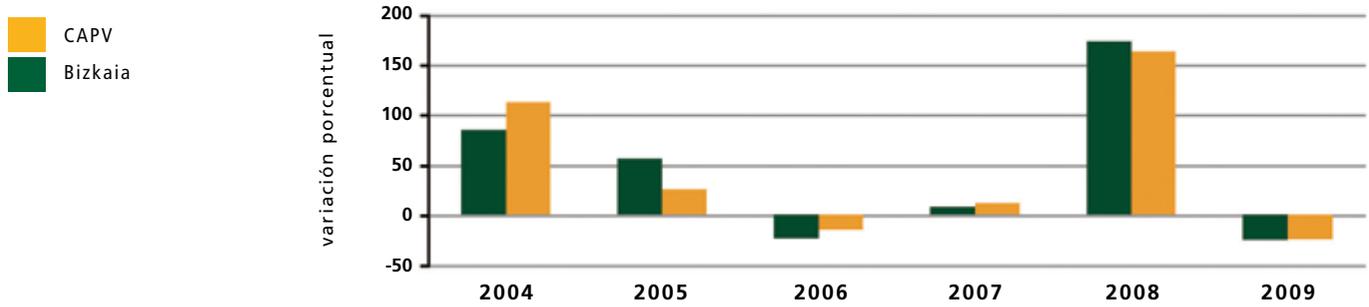
Variaciones promotor privado

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	395	440	428	483	759	474
Bizkaia	162	212	191	206	333	181
% Bizkaia s/CAPV	41,01%	48,18%	44,63%	42,65%	43,87%	38,19%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	259,09	11,39	-2,73	12,85	57,14	-37,55
% Bizkaia	260,00	30,86	-9,91	7,85	61,65	-45,65

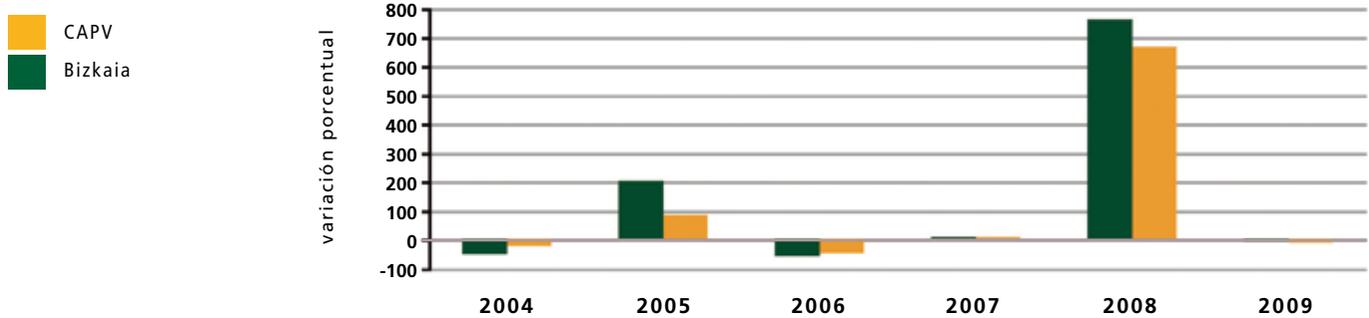
Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

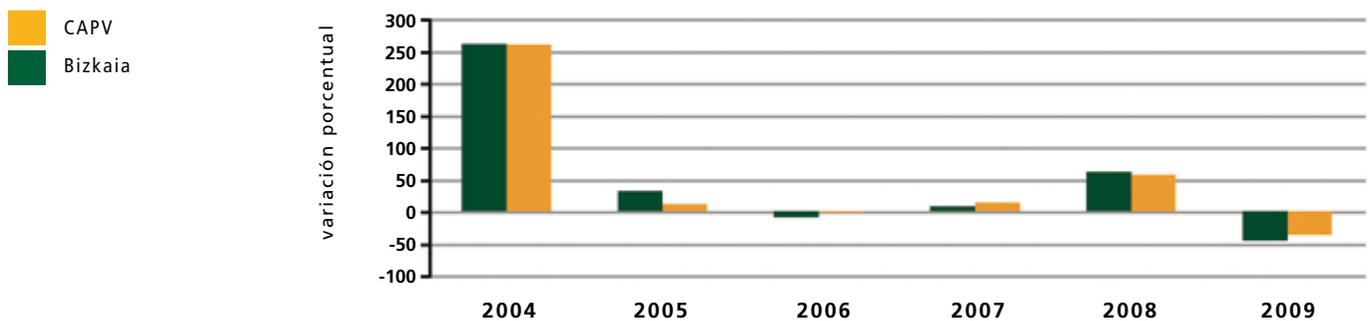
Gráfica 2.37. Variaciones total obras



Gráfica 2.38. Variaciones promotor público



Gráfica 2.39. Variaciones promotor privado



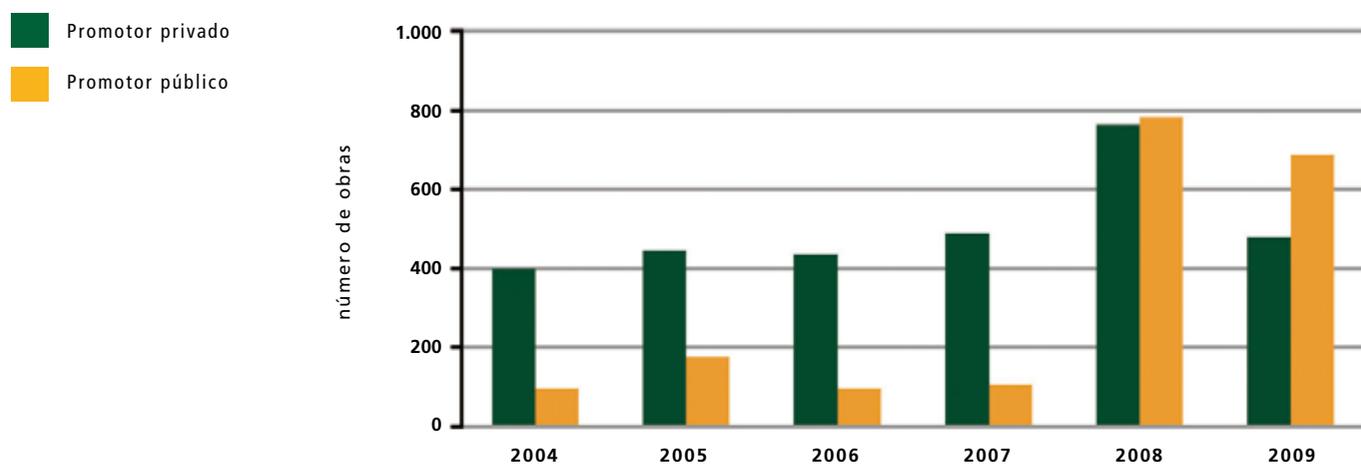
2

Edificación residencial y no residencial

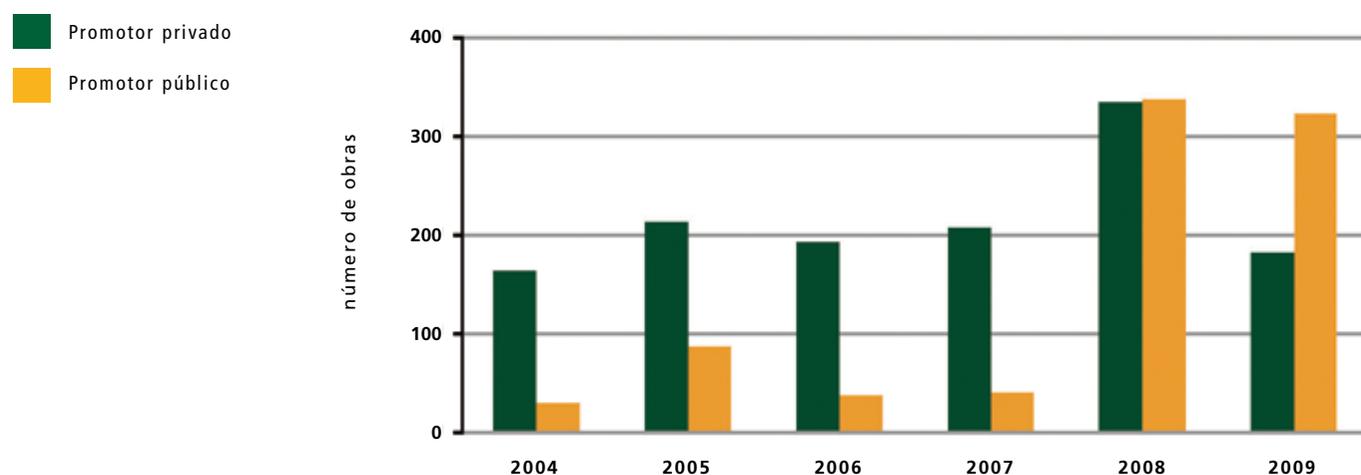
Tabla 2.31. Número de obras de **edificación no residencial**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CAPV	488	612	521	584	1.535	1.157
Bizkaia	190	297	227	245	669	502

Gráfica 2.40. Evolución en la CAPV de la **edificación no residencial por tipo de promotor**



Gráfica 2.41. Evolución en Bizkaia de la **edificación no residencial por tipo de promotor**



Elaboración propia a partir de Construdatos

Mi casa tiene suelo, mi hipoteca no.

Así son las hipotecas
en BBK.
Sin suelo ni sorpresas
en la letra pequeña.
Bajan lo que baja el
Euribor.
Con condiciones
especiales y
facilidades para gente
de menos de 35 años.

**HIPOTECAS
BBK**

Aquí
nos
tienes
bbk =



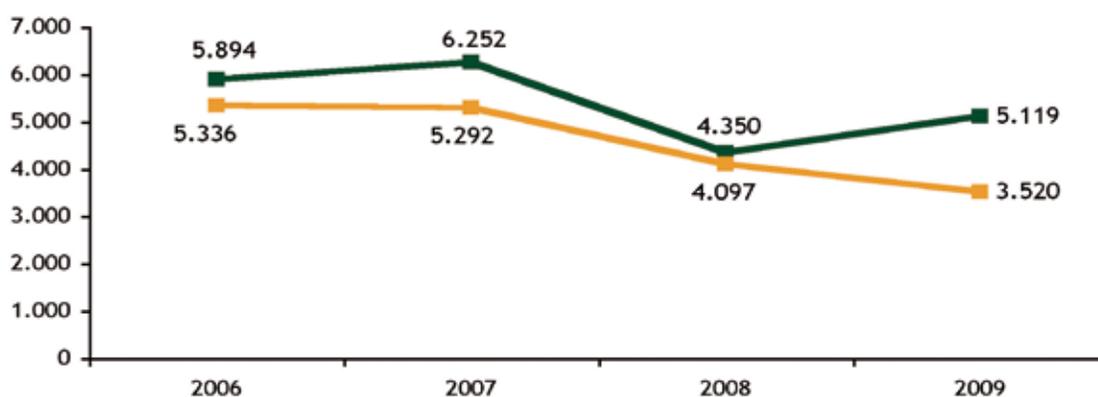
2.19. Aproximación al stock teórico máximo de viviendas sin vender en Bizkaia

Tal y como se puede observar en el gráfico 2.42, desde el año 2006 (tomado como año base), el número de viviendas terminadas en la provincia de Bizkaia viene siendo superior al número total de viviendas vendidas, con lo que se ha generado un stock de vivienda que en tres años ha alcanzado las 3.370 unidades.

En el año 2009, la diferencia entre viviendas terminadas y vendidas ha sido de 1.599, la mayor diferencia de los 4 últimos años.

Gráfica 2.42.

Evolución en Bizkaia del **número de viviendas vendidas y el número de viviendas terminadas**



Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda y Construcción

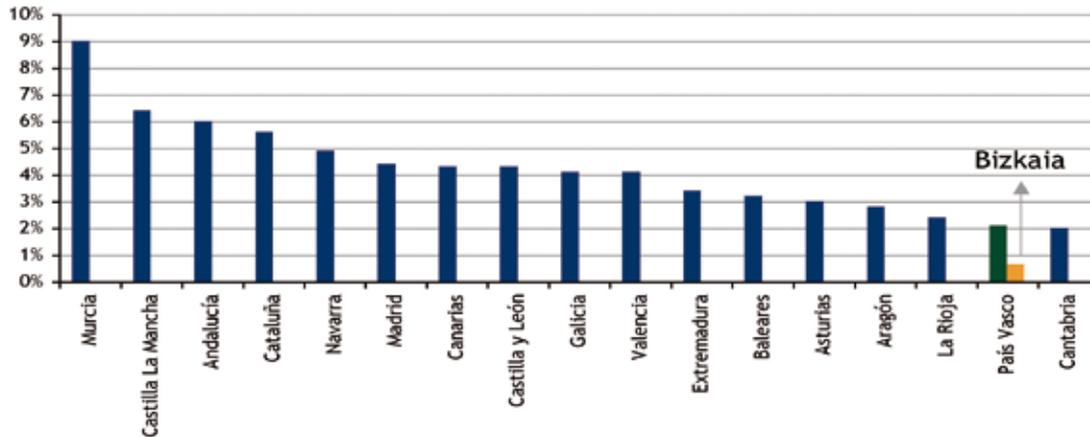
—■— Viviendas terminadas
—■— Viviendas vendidas

Stock de viviendas generado (Bizkaia) = 3.370
(desde el año 2006)

Edificación residencial y no residencial

Gráfica 2.43.

Stock de vivienda nueva sin vender respecto de viviendas existentes



Elaboración propia a partir de SEE BBVA y Construdatos

Construyendo Futuro

vvsa

Construcciones Eraikuntzak

www.vusagaldakao.com

ETXEBIZITZAK | **Valeriano Urrutikoetxea, s.a.u**
INDUSTRI PABILOIAK | Pol. Ind. Irubide, Parc. nº 5 - 1º
URBANIZAZIOAK | 48960 GALDAKAO (Bizkaia)
HERRI - LANAK | Tel.: 94 457 18 90 | Fax: 94 457 17 98
www.vusagaldakao.com

ISO 9001
 ISO 14001
 OHSAS 18001
 BUREAU VERITAS
 Certification

bidcan
 10000
 10000

Evolución de la actividad, facturación y número de empresas

En este capítulo analizaremos la relación existente entre el número de obras que se han realizado en la CAPV y Bizkaia, el presupuesto asociado a estas obras y el número de promotores y constructores que han participado en su ejecución.

Esta información se facilita desglosada en obra civil y edificación. Ésta última, incluye la edificación residencial y no residencial, tanto pública como privada.

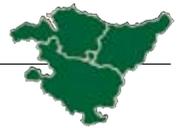
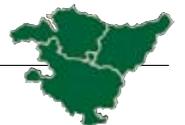
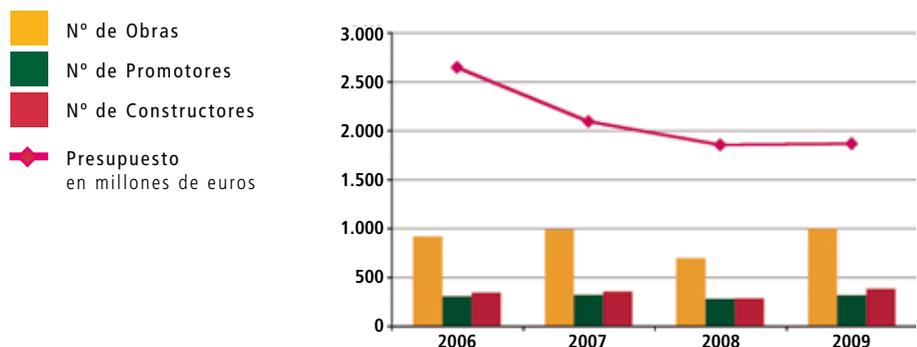


Tabla 3.01. **Obra civil:** obras, empresas y facturación en la CAPV -miles de euros-

Obra civil	2006	2007	2008	2009
Nº de Obras	911	985	690	991
Nº de Promotores	299	313	275	311
Nº de Constructores	338	349	278	377
Presupuesto	2.637.634	2.087.903	1.845.241	1.859.825



Gráfica 3.01. **Evolución de la Obra Civil** licitada en la CAPV



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos



Tabla 3.02.

Obra civil: obras, empresas y facturación en Bizkaia -miles de euros-

Obra civil	2006	2007	2008	2009
Nº de Obras	395	440	310	451
Nº de Promotores	128	138	131	130
Nº de Constructores	152	168	139	183
Presupuesto	1.403.872	1.067.490	791.242	835.894



Gráfica 3.02.

Evolución de la obra civil licitada en Bizkaia

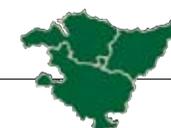
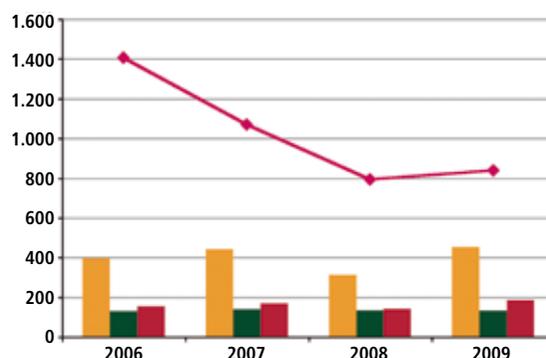


Tabla 3.03.

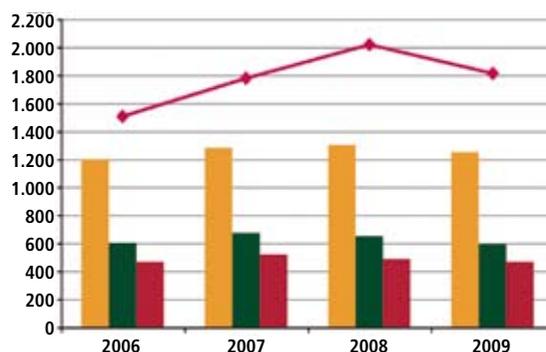
Edificación: obras, empresas y facturación en la CAPV -miles de euros-

Edificación (Pública + Privada)	2006	2007	2008	2009
Nº de Obras	1.200	1.283	1.303	1.250
Nº de Promotores	602	673	649	592
Nº de Constructores	465	519	485	467
Presupuesto	1.503.825	1.775.345	2.015.604	1.811.516



Gráfica 3.03.

Evolución de la edificación en la CAPV



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos

Evolución de la actividad, facturación y número de empresas

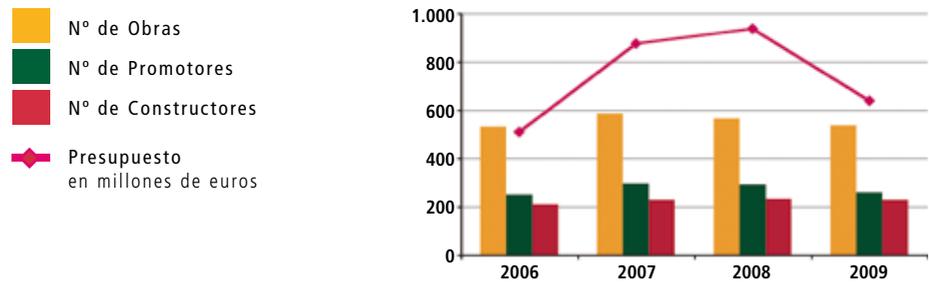


Tabla 3.04. **Edificación:** Obras, empresas y facturación -miles de euros- en Bizkaia

Edificación (Pública + Privada)	2006	2007	2008	2009
Nº de Obras	531	585	565	536
Nº de Promotores	250	295	292	259
Nº de Constructores	209	228	233	228
Presupuesto	508.951	874.464	935.432	637.775



Gráfica 3.04. **Evolución de la edificación en Bizkaia**



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos



Líderes en Señalización **Horizontal**

Pinturas termoplásticas en caliente

- Spray • Extrusión • Resaltes

Pinturas termoplásticas en frío

- Doble componente • Epoxi

Pinturas convencionales

- Alcídicas • Acrílicas en disolución
- Acrílicas en emulsión



Aritz bidea, 101
48100 MUNGIA BIZKAIA

94 452 17 52

E-mail de contacto: info@s-eder.com

www.s-eder.com



El éxito de un gran
equipo de profesionales



EDER
SEÑALIZACIONES

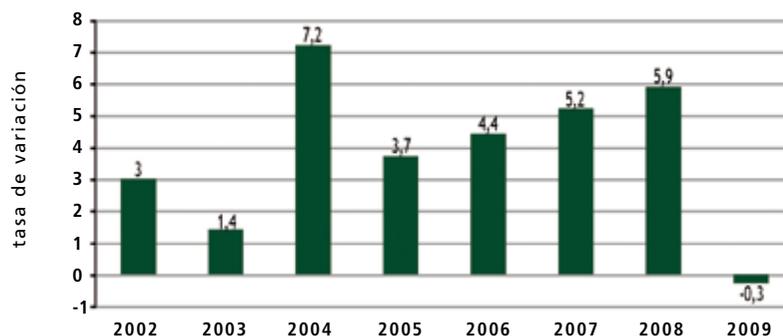
Costes de la construcción

Según datos facilitados por el EUSTAT, el índice de costes de la construcción registró un ascenso

del 0,4% con respecto al mes anterior, situándose la variación anual en un -0,3%

Gráfica 4.01

Tasas de variación interanual, 2002-2009



El coste de la mano de obra ha experimentado un incremento del 2,4% en el año 2009 respecto al año anterior, mientras que los costes de las materias primas han registrado un descenso del 1%. De éstos, los costes de las materias primas correspondientes a edificación disminuyen un 1,4%, mientras que los de obra civil acumulan un incremento del 0,6%.

Tabla 4.01

Índices de costes de la construcción en la CAPV. Diciembre 2009



Rúbricas	Índice 2005 = 100	% Incremento		
		Sobre el mes anterior	Sobre el mismo mes del año anterior	Sobre diciembre anterior
Coste Total	116,2	0,4	-0,3	-0,3
Edificación	116,2	0,5	-0,7	-0,7
Obra civil	116,0	0,3	1,1	1,1
Coste materias primas	115,3	0,5	-1,0	-1,0
Edificación	115,5	0,6	-1,4	-1,4
Obra civil	114,7	0,4	0,6	0,6
Coste mano de obra	119,4	0,0	2,4	2,4

Elaboración propia a partir del EUSTAT

Gráfica 4.02. Variación porcentual de las materias primas

A lo largo del año 2009, el precio de la materia prima consumida por el sector que ha experimentado mayor tasa de incremento es el correspondiente a los productos derivados del petróleo con un 20,5%. Por el contrario, las materias primas en metalurgia han sido las que han experimentado mayor reducción en su precio anual (diciembre 2009 sobre diciembre 2008) con un -16,3%.

	Variación porcentual (diciembre 2009 sobre diciembre 2008)	Variación porcentual (diciembre 2008 sobre diciembre 2007)
Energía eléctrica y gas	-15,3%	14,4%
Industria no Metálica	2,5%	—
Maquinaria	—	—
Vidrio	—	—
Derivados del petróleo	20,5%	-21,6%
Productos asfálticos	—	—
Fabricación de muebles	1,6%	—
Industria química	-3,7%	6,8%
Prendas de trabajo	—	—
Agua	7,4%	11,4%
Áridos de extracción	—	—
Minerales no metálicos	—	13,1%
Cal, yeso y escayola	—	—
Material electrónico	-4,7%	-3,2%
Aparatos y material eléctrico	—	—
Metalurgia	-16,3%	—
Estructuras metálicas y calderería	—	—

(-) Sin variación
Elaboración propia a partir del EUSTAT

Costes de la construcción

4.1. Desglose del coste por viviendas

Con el fin de actualizar los datos del coste de la vivienda, se ha realizado un estudio sobre **3.723 viviendas** distribuidas en **44 promociones**, de las que se ha procedido a analizar las diferentes fases constructivas.

Para completar el informe, se han llevado a cabo **314 encuestas** entre promotores, constructores y agentes de la propiedad inmobiliaria con el fin de conocer detalles sobre costes del suelo, estimación de beneficios, gastos de gestión de ventas y gastos financieros.

Además, se ha analizado documentación facilitada por el **Colegio Oficial de Aparejadores de Vizcaya** en la que se detallan las Normas Generales para intervención profesional y los baremos de honorarios orientativos. Así mismo, se ha recurrido a los pliegos de diferentes Ayuntamientos para la concesión de licencias que permiten elaborar los cálculos correspondientes a las tasas municipales.

El **coste de la construcción** y el **coste del solar**, con un peso específico del **38%** y del **33%** respectivamente, son las variables más significativas a la hora de hacer referencia al valor de la vivienda.

Por otra parte, es necesario indicar que, de los **costes de la construcción**, los correspondientes a la fase de estructura, con un **14%**, y los relacionados con los presupuestos de albañilería, con un **19%**, son los que más encarecen la cotización final de la vivienda.



Mercado laboral del sector

5.1. Población ocupada:

Tabla 5.01. Media de población de 16 y más años (miles) ocupada en Bizkaia y en la CAPV⁽¹⁾

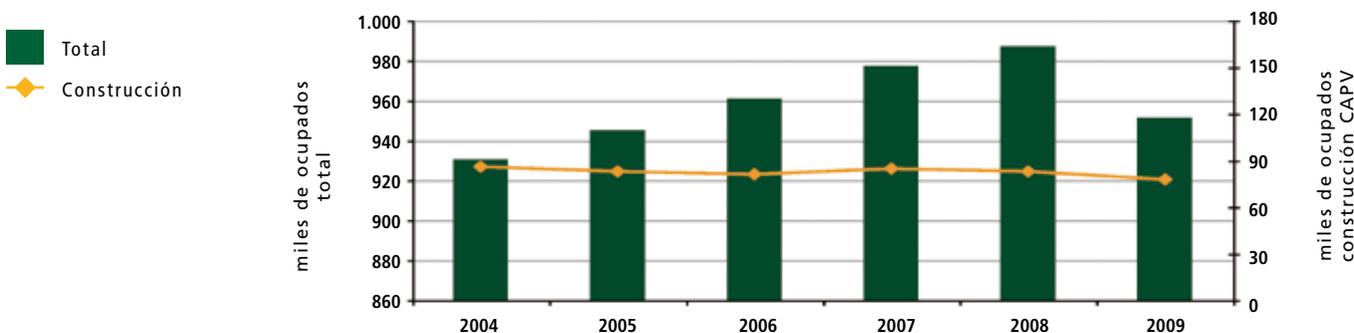
	CAPV		Bizkaia	
	Total	Construcción	Total	Construcción
2004	930,6	85,9	480,1	49,7
2005	945,2	83,0	484,6	43,8
2006	961	81,2	492,6	45,1
2007	977,4	84,6	503,8	47,9
2008	987,1	82,9	510,6	45,3
2009	951,5	77,8	495,6	43,7
Variación 09/08	-3,6%	-6,2%	-2,9%	-3,5%

Esta tabla describe el nivel de ocupación que representa el sector de la construcción respecto al total de población ocupada en la CAPV

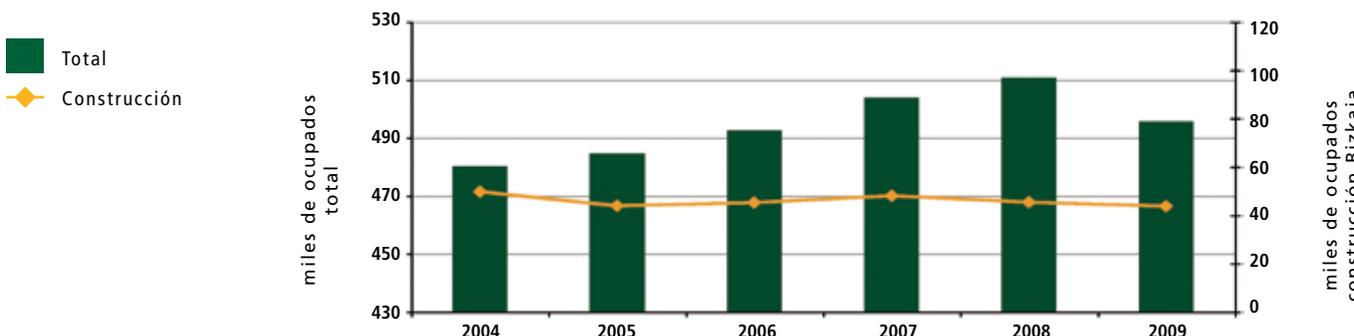
Durante el ejercicio 2009, tanto en Bizkaia como en la CAPV, se han producido descensos en los puestos de trabajo directos respecto al año 2008, en el sector de la construcción. En la CAPV este descenso fue del 6,2%, mientras que en Bizkaia, el número de ocupados en este sector disminuyó en un 3,5%.

(1) Datos obtenidos con la nueva población revisada (Base 2006). Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

Gráfica 5.01. Población ocupada en la CAPV



Gráfica 5.02. Población ocupada en Bizkaia



Mercado laboral del sector

5.2. Demandantes de empleo:

Tabla 5.02. Población parada (miles) en Bizkaia y en la CAPV

	CAPV		Bizkaia	
	Total	Construcción	Total	Construcción
2004	78,6	9,5	44,7	6,5
2005	57,0	6,3	38,6	4,8
2006	40,7	4,7	25,7	3,8
2007	32,9	3,4	20,9	2,8
2008	38,6	4,5	23,2	3,3
2009	84,2	11,6	46,8	7,7
Variación 09/08	118,1%	157,8%	101,7%	133,3%

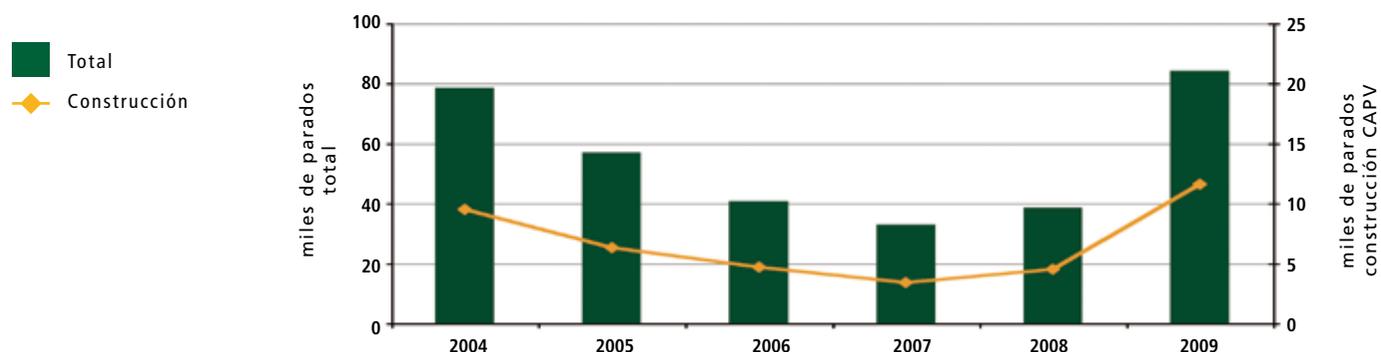
(1) Datos obtenidos con la nueva población revisada (Base 2006).
Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

La tabla adjunta describe el número medio de parados de 16 y más años registrados por el INEM, tanto en la CAPV como en Bizkaia

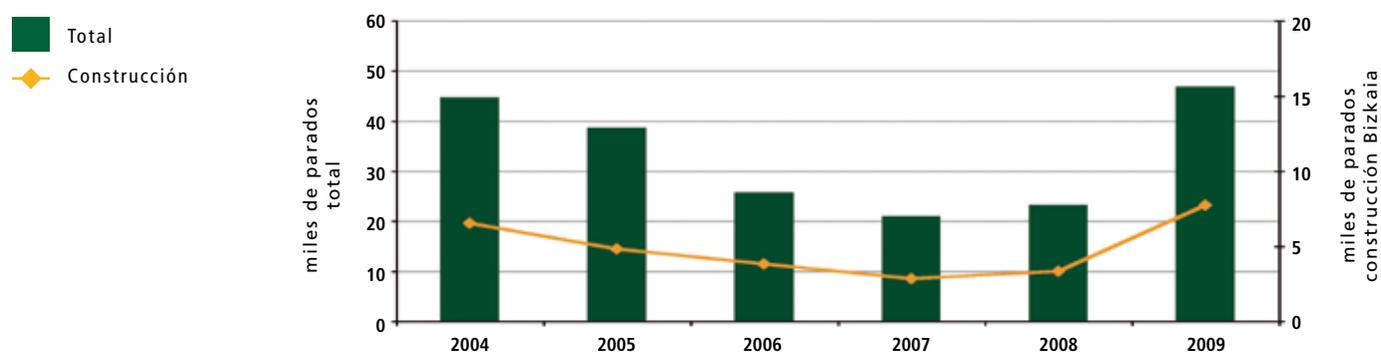
Podemos observar que a lo largo de 2009 tanto la CAPV como Bizkaia, registran un aumento de sus cifras de parados respecto al año 2008. Esta tendencia se da tanto a nivel global como en el sector de la construcción.



Gráfica 5.03. Población parada en la CAPV



Gráfica 5.04. Población parada en Bizkaia



A lo largo del año 2009, el número medio de parados registrados en el INEM en Bizkaia, aumentó un 101,7% respecto al año anterior. Lo mismo ocurre en el conjunto de la CAPV, cuyo incremento en el mismo período fue del 118,1%. En el sector de la construcción se puede apreciar también un aumento de parados, aun mayor que en el total de sectores. En la CAPV hubo un aumento del 157,8% mientras que en Bizkaia el incremento de parados fue del 133,3%.



VIUDA. DE SAINZ, S.A.



Excavaciones
Movimiento de tierras
Construcciones en general



OHSAS 18001



UNE-EN-ISO 9001:2000



UNE-EN-ISO 14001



Seguridad y Salud Laboral
SSL 00213004



Empresa Registrada
ER-13261868



Gestión Ambiental
GMA 03398



Políg. Ind. El Campillo Pabellón 19
48500 Abanto y Zierbena (Bizkaia)
Tel.: 946361722 Fax: 946363900
viudadesainz@viudadesainz.es

6.1. Siniestralidad

A continuación se analizan los datos correspondientes a la siniestralidad para el conjunto de los sectores económicos en Bizkaia; posteriormente, el análisis de los datos se realizará para el sector de la construcción en Bizkaia y la CAPV.



Tabla 6.01. **Siniestralidad en Bizkaia.** Conjunto de sectores

	Mortales				Graves Muy graves				Leves			
	2007	2008	2009	Variación 09/08	2007	2008	2009	Variación 09/08	2007	2008	2009	Variación 09/08
Todos (menos in itinere)	28	26	25	-4%	129	145	118	-19%	21.631	22.163	17.666	-20%
In itinere	3	5	3	-40%	14	13	16	23%	2.399	2.500	2.097	-16%
Total	31	31	28	-10%	143	158	134	-15%	24.030	24.663	19.763	-20%

Elaboración propia a partir de OSALAN

Podemos observar en la tabla 6.01 como se ha producido un descenso en el año 2009 respecto al año 2008, en cuanto al número de accidentes laborales en Bizkaia, siendo los accidentes leves los que han experimentado el descenso más significativo, con una disminución del 20% respecto al año anterior.

6

Prevención

Las tablas que se presentan a continuación describen los accidentes ocurridos en el sector de la construcción, desglosado por el tipo de gravedad, mediante una serie cronológica que parte desde el año 2004, hasta el dato más actualizado por OSALAN, que corresponde a diciembre de 2009, tanto en la CAPV como en Bizkaia.

En el año 2009, los accidentes laborales en el sector de la construcción dentro de la CAPV se encuentran por debajo con respecto al número de accidentes que ocurrieron en el año anterior.

En cuanto a la provincia de Bizkaia se puede observar que los accidentes leves y graves disminuyen respecto al año anterior, mientras que los accidentes mortales aumentan un 17%.

Tabla 6.02 | **Siniestralidad laboral** en la CAPV. Sector construcción



		2004	2005	2006	2007	2008	2009	Variación % 09/08
Gravedad	Leves	8.378	8.901	8.627	7.873	7.586	6.202	-18%
	Graves	91	103	66	75	62	53	-15%
	Mortales	9	23	16	15	11	12	9%
	Total	8.478	9.027	8.709	7.963	7.659	6.267	-18%

Tabla 6.03 | **Siniestralidad laboral** en Bizkaia. Sector construcción



		2004	2005	2006	2007	2008	2009	Variación % 09/08
Gravedad	Leves	5.069	4.937	4.923	4.456	4.198	3.608	-14%
	Graves	43	47	31	31	41	32	-22%
	Mortales	4	10	10	10	6	7	17%
	Total	5.116	4.994	4.964	4.497	4.245	3.647	-14%

Elaboración propia a partir de OSALAN

sprilo 
laborales
servicio de prevención de riesgos

expertos
en prevención



expertos en construcción

estudios de seguridad
planes de seguridad
coordinaciones de obra
recurso preventivo

 902 400 304

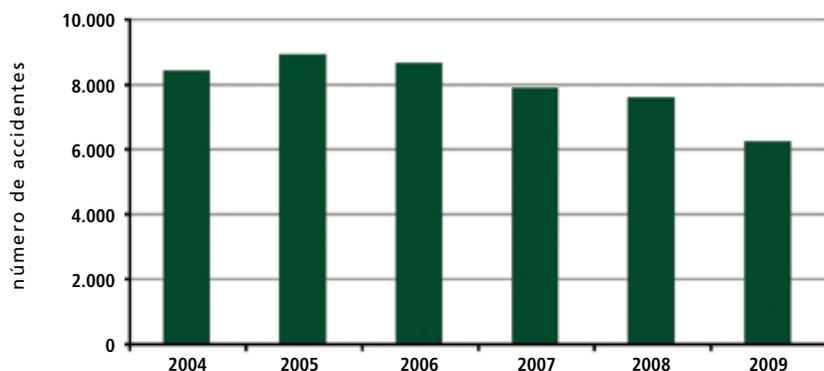
www.sprilnorte.com



Nº 99.0164.50.01.06.01

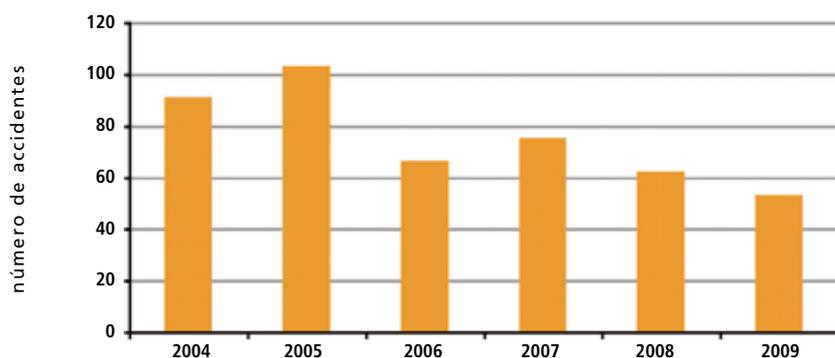
Gráfica 6.01.

Evolución de accidentes leves en la CAPV



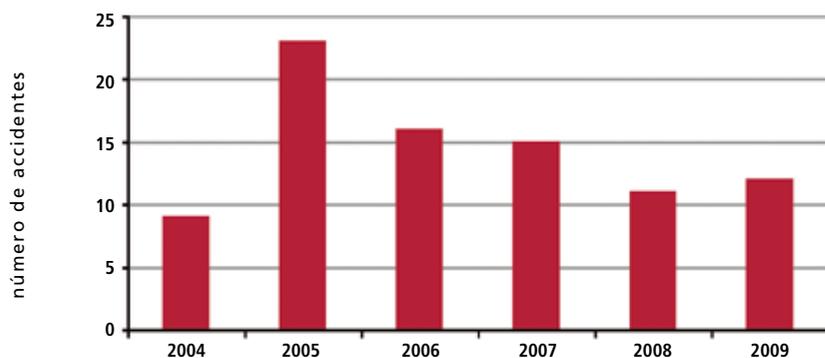
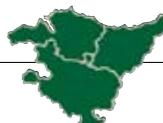
Gráfica 6.02.

Evolución de accidentes graves en la CAPV



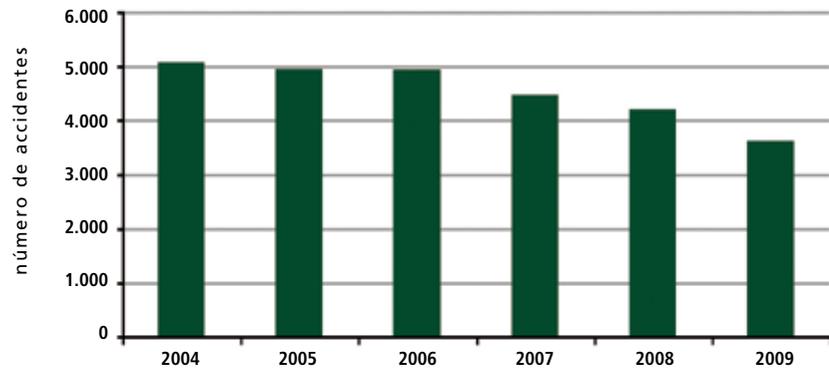
Gráfica 6.03.

Evolución de accidentes mortales en la CAPV

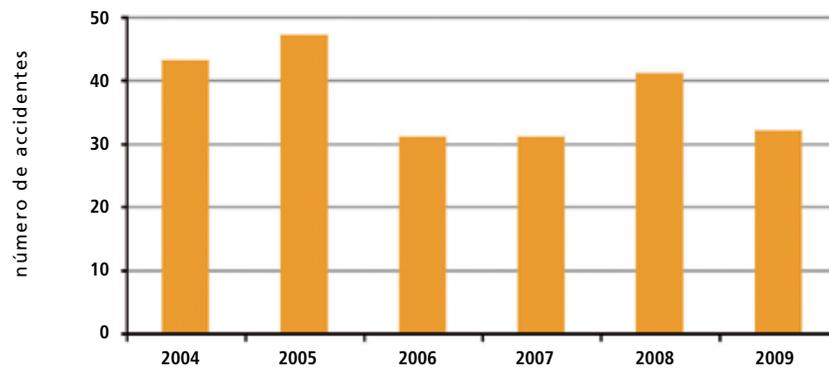




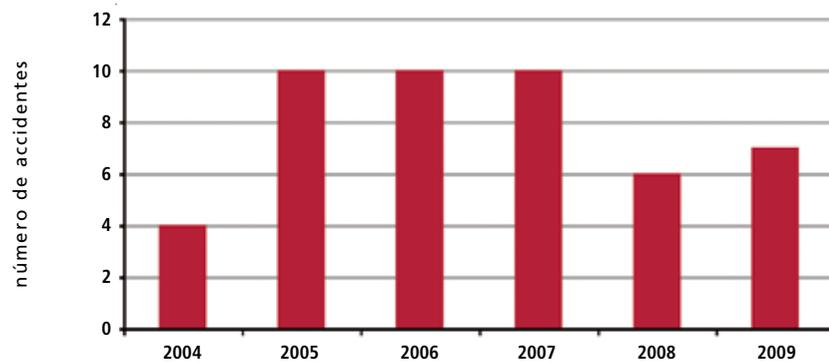
Gráfica 6.04. Evolución de accidentes leves en Bizkaia



Gráfica 6.05. Evolución de accidentes graves en Bizkaia



Gráfica 6.06. Evolución de accidentes mortales en Bizkaia



6.2. Iniciativas de Ascobi en materia preventiva.



Ascobi-Bieba, pensando en la integración de la Prevención en la actividad ordinaria de las empresas de construcción, así como en la reducción de la siniestralidad laboral, mejora de la eficiencia y competitividad de las mismas, está desarrollando distintas actuaciones a través de:

- Formación en materia preventiva desde sus Aulas de Prevención.

- Incorporación dentro de la nueva Web www.ascobi.com de un apartado específico dedicado a la prevención.

- Diseño y aplicación de un programa de sensibilización en materia preventiva en el ámbito del sector de la construcción de Bizkaia.



Alkar, Gestión documental de la subcontratación

La **gran cantidad de relaciones** que se llegan a establecer en el sector de la construcción entre contratistas, empresas promotoras, subcontratas, autónomos etc, genera un **importante tráfico de documentación**.

El control de estos flujos requiere de una **óptima y correcta administración**.

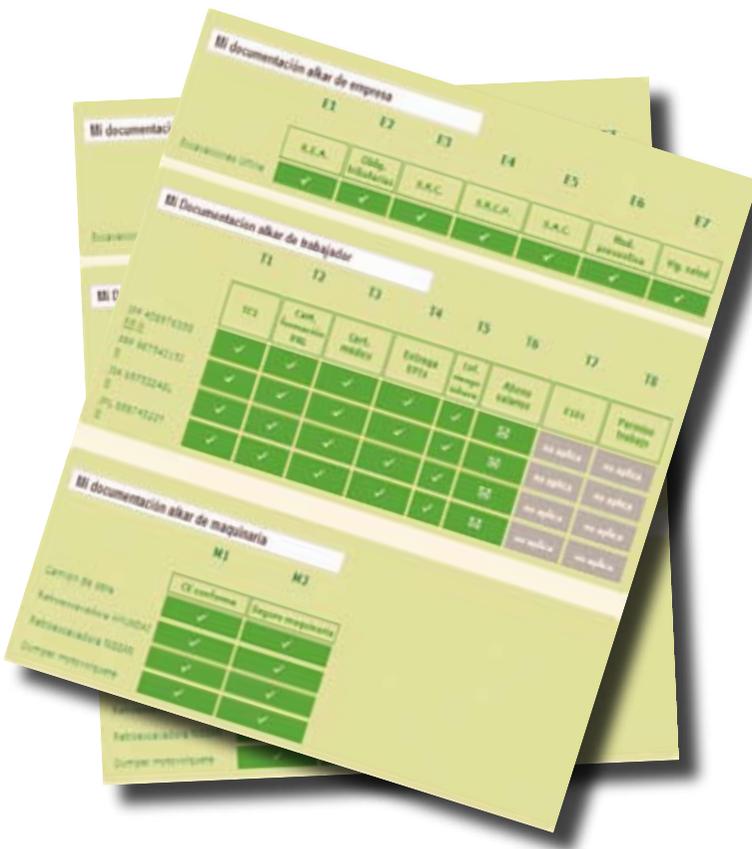
Alkar - Gestión es un servicio mediante el cual se consigue **centralizar y ordenar** toda la gestión documental de la subcontratación, utilizando para ello las más avanzadas tecnologías de información y comunicación. Este servicio ha sido diseñado específicamente para **satisfacer las necesidades de las empresas de construcción**.

OBJETIVOS

Simplificar y agilizar el proceso de la subcontratación.

Permitir a las empresas el cumplimiento ágil de las obligaciones documentales en el proceso de la subcontratación.

Reducir los costes administrativos.



¿A QUIÉN VA DIRIGIDO?

A todas las empresas que trabajen en la construcción, sean o no asociados de ascobi-bieba.

¿CÓMO FUNCIONA?

Cada empresa envía físicamente la documentación que el sistema solicita, de forma que se digitaliza cada documento y se valida que se ajusta a lo exigido en forma y vigencia.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL SISTEMA

Documentación referida a la empresa.

Documentación referida a los trabajadores.

Documentación específica de los acuerdos entre empresas.

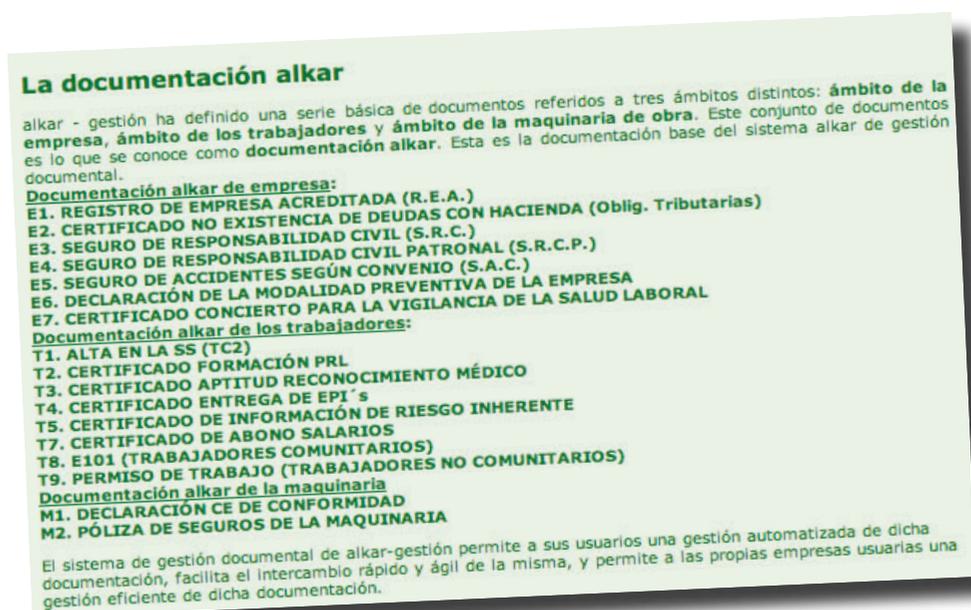
Cada documento escrito se evalúa en cuatro niveles:

Sin avisos : Información operativa y vigente.

Avisos : Notificaciones de necesidades de actualización a corto plazo.

Alertas : Advertencias de la necesidad de aportar documentación en un breve plazo.

Alarmas : Puede suponer la inhabilitación en el servicio por no aportar en tiempo y forma la documentación exigida.



Alkar, Gestión documental de la subcontratación

Documentación de empresa									
	EMPRESA CONSTRUCTORA (CONVENIO BIZKAIA)	EMPRESA CONSTRUCTORA (NO CONVENIO BIZKAIA)	AUTÓNOMO	UTE CON TRABAJADORES	UTE SIN TRABAJADORES	SUMINISTRADOR	SUMINISTRADOR-INSTALADOR	EMPRESA COMUNITARIA	EMPRESA NO CONSTRUCCIÓN
Registro de empresas acreditadas	✓	✓	no aplica	✓	no aplica	no aplica	✓	✓	no aplica
Obligaciones tributarias	✓	✓	✓	✓	✓	no aplica	✓	no aplica	no aplica
Seguro responsabilidad civil	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	no aplica	no aplica
Seguro responsabilidad civil patronal	✓	no aplica	no aplica	✓	no aplica	no aplica	✓	no aplica	no aplica
Seguro Accidentes Convenio	✓	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica	✓	no aplica	no aplica
Modalidad preventiva	✓	✓	no aplica	✓	no aplica	no aplica	✓	no aplica	no aplica
Vigilancia de la salud	✓	✓	no aplica	✓	no aplica	no aplica	✓	✓	✓

Documentación de los trabajadores					
	RECURSO PREVENTIVO	TRABAJADOR COMUNITARIO NACIONAL	TRABAJADOR AUTÓNOMO	TRABAJADOR NO COMUNITARIO	TRABAJADOR NACIONAL
TCI y/o Alta en SS si no figura en TCI	✓	✓	no aplica	✓	✓
Certificado formación PRL	✓	✓	no aplica	✓	✓
Certificado médico	✓	✓	✓	✓	✓
Entrega EPIs	✓	✓	✓	✓	✓
Información riesgo inherente	✓	✓	✓	✓	✓
Asesoría salarios	✓	✓	✓	✓	✓
EtSI	no aplica	✓	no aplica	no aplica	✓
Permisos de trabajo	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica
TCI de la SS	✓	✓	no aplica	✓	no aplica

Documentación de la maquinaria						
	GRUA	DUMPER	CAMIÓN DE OBRA	EXCAVADORA	HORMIGONERA	OTROS
CE conforme	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Seguro maquinaria	✓	✓	✓	✓	✓	✓

¿CÓMO DARSE DE ALTA?

Visita la página alkar-gestión.com, dónde podrá suscribirse on-line.

También puede ponerse en contacto con nosotros por teléfono en el 94 427 20 77 o vía mail ascobi@ascobi.com.



La formación continua y ocupacional para todo el sector de la construcción en el ámbito de Bizkaia, tiene como objeto mejorar y actualizar las cualificaciones profesionales de los trabajadores de las empresas del sector, facilitando su inserción laboral en caso de desempleo y su promoción y adecuación a los cambios tecnológicos y estructurales necesarios para garantizar su competitividad dentro de la empresa.

En las tablas que se muestran a continuación se puede observar la formación continua que imparte la Fundación Laboral de la Construcción, segmentado por áreas (oficios, seguridad y gestión), para las campañas 2006-2007, 2008 y 2009.

Estas acciones formativas impartidas por los diferentes organismos, ofrecen a los participantes de los cursos, la posibilidad de obtener el título oficial correspondiente al ciclo al que pertenezca dicha acción, es decir, existe un recorrido formativo planificado.

Tabla 8.01. Programa de oficios.
Bizkaia 2007-2009

	2006-2007	2008	2009
Número de acciones	36	33	20
	2006-2007	2008	2009
Número de grupos	87	93	49
	2006-2007	2008	2009
Número de alumnos	842	867	804

Tabla 8.02. Programa de seguridad.
Bizkaia 2007-2009

	2006-2007	2008	2009
Número de acciones	9	9	10
	2006-2007	2008	2009
Número de grupos	18	27	31
	2006-2007	2008	2009
Número de alumnos	325	480	557

Elaboración propia a partir de la Fundación Laboral de la Construcción



Tabla 8.03. Programa de gestión. Bizkaia 2006-2009

	2006-2007	2008	2009
Número de acciones	13	20	5
Número de grupos	20	37	10
Número de alumnos	104	165	94

Elaboración propia a partir de la Fundación Laboral de la Construcción

Formación

Formación Ascobi

En base al contrato programa de la FLC se han desarrollado, por parte de Ascobi, diferentes cursos de formación continua destacando los referidos a operador de grúa torre.

Cursos

	Horas	Alumnos
Curso básico de operador de grúa torre	230	88
PRL para operadores de aparatos elevadores	20	7
PRL para operadores de vehículos y maquinaria de movimiento de tierras	20	79
Operador de excavadora	120	88
Operador de excavadora. Perfeccionamiento	40	84
Operador de carretilla elevadora y dumper	40	47
Total	393	393

Fuente: ascobi-bieba

Acciones formativas en formación continua impartidas por el Instituto de FP de la construcción en Bizkaia durante el curso 2009-2010

En base al contrato programa, se han desarrollado cursos de formación continua de los más diversos temas, destacando el referido a operador de grúa torre.

Cursos

	Horas	Alumnos
Operador de grúa torre	200	15
Interpretación de planos y replanteos	70	15
Mediciones y presupuestos de obras de albañilería	40	15
Replanteo con instrumentos topográficos: Estación total	80	15
Planificación y seguimiento de obras de edificación	80	15
Diseño asistido por ordenador en construcción	80	15
Diseño en 3D en construcción	80	15
Mediciones y valoraciones en edificación (Presto)	50	15
Total	120	120

Instituto de FP de la construcción 2009

Acciones formativas de formación reglada impartidas por el Instituto de FP de la construcción de Bizkaia

Alumnos de enseñanza oficial:

		2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10
Curso académico	Alumnos de grado medio	57	42	41	35	32
	Alumnos de grado superior	114	98	75	69	96
	Nº Alumnos total curso	171	140	116	104	128

Instituto de FP de la construcción 2009

Esta relación recoge el número de alumnos de enseñanza oficial reglada correspondiente a los cursos académicos indicados, teniendo que permanecer cada alumno durante dos cursos en el Instituto, realizando un total de 2.000 horas de formación por cada ciclo. De éstas, 400 horas corresponden al módulo Formación en Centros de Trabajo -FCT-, y se realizan mediante prácticas en empresas.



consultec

creciendo
Juntos

Formación



Reciclaje profesional
E- Learning
Coaching
Seminarios estratégicos



Ofrecemos

Consultoría



Implantación de ERP
Consultoría organización
Consultoría de las TIC
Seguridad: Legal y T.I.



Soluciones

Desarrollo y Diseño



Gestión de proyectos S.I.
Diseño -Multimedia
Soluciones e-business
Desarrollo a medida



Innovadoras

Sistemas



Soluciones Networking
Mantenimiento y Soporte
Outsourcing
Hardware y Software



Jose Mª Escuza, 1 - 1º
48013 BILBAO

Portuetxe, 23A, 4º Dpto. 14
20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Juan Bravo, 48
28006 MADRID

Plaza Pintor Paret, 1
31008 PAMPLONA - IRUÑA

Blas Cabrera, 9 bajo
39005 SANTANDER

Portal de Gamarra, 1 of. 124
01013 VITORIA - GASTEIZ

Datos coyuntura general

9.1. Principales indicadores económicos de la CAPV



Tabla 9.01. Principales indicadores económicos de la CAPV

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	Δ P/(P-1)	Δ Interanual
Actividad						
PIB a precios de mercado	Índ. encadenado	IV T. 09	107	106,8	0,2	-2,5
Producción industrial (IPI)	2005=100	Dic. 09	85,3	85	0,4	-2,7
Construcción (ICC)	2003=100	IV T. 09	100,1	102,7	-2,6	-15,4
Comercio interior (ICI)	2005=100	IV T. 09	108,2	94,5	14,5	-5,1
Comercio Minorista (ICIm)	2005=100	IV T. 09	115,4	97,4	18,5	-2,1
Ccio. Grandes Superfic.(ICGS)	2005=100	Ene. 10	108,2	110,6	-2,1	5,7
Establecimientos hoteleros	Viajeros	Ene. 10	112.615	132.394	-14,9	11,5
Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Ene. 10	195.116	233.910	-16,6	6,7
Precios						
IPC	2006	Ene. 10	107,2	106,2	-0,1	0,9
Precios Industriales (IPRI)	2005=100	Ene. 10	110,1	109,1	0,9	-1
Costes de la Construcción (ICCE)	2005=100	Ene. 10	117,7	116,2	1,3	-0,1
Coste laboral	Euros/mes	II T. 09	2.850,40	2.850,40	0	5,6
Mercado de trabajo						
Activos	Miles	IV T. 09	1.041,60	1.033,40	0,8	1,6
Ocupados	Miles	IV T. 09	951,2	947,8	0,4	-2,7
Parados	Miles	IV T. 09	90,4	85,5	5,7	89,5
Tasa de paro	(%)	IV T. 09	8,7	8,3	-	-
Tasa de actividad	(%)	IV T. 09	55,8	55,4	-	-
Comercio Exterior						
Exportaciones	Miles €	IV T. 09	3.963.675	3.446.045,10	15	-11,1
Importaciones	Miles €	IV T. 09	3.263.367	3.032.051,10	7,6	-18,3
Saldo	Miles €	IV T. 09	700.308	413.994	69,2	51,3
Población						
Nacimientos	Nacimientos	II T. 09	5.347	4.981	7,3	-2,1
Matrimonios	Matrimonios	II T. 09	2.296	1.056	117,4	-24,3
Defunciones	Defunciones	II T. 09	4.430	5.298	-16,4	2,9

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

9.2. Principales indicadores económicos de Bizkaia



Tabla 9.02. Principales indicadores económicos de Bizkaia

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	Δ P/(P-1)	Δ Interanual
Actividad						
PIB a precios de mercado	Índ. encadenado	IV T. 09	107,6	107,4	0,2	-2,7
Producción industrial (IPI)	2005=100	Dic. 09	84,6	85,1	-0,5	-6,8
Comercio interior (ICI)	2005=100	IV T. 09	110	93,3	17,9	-6,6
Comercio Minorista (ICIm)	2005=100	IV T. 09	115,6	92,7	24,7	-2,1
Ccio. Grandes Superfic. (ICGS)	2005=100	Ene. 10	107,6	109,5	-1,7	3,2
Establecimientos hoteleros	Viajeros	Ene. 10	55.168	64.674	-14,7	7,3
Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Ene. 10	94.959	114.526	-17,1	5,3
Mercado de trabajo						
Activos	Miles	IV T. 09	547,1	540,3	1,3	2,9
Ocupados	Miles	IV T. 09	496,8	492,4	0,9	-1,8
Parados	Miles	IV T. 09	50,2	47,9	4,8	92,3
Tasa de paro	(%)	IV T. 09	9,2	8,9	-	-
Tasa de actividad	(%)	IV T. 09	54,7	54	-	-
Comercio Exterior						
Exportaciones	Miles €	IV T. 09	1.747.949,8	1.377.010,90	26,9	4,9
Importaciones	Miles €	IV T. 09	1.959.155,4	1.943.512,30	0,8	-18,3
Saldo	Miles €	IV T. 09	-211.205,60	-566.501,40	-62,7	71,1
Sociedad de la Información. Familias						
Ordenador		IV T. 08	66,5	65,3	-	-
Internet	Pob.>= 15 años	IV T. 08	57,5	55,7	-	-
Teléfono móvil	(%)	IV T. 08	93,3	92,3	-	-
Usuarios de Internet		I T. 09	51,8	50,4	-	-
Población						
Nacimientos	Nacimientos	II T. 09	2.650	2.541	4,3	-4,4
Matrimonios	Matrimonios	II T. 09	1.172	482	143,2	-24,3
Defunciones	Defunciones	II T. 09	2.509	2.874	-12,7	7,1

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

Datos coyuntura general

9.3. Producto Interior Bruto -PIB- de la CAPV

El sector de la construcción durante el año 2009, representa el 8,6% del PIB de la CAPV, habiéndose registrado un ligero incremento en su aportación al índice, con respecto al año anterior.

En cuanto al PIB a precios del mercado el índice desciende en 2009 un 3,2% respecto al año 2008.



Tabla 9.03. **Producto Interior Bruto** por componentes y trimestre.
Oferta y demanda.
Precios corrientes -miles de euros- 2009

	Anual			2009			
	2008	2009	IV 2008	I	II	III	IV
Oferta							
Agricultura y pesca	436.818	433.167	108.439	116.969	107.227	109.784	99.187
Industria	17.429.753	15.936.085	4.311.084	3.953.168	3.965.375	3.921.252	4.096.289
Construcción	5.983.797	5.697.605	1.493.200	1.388.071	1.427.689	1.446.238	1.435.607
Servicios	38.389.203	38.717.740	9.731.215	9.600.173	9.631.397	9.712.989	9.773.181
-Servicios de mercado	31.942.888	31.880.114	8.048.423	7.935.880	7.922.390	7.979.919	8.041.925
-Servicios de no mercado	6.446.315	6.837.626	1.682.792	1.664.293	1.709.007	1.733.070	1.731.256
Valor añadido a precios básicos	62.239.571	60.784.597	15.643.939	15.058.381	15.131.688	15.190.263	15.404.264
Impuestos netos sobre los productos	6.189.114	5.423.693	1.509.174	1.444.612	1.173.591	1.251.473	1.554.017
Producto Interior Bruto a precios de mercado	68.428.685	66.208.290	17.153.113	16.502.994	16.305.280	16.441.736	16.958.281
Demanda							
Gasto en consumo final	52.140.793	51.413.227	13.002.664	12.780.206	12.838.593	12.860.722	12.933.706
-Gasto en consumo final de los hogares	41.430.793	40.252.388	10.250.554	10.067.278	10.046.216	10.054.260	10.084.634
-Gasto en consumo final de las AAPP	10.710.000	11.160.840	2.752.110	2.712.928	2.792.377	2.806.462	2.849.072
Formación bruta de capital	19.818.678	18.358.979	4.867.585	4.612.720	4.586.582	4.613.515	4.546.161
Demanda Interna	71.959.471	69.772.206	17.870.249	17.392.926	17.425.175	17.474.237	17.479.867
Exportaciones totales	45.906.347	37.353.138	10.806.347	9.361.575	8.797.673	9.704.404	9.489.487
Importaciones totales	49.437.133	40.917.054	11.523.483	10.251.507	9.917.568	10.736.904	10.011.074
Producto Interior Bruto a precios de mercado	68.428.685	66.208.290	17.153.113	16.502.994	16.305.280	16.441.736	16.958.281

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.



Tabla 9.04. **Producto Interior Bruto** en la CAPV en miles de euros.

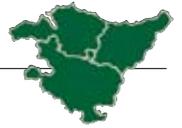
Uno de los aspectos a considerar es el volumen de PIB que aporta a la CAPV el sector de la construcción

	2007	2008	2009
Construcción	5.815.951	5.983.797	5.697.605
Otros Sectores	60.611.516	62.444.888	60.510.685
Producto Interior Bruto total CAPV	66.427.467	68.428.685	66.208.290

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

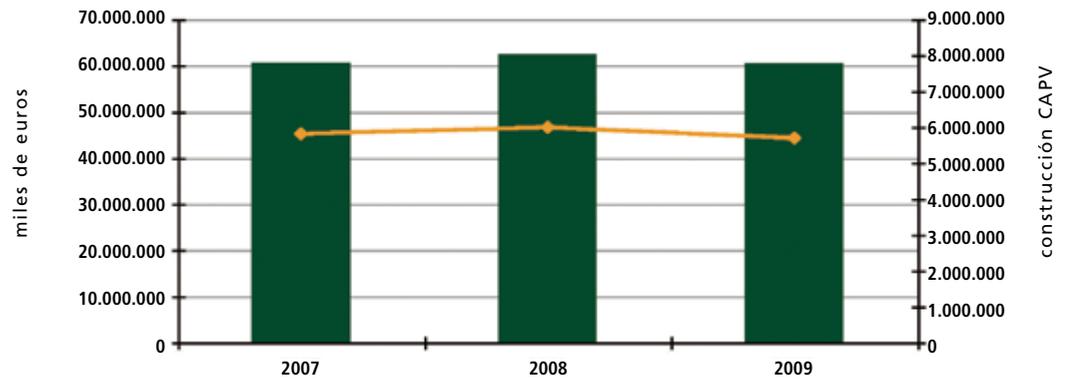
9

Datos coyuntura general



Gráfica 9.01. Evolución del PIB en la CAPV

- ◆ Construcción
- Otros sectores



Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.



Derribos Petralanda

ERAISPEN TEKNIKOAK
DEMOLICIONES TÉCNICAS

Tel. 944 223 735
www.derribospetralanda.com

- Ⓢ Personal cualificado
- Ⓢ Demolición Selectiva
- Ⓢ Robots de demolición
- Ⓢ Cizallas y pinzas
- Ⓢ Brazos largo alcance
- Ⓢ Trituración
- Ⓢ Corte diamantado y perforación de hormigón
- Ⓢ Áridos reciclados
- Ⓢ Desmontaje de fibrocementos

50 Años de
Especialidad

Creamos espacios para el futuro
Etorkizunerako lekuneak

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.

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda

Tabla 1. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia

	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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)

	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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.

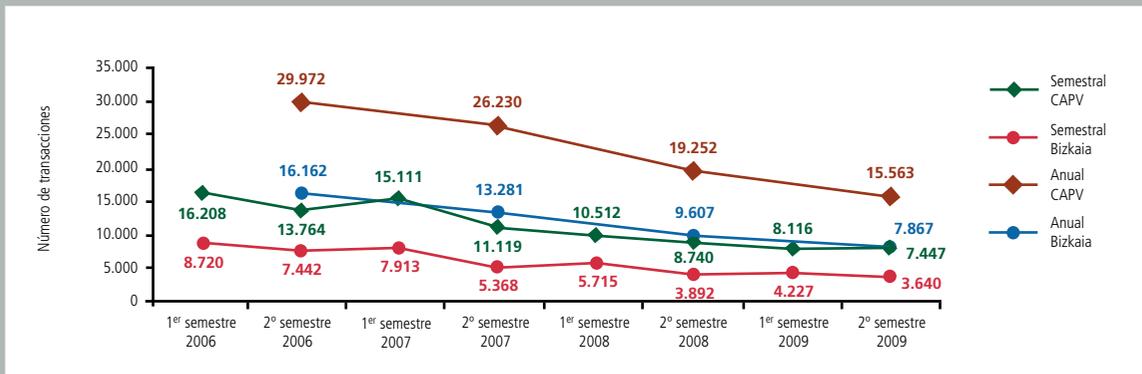
Tabla 3. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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.

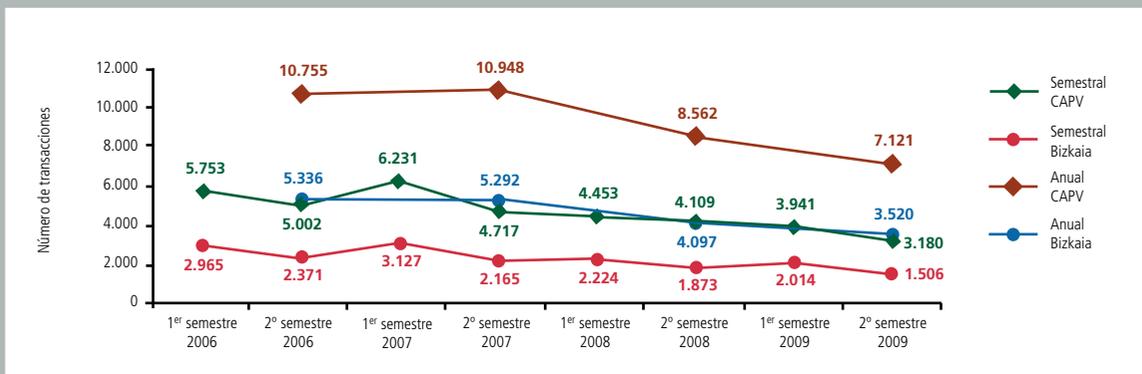
Gráfica 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



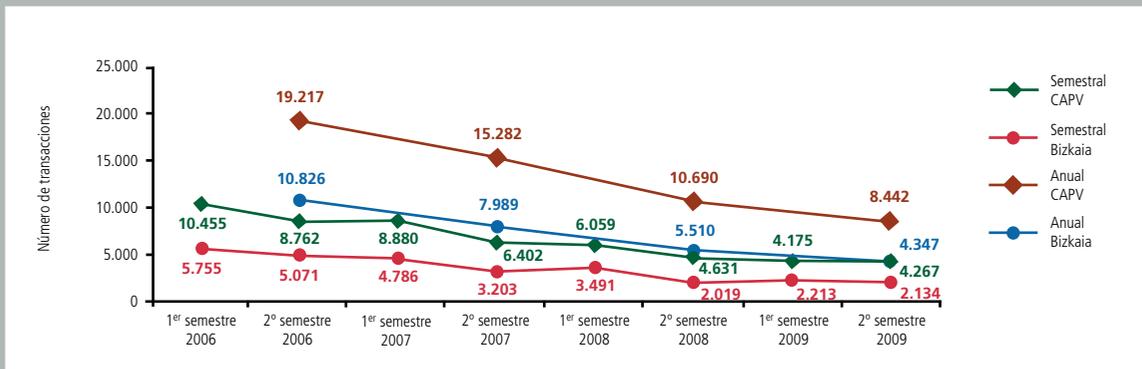
Gráfica 2.

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



Gráfica 3.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



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. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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)**

	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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.

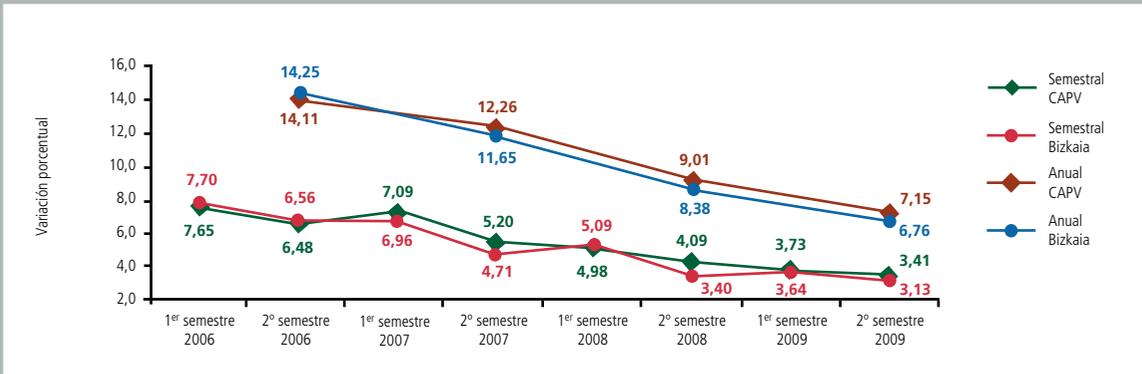
Tabla 6. **Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada**

	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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
	1 ^{er} sem. 2006	2 ^o sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^o sem. 2007	1 ^{er} sem. 2008	2 ^o sem. 2008	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o 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.

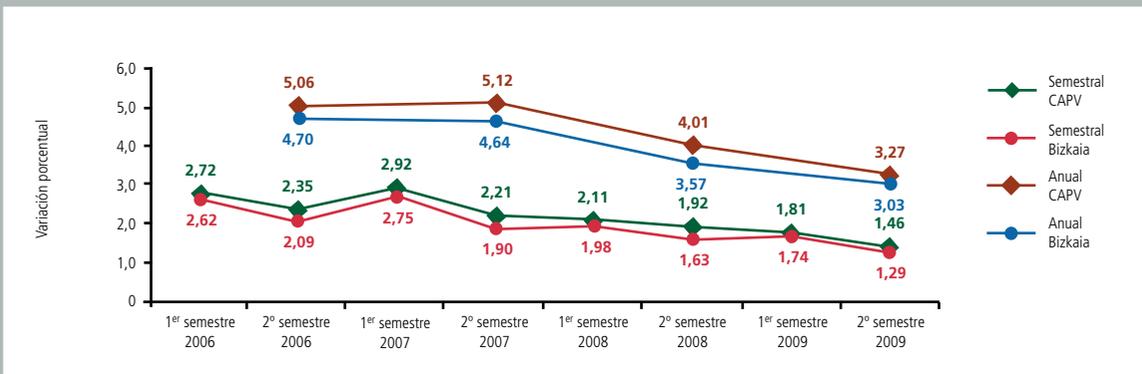
Gráfica 4.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia



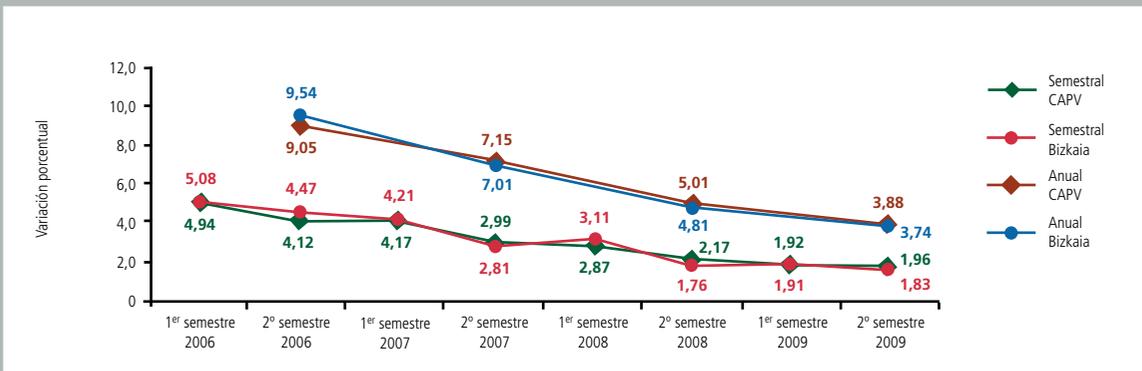
Gráfica 5.

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.

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

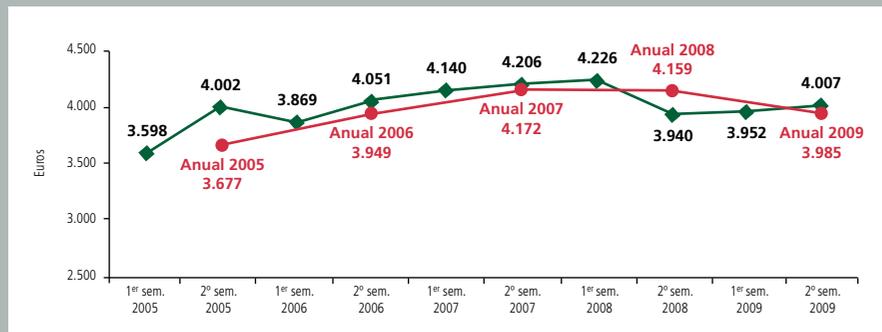


Tabla 8.

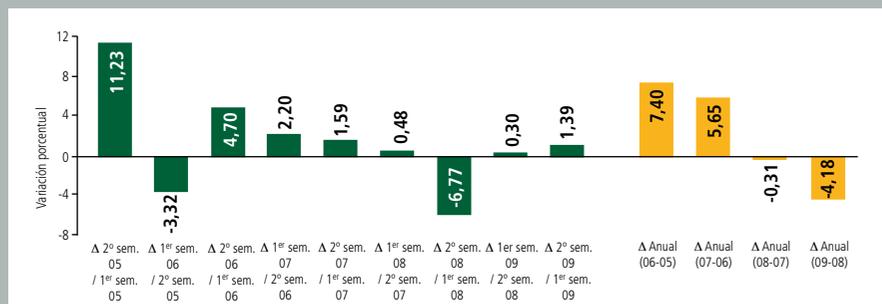
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior

	Δ 2º s. 05 / 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 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



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Tabla 9.

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

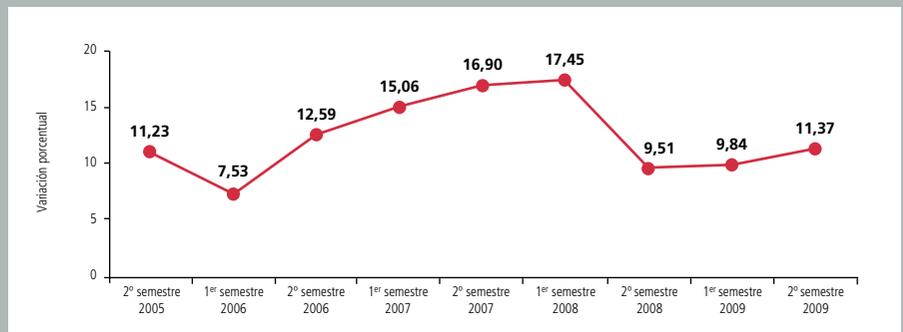
% variación acumulado (sobre el 1^{er} semestre de 2005)

2º semestre 05	1º semestre 06	2º semestre 06	1º semestre 07	2º semestre 07	1º semestre 08	2º semestre 08	1º semestre 09	2º semestre 09
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%.

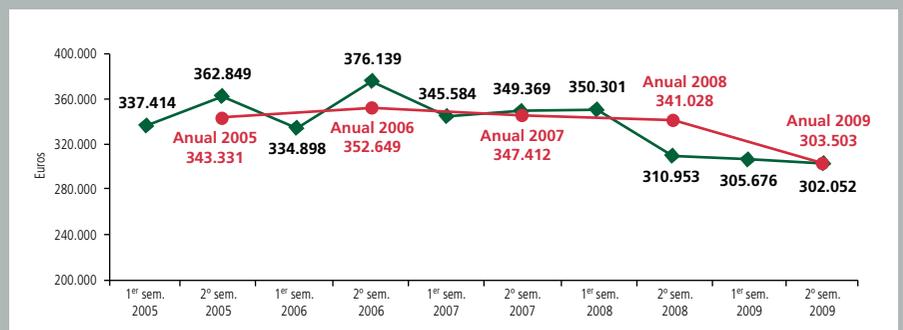
Tabla 10.

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.

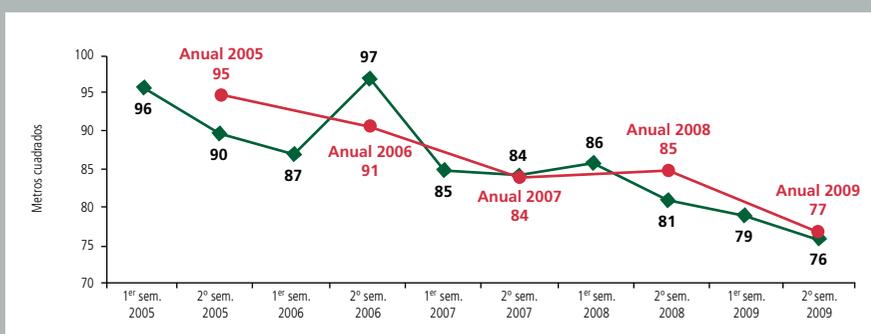
Tabla 11.

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

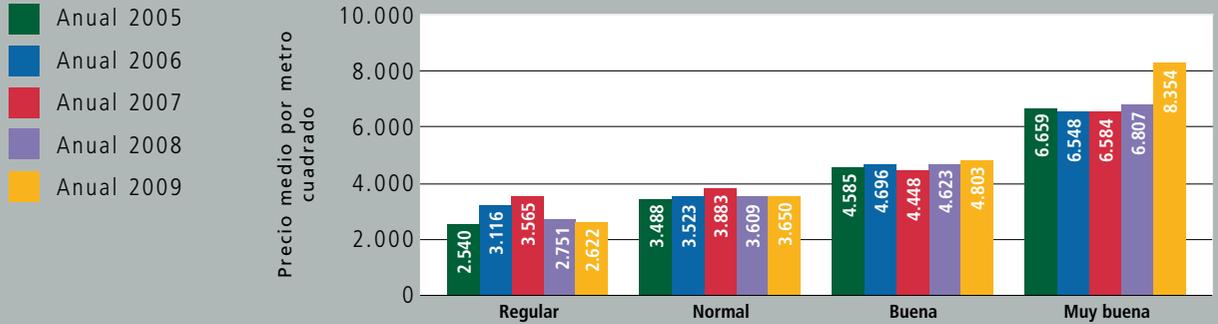
	Anual 2005	1º sem. 2005	2º sem. 2005	Anual 2006	1º sem. 2006	2º sem. 2006	Anual 2007	1º sem. 2007	2º sem. 2007	Anual 2008	1º sem. 2008	2º sem. 2008	Anual 2009	1º sem. 2009	2º sem. 2009
Regular	2.540	2.548	2.524	3.116	3.217	2.506	3.565	3.721	3.435	2.751	2.887	2.704	2.622	2.591	2.627
Normal	3.488	3.439	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.

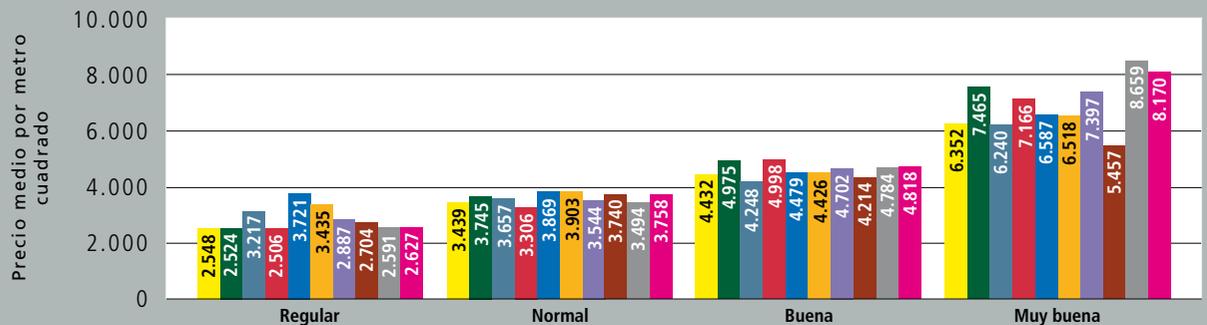
Precio medio por metro cuadrado. Según la categoría de la zona. Anual



Gráfica 13.

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

- Primer semestre 2005
- Segundo semestre 2005
- Primer semestre 2006
- Segundo semestre 2006
- Primer semestre 2007
- Segundo semestre 2007
- Primer semestre 2008
- Segundo semestre 2008
- Primer semestre 2009
- Segundo semestre 2009



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 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.

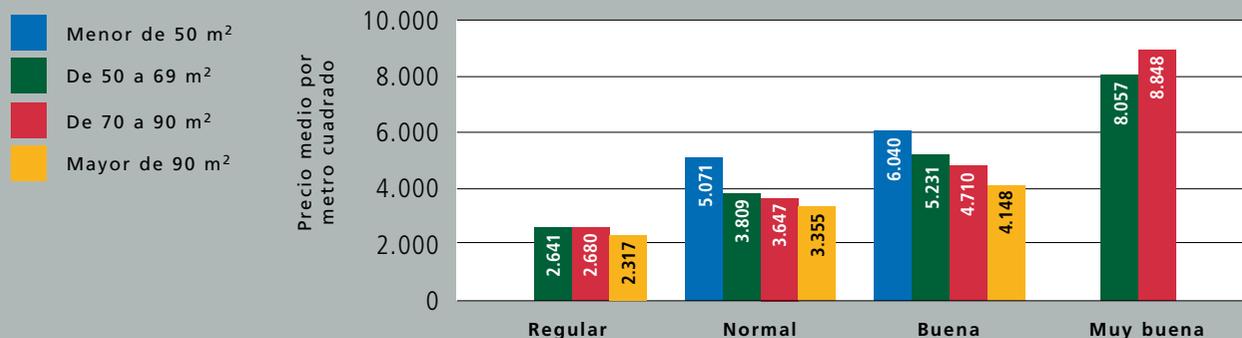
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	-	5.071	6.040	-
De 50 a 69 m ²	2.641	3.809	5.231	8.057
De 70 a 90 m ²	2.680	3.647	4.710	8.848
Mayor de 90 m ²	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

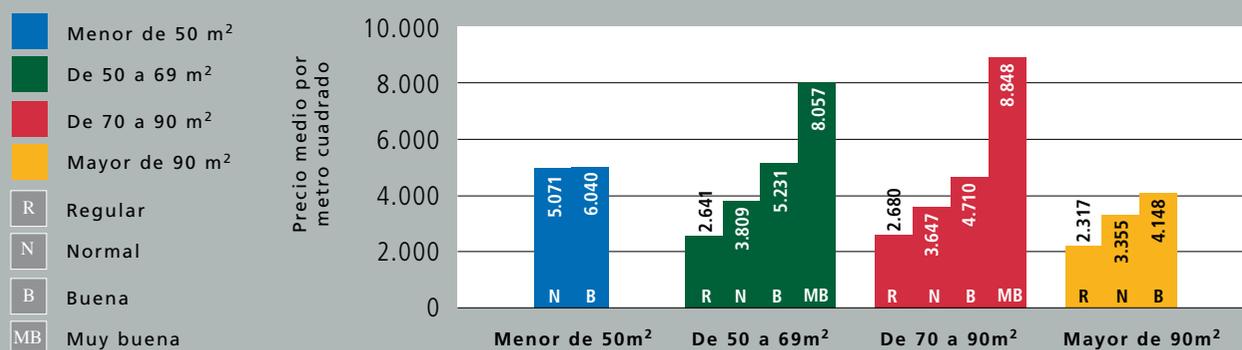


Tabla 14.

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	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 m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	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	B° 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.

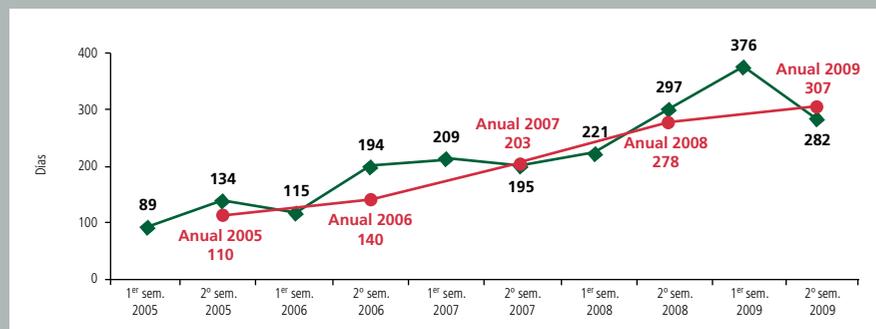
Tabla 15.

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. ■



_buscando negocio



_recibiendo solicitud

**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

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

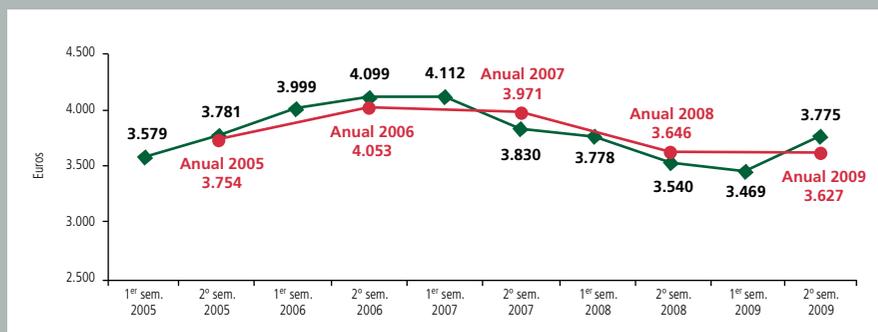


Tabla 21.

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

	Δ 2º s. 05 / 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 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

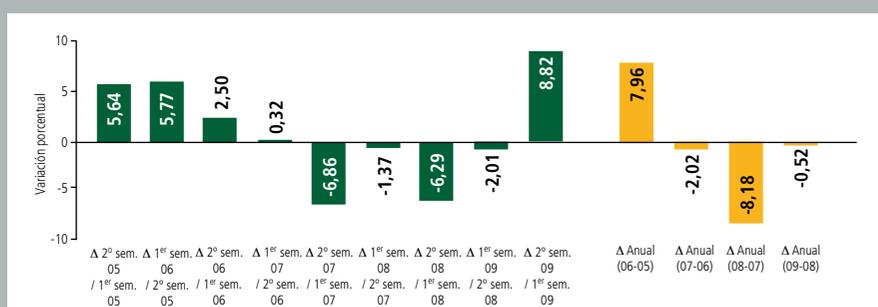


Tabla 22.

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

2º semestre 05 1º semestre 06 2º semestre 06 1º semestre 07 2º semestre 07 1º semestre 08 2º semestre 08 1º semestre 09 2º semestre 09

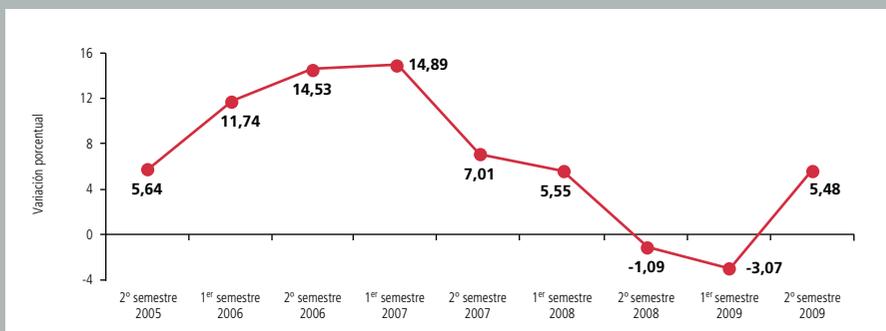
% variación acumulado (sobre el 1º semestre de 2005)

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

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%.

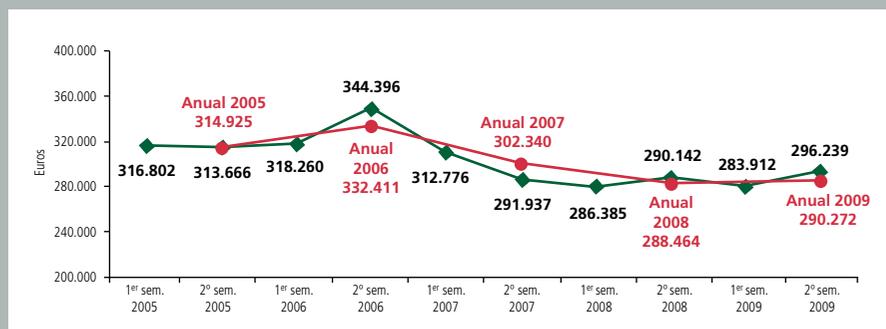
Tabla 23.

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



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.

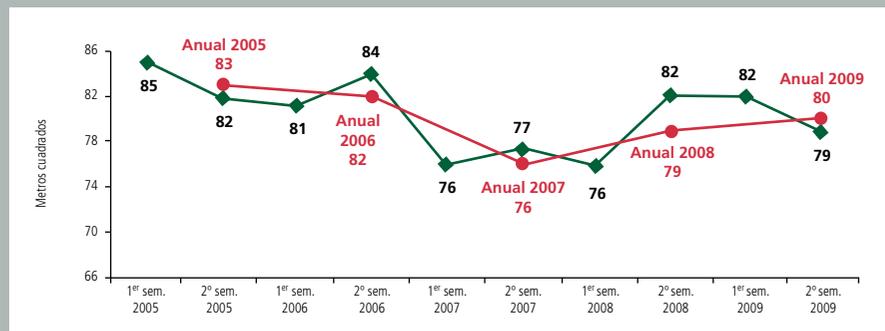
Tabla 24.

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.

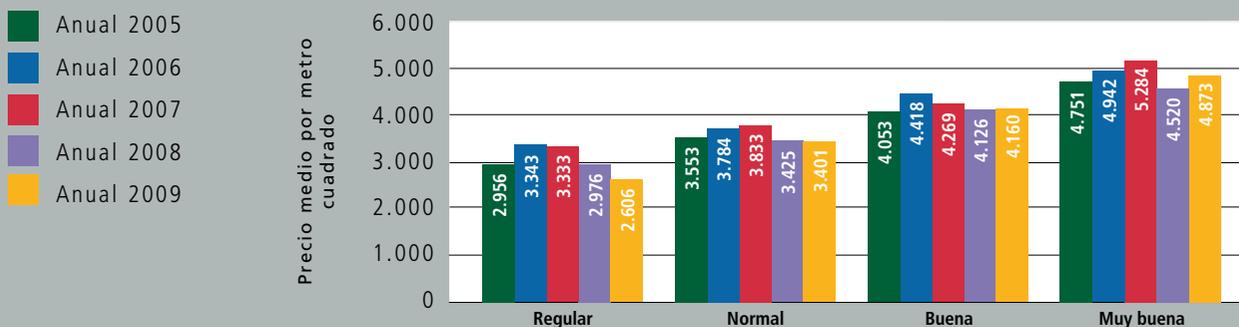
Precio medio por metro cuadrado. Según la categoría de la zona

	Anual 2005	1º sem. 2005	2º sem. 2005	Anual 2006	1º sem. 2006	2º sem. 2006	Anual 2007	1º sem. 2007	2º sem. 2007	Anual 2008	1º sem. 2008	2º sem. 2008	Anual 2009	1º 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.

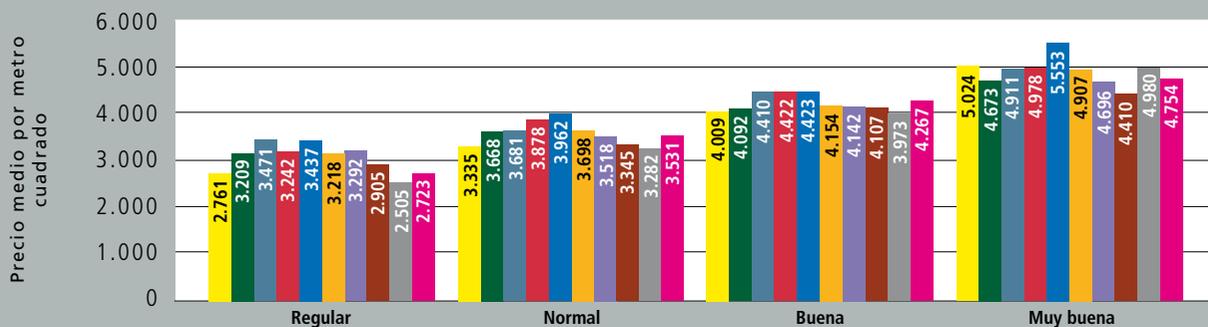
Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona. Anual



Gráfica 23.

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

- Primer semestre 2005
- Segundo semestre 2005
- Primer semestre 2006
- Segundo semestre 2006
- Primer semestre 2007
- Segundo semestre 2007
- Primer semestre 2008
- Segundo semestre 2008
- Primer semestre 2009
- Segundo semestre 2009



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.

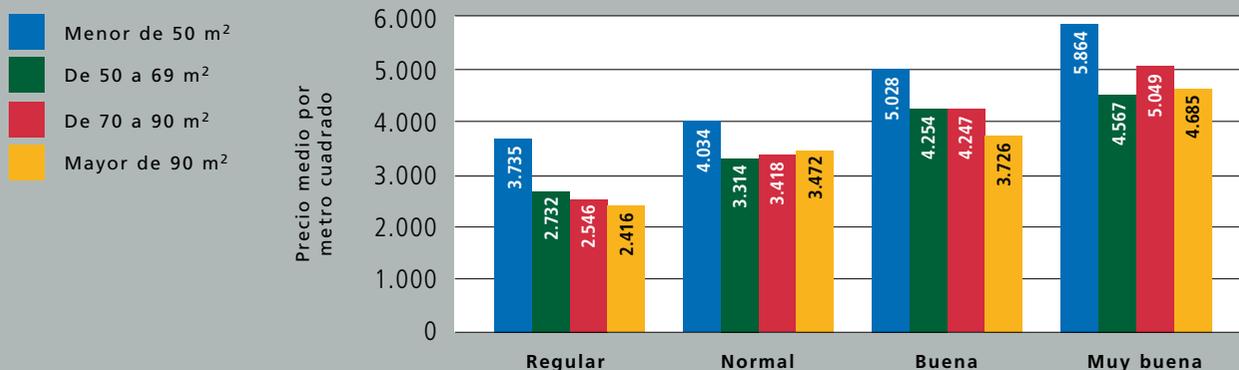
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	3.735	4.034	5.028	5.864
De 50 a 69 m ²	2.732	3.314	4.254	4.567
De 70 a 90 m ²	2.546	3.418	4.247	5.049
Mayor de 90 m ²	2.416	3.472	3.726	4.685

Gráfica 24.

Precio medio por metro cuadrado.

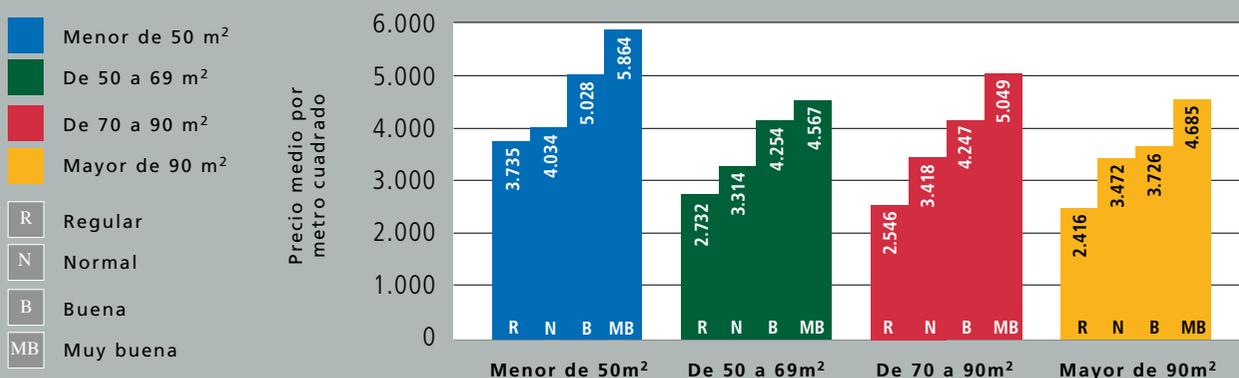
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



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 / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	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	Landaída	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	Aioa	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		✓		

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
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.	B° Sanfuentes	1	3.616	3.616	3.616			✓	
Amorebieta	No dada	8	3.026	3.788	3.370			✓	
Arrigorriaga	B° Lanbarketa	2	2.631	3.167	2.899			✓	
Arrigorriaga	B° Larrasko	1	3.681	3.681	3.681			✓	
Arrigorriaga	B° 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			✓	

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	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	Zuazurre	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	B° 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	B° 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 Juan	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	B° 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			√	

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
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	B° 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	B° 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	B° 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	B° 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	B° Igertualde	1	2.023	2.023	2.023				√
Zeanuri	Centro	2	2.507	2.588	2.547				√
	TOTAL	626							

Tabla 28.

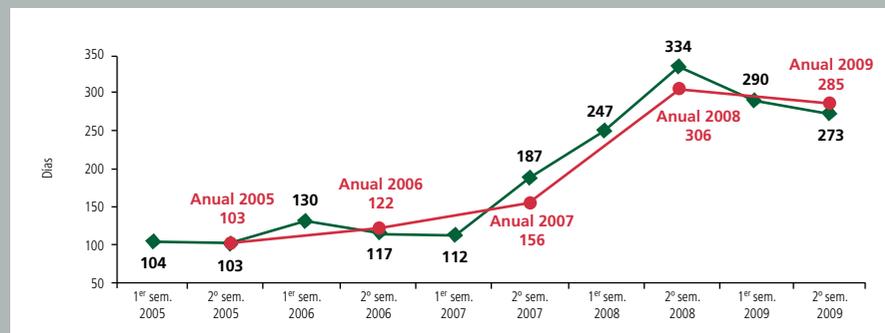
Plazo medio de venta. Semestral y anual

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.

	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



EXPERTOS EN
CONTRATACIÓN
DE VIVIENDAS,
CONSTRUCCIÓN
DE EDIFICIOS,
PABELLONES INDUSTRIALES
Y OBRAS CIVILES,
PÚBLICAS Y PRIVADAS.

CONSTRUCCIONES
GANEKO

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
EDIFICACIÓN CIVIL
REHABILITACIONES
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
GESTIÓN DE VIVIENDAS
EN COOPERATIVA
GESTION INTEGRAL
DE PROYECTOS~ LLAVE EN MANO



TENDERÍA, 2-1º. 48005 BILBAO
T: 94 479 45 90. F: 94 479 45 91
ganeko1@construccionesganeko.es
www.construccionesganeko.es

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.

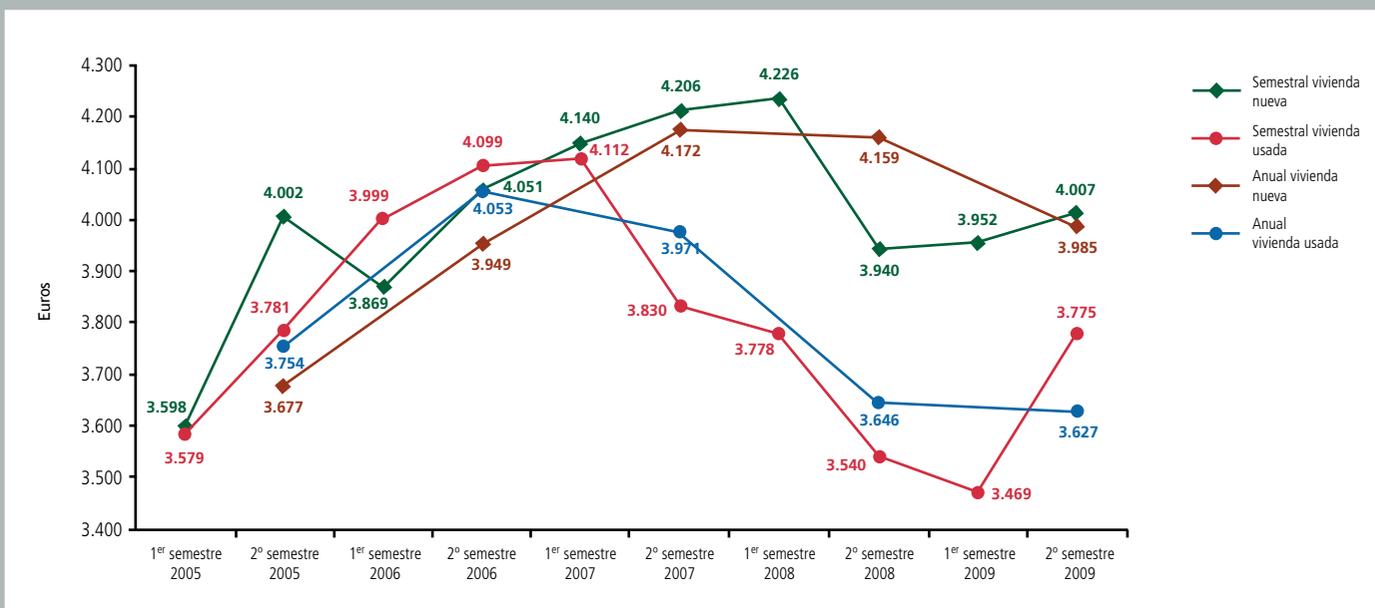
Tipo de calefacción

	%
Individual	70
Central	30
Total	100

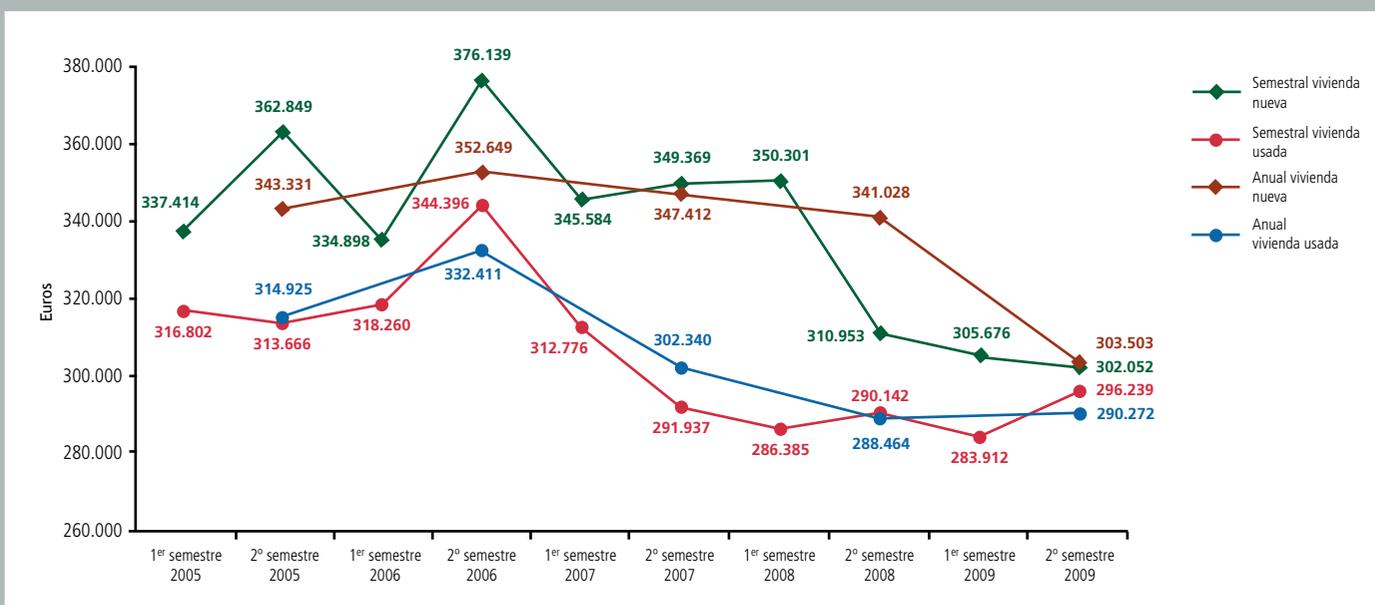
El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 70% de ellas. ■

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, es la “zona / localización”, registrando un 72% de las respuestas.

En segundo lugar, la característica 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 / Transporte	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

	% Anual 2009
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

	% Anual 2009
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”.

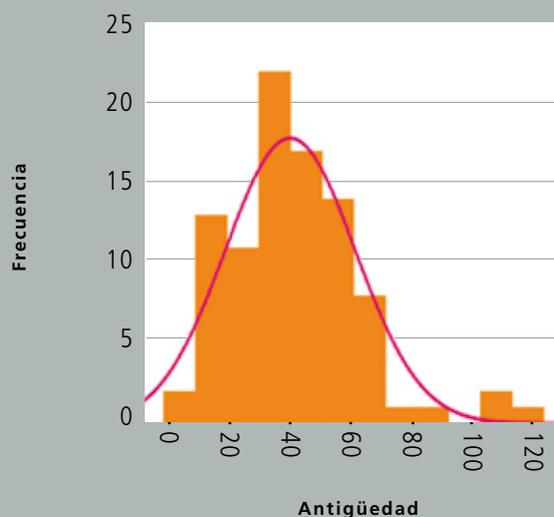
Tabla 41. Categoría de la zona. Vivienda usada

	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

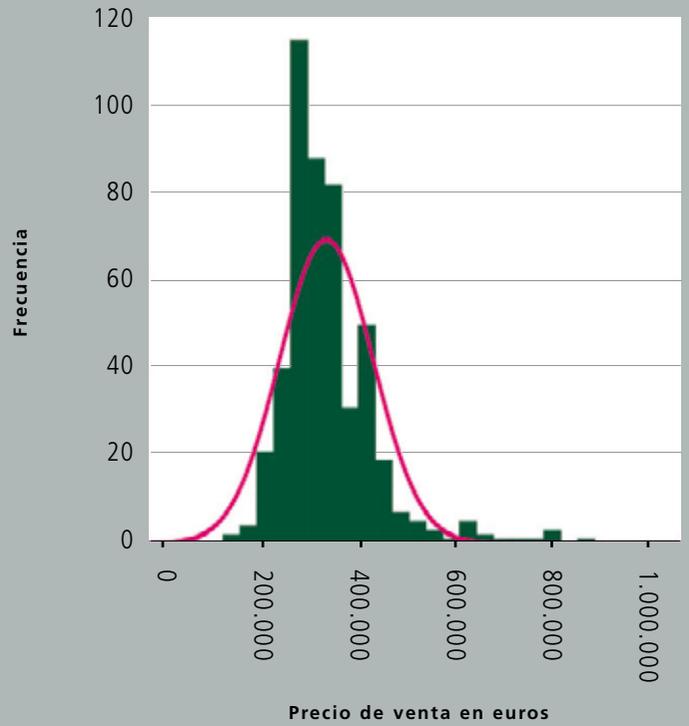
Precio de las viviendas

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

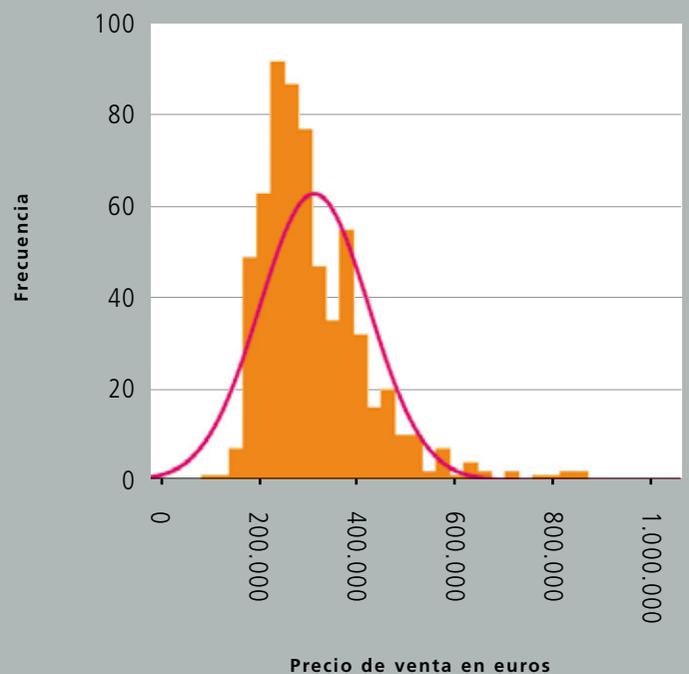


Se han facilitado datos de venta de 626 viviendas usadas, resultando un precio medio de 290.272 €.

Tabla 44.

Precio de venta. Vivienda usada

N	626
Media	290.272
Desviación típica	113.217
Mínimo	85.500
Máximo	851.200



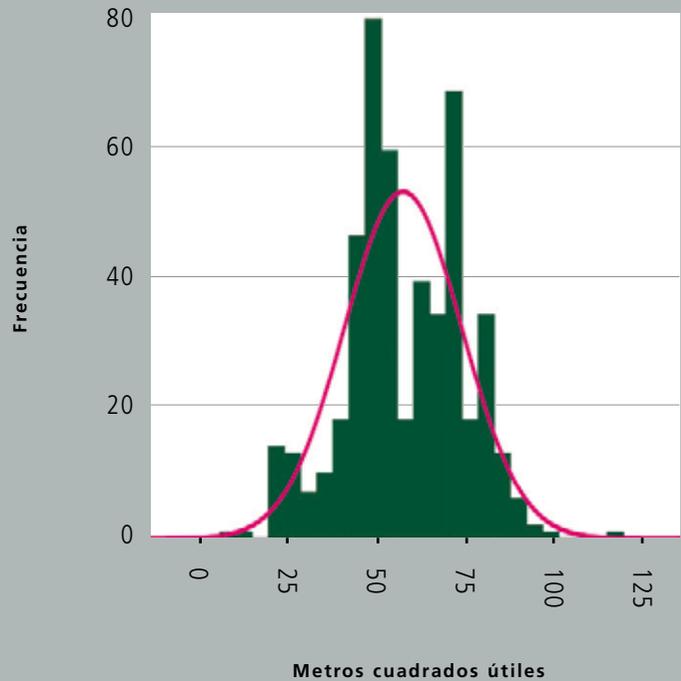
Tamaño de las viviendas.

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

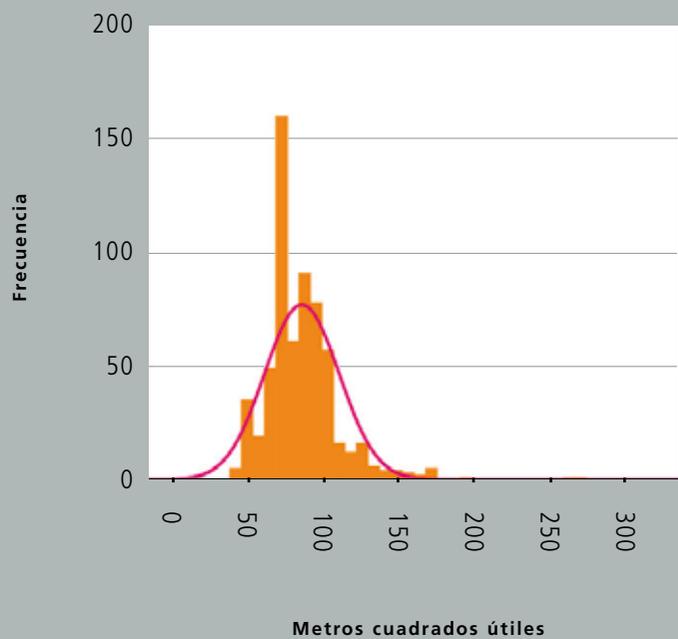


El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 80 metros cuadrados.

Tabla 46.

Metros cuadrados útiles. Vivienda usada

N	626
Media	80
Desviación típica	23
Mínimo	40
Máximo	256



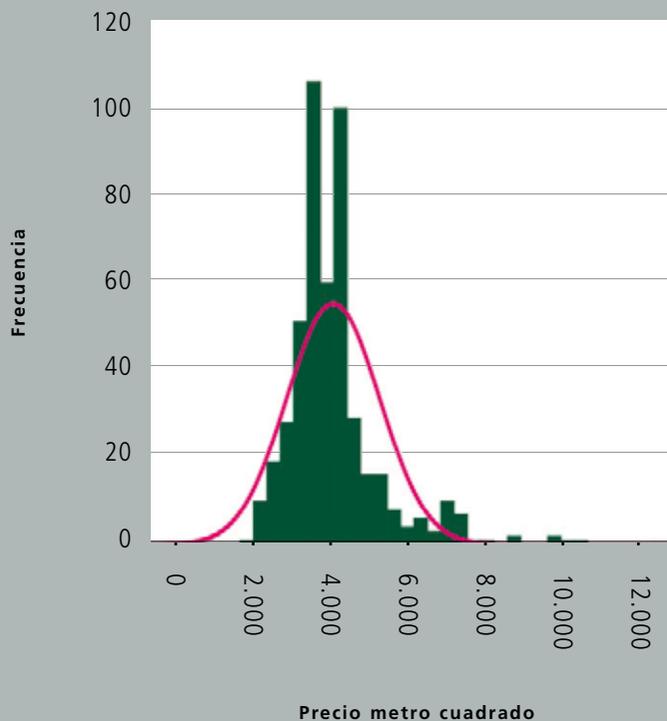
Características de la muestra encuestada

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

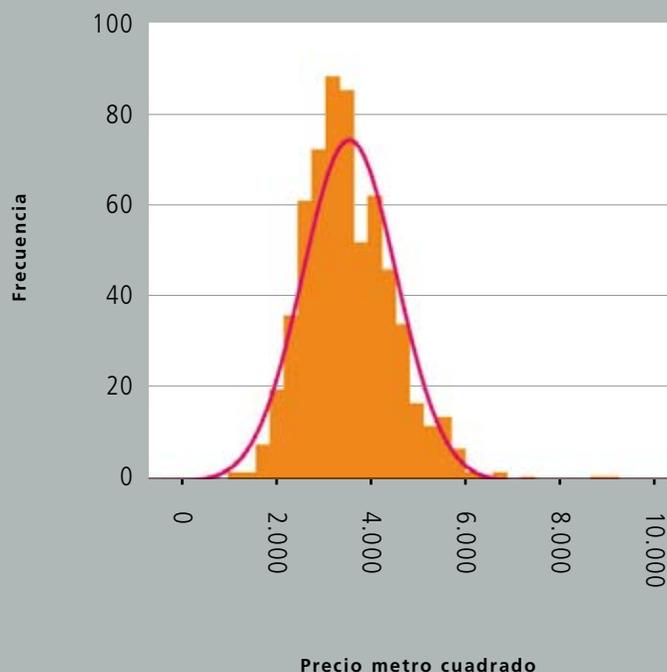
N	482
Media	3.985
Desviación típica	1.160
Mínimo	1.808
Máximo	10.162



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



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



	✓ 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 Etxegile
Sustatzailleen Bazkuna



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

alkar
Gestión documental
de la subcontratación