

2006

Informe Ascobi



ascobi

Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia

bieba

Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

EDER

CONSTRUCCIONES



Centros Educativos



Edificios



Instalaciones Deportivas



Urbanizaciones



Estaciones de Servicio



Naves Industriales



Ampliaciones y Reformas

Construcciones EDER, S.A.

Polígono Arkotxa, pab. 10-12

48480 Zarátamo (Bizkaia)

tel.: 944 575 480

fax: 944 575 137

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

VEINTE

1987-2007

Ascobi·Bieba

Asociación
de Constructores y
Promotores
de Bizkaia

Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

Informe 2006

sumario

Informe sectorial de la Construcción y Promoción en Bizkaia

Información Coyuntural

Encuesta Inmobiliaria

- 7 **Presentación**
- 8 **Licitación pública**
- 21 **Edificación residencial y no residencial**
- 52 **Evolución de la actividad, facturación y número de empresas**
- 58 **Costes de la construcción**
- 62 **Mercado laboral del sector**
- 68 **Novedades legislativas que afectan al sector**
- 74 **Prevención**
- 84 **Calidad**
- 86 **Observatorio de la construcción**
- 90 **Formación**
- 94 **Datos coyuntura general**

103 **Introducción**

Venta de viviendas

- 104 **Vivienda nueva**
- 111 **Vivienda usada**

122 **Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada**

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

124 **Características de la muestra encuestada**

130 **Ficha técnica**

gurekin batuz, biderkatzen gara

Elkartea emendatzera datorren kide berri bakoitzak biderkatu egiten du zerbitzu berri eta hobekak eskaintzeko daukagun ahalmena.

Zerbitzuak

- Ordezkaritza
- Aholkularitza
- Informazioa eta ikerketak

Arloak

- Juridiko laborala
- Juridiko administratiboa
- Zergak
- Trebakuntza
- Prebentzioa



si te sumas, multiplicamos

Cada incorporación no es una simple suma, sino una auténtica multiplicación de nuestra capacidad para ofrecer nuevos y mejores servicios.

Servicios

- Representatividad
- Asesoría
- Información y estudios

Departamentos

- Jurídico-laboral
- Jurídico administrativo
- Fiscal
- Formación
- Prevención

ascobi

Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia



bieba

Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

www.ascobi.com

El Informe Ascobi 2006, sigue fiel a la iniciativa iniciada con el Informe Ascobi 2005, de facilitar tanto a los profesionales del sector de la construcción como a los profesionales de otros sectores productivos y a la opinión pública, información relevante del sector de la construcción en Bizkaia, a través de la recopilación y el análisis de las principales variables que intervienen en el mismo, incorporando además en esta edición novedades legislativas de influencia en el sector como el Código Técnico de la Edificación, La ley de subcontratación y la Ley vasca del suelo.

Este documento, al igual que hace un año, incorpora una Encuesta Inmobiliaria, realizada con la colaboración del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, con información referida a precios de venta de vivienda, tanto nueva como usada, recogiendo una visión precisa de la evolución de los precios por semestres en el mercado inmobiliario vizcaíno, variaciones por zonas, etc., en estos dos últimos años.

Licitación pública

1.1. Licitación pública. Datos generales

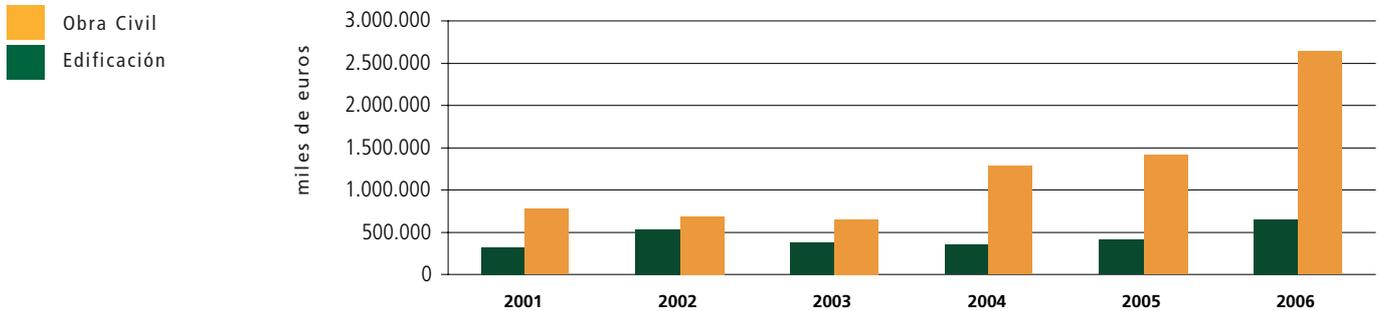


Tabla 1.01. **Licitación pública** en la CAPV -miles de euros-

		2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	Edificación	323.431	528.872	380.356	352.165	411.757	651.649
	Obra Civil	777.324	688.023	650.664	1.281.711	1.409.350	2.637.634
	Total Edif. + Obra Civil	1.100.755	1.216.895	1.031.020	1.633.876	1.821.107	3.289.283
	Admón. Central	132.027	103.505	81.364	124.598	158.659	623.570
	Admón. Autonómica	182.188	203.864	144.441	373.940	324.519	303.342
	Admón. Local	786.540	909.526	805.215	1.135.338	1.337.929	2.362.371
	Total	1.100.755	1.216.895	1.031.020	1.633.876	1.821.107	3.289.283

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**

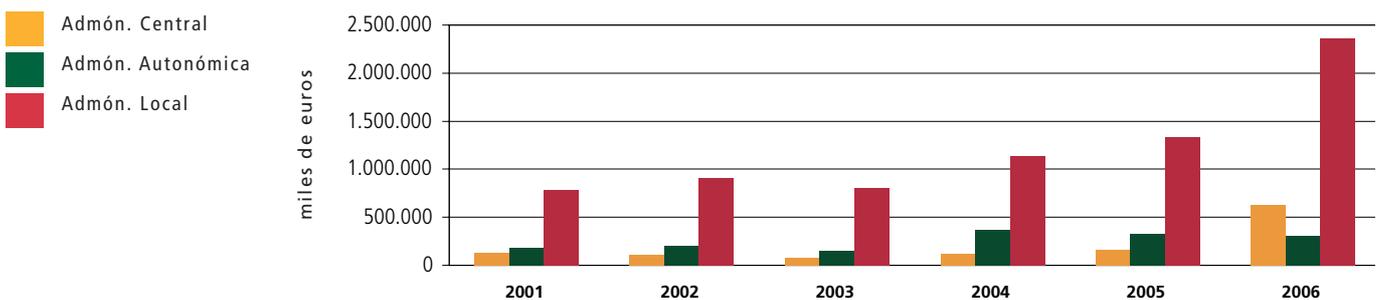




Tabla 1.02.

Licitación pública en Bizkaia -miles de euros-

		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bizkaia	Edificación	144.583	395.945	219.002	128.725	229.676	278.908
	Obra Civil	261.392	353.717	259.972	658.297	624.726	1.403.872
	Total Edif. + Obra Civil	405.975	749.662	478.974	787.022	854.402	1.682.780
	Admón. Central	94.408	80.501	28.467	102.483	59.347	131.228
	Admón. Autonómica	57.744	151.598	74.505	153.225	126.357	149.675
	Admón. Local	253.823	517.563	376.002	531.314	668.698	1.401.877
	Total	405.975	749.662	478.974	787.022	854.402	1.682.780

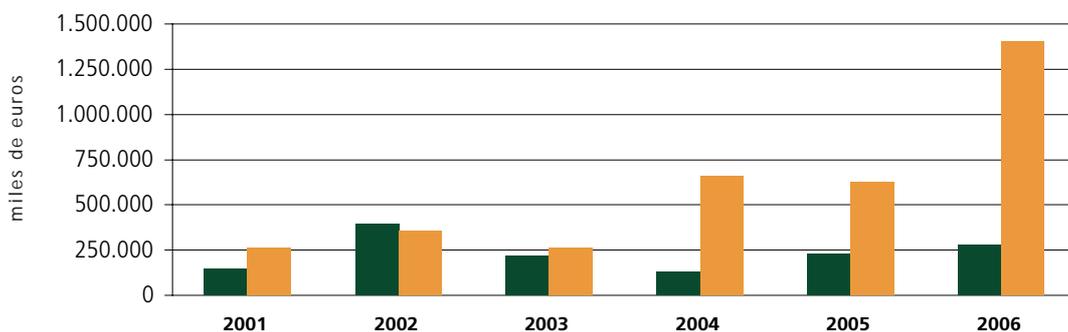
Elaboración propia a partir de SEOPAN



Gráfica 1.03.

Evolución de la licitación pública en Bizkaia por tipo de construcción

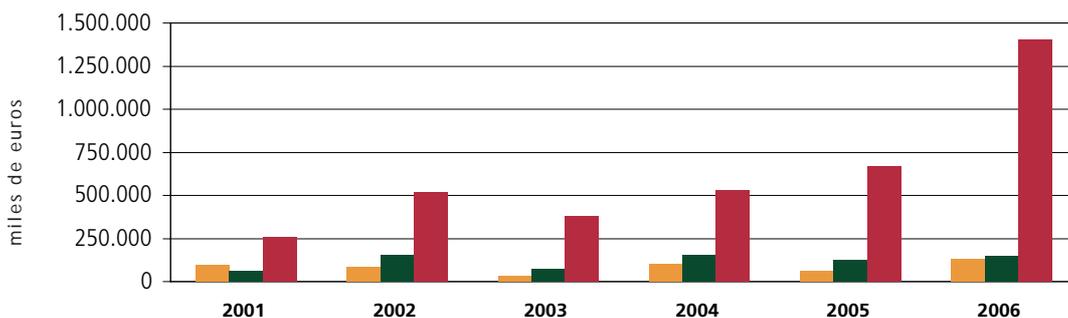
- Obra Civil
- Edificación



Gráfica 1.04.

Evolución de la licitación pública en Bizkaia por promotor público

- Admón. Central
- Admón. Autonómica
- Admón. Local



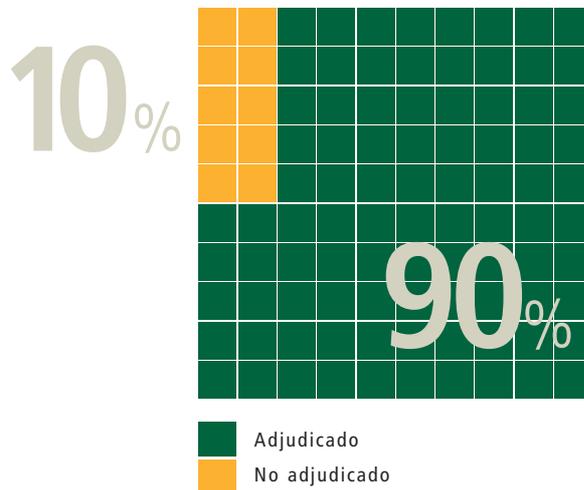
Adjudicación en Bizkaia durante el año 2006



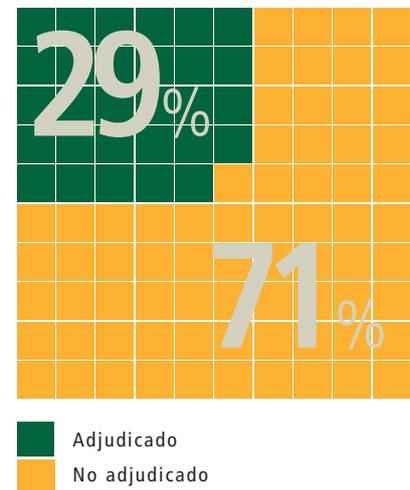
Tabla 1.03. Adjudicaciones en miles de euros

	Licitado	Adjudicado	% Adjudicado
Edificación	278.908	249.705	89,53%
Obra Civil	1.403.872	408.988	29,13%
TOTAL Edif. + Obra Civil	1.682.780	658.693	39,14%

Gráfica 1.05. Volumen de edificación adjudicada



Gráfica 1.06. Volumen de obra civil adjudicada



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Contradatos

Otaduy Construcciones

**experiencia y profesionalidad
en todas las fases de la construcción**



Gran Vía, 81 - 3ª Plta.
48011 Bilbao (Vizcaya)
Tels. 94 492 00 03* - fax 94 492 22 58
E-mail: otaduy@enrique-otaduy.com
www.otaduy.net



Obras significativas en Bizkaia

Variante Sur Metropolitana, “La Supersur”

La Y ferroviaria vasca

Frontón de mano y Kirol etxea. Miribilla

Palacio de deportes y Polideportivo. Miribilla

Estación. Miribilla

VARIANTE SUR METROPOLITANA, "LA SUPERSUR"

La Sociedad Pública Foral Interbiak, constituida por la Diputación Foral de Bizkaia, invertirá más de 1.287 millones de euros en la construcción de la Variante Sur Metropolitana o "Supersur", cuya finalidad es, no sólo aliviar de sus constantes atascos a la ya vetusta autopista A-8, sino también evitar la alta siniestralidad y polución acústica y ambiental, que sufren tanto los usuarios de la vía, como los residentes de los núcleos urbanos por donde transita.

Interbiak, define la Variante Sur Metropolitana como una infraestructura de alta capacidad que puede absorber el tráfico pesado y de largo recorrido, alejándolo del entorno urbano de Bilbao y los demás municipios de la margen izquierda, facilitando

de esta manera que la Solución Sur se convierta en una vía urbana de acceso a Bilbao.

Como se puede observar en la tabla 1.04, la Variante Sur Metropolitana se ha dividido en tres fases.

La primera fase se divide en seis tramos, de los cuales, cuatro fueron adjudicados por la Sociedad Foral Interbiak el 13 de marzo de 2007.

La tabla 1.05 muestra el presupuesto de licitación para los cuatro tramos, el cual ascendía a 425.139.983 euros, mientras que el presupuesto por el que se han adjudicado ha sido de 407.932.735,61 euros.

Por otra parte, y como también podemos observar en la misma tabla, serán 16 empresas, distribuidas en cuatro UTEs, las que acometerán estos trabajos.

Destacar, que todas aquellas constructoras que participen en este proyecto, deberán asumir la responsabilidad tanto en posibles sobrecostos como en la demora de los plazos de ejecución, ya que la contratación es a precio cerrado.

Las características más significativas de esta fase son:

- Nueva carretera entre Trapagarán y Venta Alta en Arrigorriaga de 14 Km., 8 de ellos portúnel.
- Siete túneles, de los cuales, cinco corresponden a los tramos adjudicados y cuyas características podemos ver en la tabla 1.06. Los otros dos túneles serán los de Arnotegui y Seberetxe.
- Siete viaductos, de los que cuatro, están incluidos en los tramos adjudicados y cuyas características también

Tabla 1.04 - Fases de la Variante Sur Metropolitana

Fases	Obra	Plazo de ejecución	Promotor	Presupuesto estimado
Fase I	Tramo Basauri - Durango: Construcción Tercer Carril	2006	Interbiak	50.000.000
Fase I	Tramo Trapagaran - Arrigorriaga	2011	Interbiak	707.000.000
Fase II	Tramo Arrigorriaga - Galdakao	2015	Interbiak	336.000.000
Fase III	Tramo Trapagaran - Muskiz	2020	Interbiak	244.000.000
Total				1.287.000.000

Tabla 1.05 - Tramos de la Variante Sur Metropolitana

Fecha	Obra	Plazo ejecución	Presupuesto licitado	Presupuesto adjudicado	Variación	Constructor UTE
Nov/2006	Tramo 4: Trapagaran - Gorostiza	32 meses	126.484.655,00	117.377.760,02	-7,20%	Murias-Pavisa-Otaduy
Nov/2006	Tramo 5: Gorostiza - Cadagua	32 meses	96.913.186,00	90.534.458,43	-6,58%	Fonorte-Tecsa-Altuna y Uria-Hnos. Elortegi
Nov/2006	Tramo 7: Cadagua - Peñaskal	32 meses	113.262.063,00	111.902.919,16	-1,20%	Uribe-Vda. de Sainz-Ceprenor-Cantábricas-Obras Subterráneas
Nov/2006	Tramo 8: Peñaskal - Larraskitu	32 meses	88.480.079,00	88.117.598,00	-0,41%	Urazca-Mariezcurrera-Nortunel-Olarra
Total			425.139.983,00	407.932.735,61	-4,05%	

Elaboración propia a partir de Interbiak y Construdatos.

Tabla 1.06 - Características de los tramos adjudicados

Tramo	Longitud Tramo (Mts.)	Túneles	Longitud Túneles (Mts.)	Viaductos	Longitud Viaductos (Mts.)
Peñascal - Larraskitu	1.687	Larraskitu	1.716		
Cadagua - Peñascal	2.584	Arraiz y Ramal de Arraiz	4.522	Peñascal	609
Gorostiza - Cadagua	2.575	Santa Águeda	3.944	Gorostiza	240
Trapagaran -Gorostiza	3.444	Argalarío y Mesperuza	4.731	Ugarte y La Era	487

Elaboración propia a partir de Interbiak

podemos observar en la tabla 1.06.

El resto de los viaductos que darán vida a la “Supersur” son el de Trapagaran, Cadagua y Bolintxu.

El coste estimado para la primera fase asciende a 707 millones de euros.

Las características más significativas de la segunda fase son:

- Nueva carretera entre Arrigorriaga (Venta Alta) y la A-8 en el barrio de Kortederra (Galdakao - Amorebieta) de 11 Km., de los cuales la mitad transcurrirán por túnel.
- Cuatro túneles: Tximintxe, San Antón, Bekeay y Burtozamendi.
- Cuatro viaductos: AP-68, Nervión, Ibaizabal, y Kortederra.

El coste total estimado para esta segunda fase es de 336 millones de euros.

De la tercera fase se pueden destacar como características singulares:

- Siete kilómetros de carretera para enlazar Trapagaran con la primera fase de la Variante Sur Metropolitana.
- Tres túneles: Murrieta, Gallartay Zaballa.
- Cuatro viaductos: Montañó, Sanfuentes y Ugarte.

El coste total estimado que se invertirá en la construcción de esta fase es de 244 millones de euros.

LA Y FERROVIARIA VASCA

La línea de alta velocidad que unirá las localidades de Vitoria-Gasteiz, Bilbao y Donostia-San Sebastián se extenderá a lo largo de 175 Kilómetros de longitud, de los cuales, el setenta por ciento se realizará a través de túneles, viaductos y estructuras singulares.

El túnel más emblemático se construirá en el tramo Legutiano - Escoriatza, éste será bitubo y con una longitud de 5 kilómetros. Con respecto a los viaductos, el más singular estará situado en el tramo Aramaio - Mondragón con una longitud de 1.400 metros.

Con respecto al tramo Vitoria-Gasteiz – Bilbao, se estima que el 40% de su recorrido será a través de 23 túneles y un 20% a través de 44 viaductos o estructuras singulares.

Esta estructura ferroviaria, se convertirá en la puerta de entrada desde la península ibérica al resto de Europa por el sector noroeste, y permitirá la conexión desde Madrid con París, una vez se haya realizado el tramo Donostia-San Sebastián - Irún y se haya

conectado éste con la red ferroviaria internacional.

En la tabla 1.07 podemos observar los diferentes tramos que saldrán a licitación pública en cada una de los tres territorios vascos, así como los organismos que acometerán las tareas de redacción y ejecución de los proyectos.

La construcción de esta red ferroviaria de 175 kilómetros tiene asignado un presupuesto de 4.178 millones de euros, de los cuales, en la actualidad han salido a licitación pública nueve tramos por un importe de 666.599.168,43 euros y, el montaje y regulación de los sistemas de desvíos de las nuevas líneas de alta velocidad por importe de 1.294.072,35 euros. Es decir, y como se puede observar en la tabla 1.08 el importe total licitado hasta la fecha asciende a 667.893.240,78 euros.



Tabla 1.07 - Tramos a licitación pública. Ramal occidental y oriental

Obra	Territorio	Promotor
Ramal Occidental		
Tramo: Basauri - Bilbao	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Galdakao - Basauri	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Lemoa - Galdakao	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Amorebieta/Etxano - Lemoa	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Amorebieta/Etxano - Amorebieta/Etxano	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Durango - Amorebieta/Etxano	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Abadiño - Durango	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Atxondo - Abadiño	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Elorrio - Atxondo	Bizkaia	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Mondragón - Elorrio	Bizkaia - Gipuzkoa	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Aramaio - Mondragón	Araba - Gipuzkoa	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Escoriaza - Aramaio	Araba - Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo: Legutiano - Escoriaza (II)	Araba - Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo: Legutiano - Escoriaza (I)	Araba	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Arrazua/Ubarrundia - Legutiano (II)	Araba	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Arrazua/Ubarrundia - Legutiano (I)	Araba	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Tramo: Vitoria-Gasteiz - Arrazua/Ubarrundia	Araba	Adif. Infraestructuras Ferroviarias
Ramal Oriental		
Tramo : Mondragón - Ezkio/Itsaso	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo : Ezkio/Itsaso - Hernialde	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo : Hernialde - Zizurkil	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo : Zizurkil - Urnieta	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo : Urnieta - Hernani	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes
Tramo : Hernani - Río Bidasoa	Gipuzkoa	Gobierno Vasco. Dpto. O. P. Dirección Transportes

Elaboración propia a partir de ADIF, Gob. Vasco Departamento de transporte y obras públicas y Construdatos

En la tabla 1.09 se presentan aquellas obras sacadas a concurso por el Ministerio de Fomento a través de ADIF y a través del Departamento de Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Del importe total licitado, el Ministerio de Fomento a través de ADIF ha sacado a concurso el 88,4%, correspondiendo el restante 11,6% al Departamento de Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Hasta la fecha, la cifra del importe total adjudicado asciende a 285.415.229,65 euros, es decir un 28,25% menos que el presupuesto total licitado.

Tabla 1.08 - Presupuesto licitado por obras (%)

Obras	Importe	% Presupuesto licitado
Tramo: Escoriaza-Aramaio	113.091.364,94	16,9%
Tramo: Mondragón-Elorrio	100.841.874,32	15,1%
Tramo: Legutiano-Escoriaza. Subtramo II	91.378.420,32	13,7%
Tramo: Legutiano-Escoriaza. Subtramo I	90.403.289,76	13,5%
Tramo: Aramaio-Mondragón	78.348.860,48	11,7%
Tramo: Abadiño-Durango	71.318.843,93	10,7%
Tramo: Ordizia-Itsasondo	54.933.341,86	8,2%
Tramo: Arrazua/Ubarrundia-Legutiano. Subtramo II	43.844.897,52	6,6%
Tramo: Acceso A Irún, Subtramo II	22.438.275,30	3,4%
Total Tramos	666.599.168,43	99,8%
Montaje y regulación de sistemas de desvíos de las 9 líneas de alta velocidad	1.294.072,35	0,2%
Total	667.893.240,78	100%

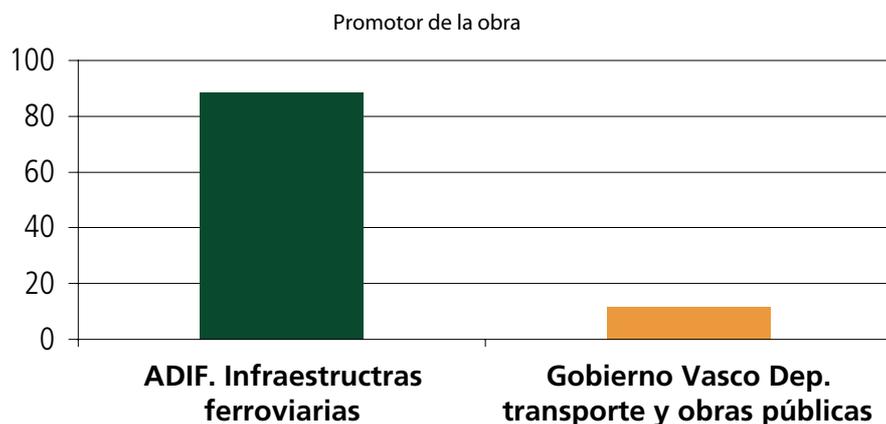
Elaboración propia a partir de ADIF, Gob. Vasco Departamento de transporte y obras públicas y Construdatos

Tabla 1.09 - Promotores de obras a licitar

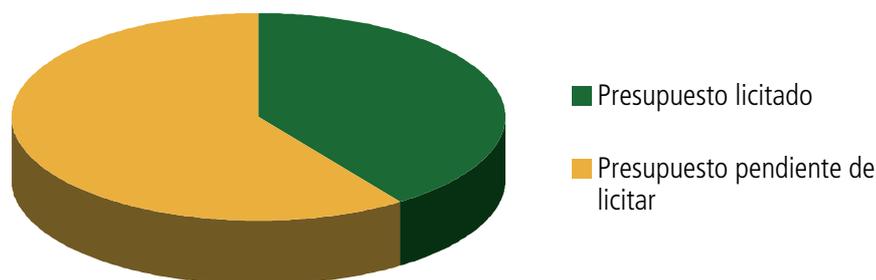
Obras	Promotor	Presupuesto ADIF	Presupuesto G.V.
Tramo: Escoriatza-Aramaio	ADIF	113.091.364,94	-
Tramo: Aramaio-Mondragón	ADIF	78.348.860,48	-
Tramo: Mondragón-Elorrio	ADIF	100.841.874,32	-
Tramo: Abadiño-Durango	ADIF	71.318.843,93	-
Tramo: Legutiano-Escoriatza. Subtramo II	ADIF	91.378.420,32	-
Tramo: Legutiano-Escoriatza. Subtramo I	ADIF	90.403.289,76	-
Tramo: Arrazua/Ubarrundia-Legutiano. Subtramo II	ADIF	43.844.897,52	-
Tramo: Ordizia-Itsasondo	G. VASCO	-	54.933.341,86
Tramo: Acceso A Irún, Subtramo II	G. VASCO	-	22.438.275,30
Montaje y regulación de sistemas de desvíos de las 9 líneas de alta velocidad	ADIF	1.294.072,35	-
Total		590.521.623,62	77.371.617,16

Elaboración propia a partir de ADIF, Gob. Vasco Departamento de transporte y obras públicas y Construdatos.

Gráfica 1.07



Gráfica 1.08



En Bizkaia el tramo correspondiente a Abadiño – Durango, ha sido licitado por un importe de 71.318.843,93 euros y el adjudicatario ha sido la Unión temporal de empresas formada por Moyua, Balzola y

Azvi; mientras que, el tramo Mondragón – Elorrio, ha salido a licitación pública por un importe de 100.841.874,32 euros y la empresa adjudicataria ha sido Obras Subterráneas, S.A.

FRONTÓN DE MANO Y KIROL ETXEA. MIRIBILLA

El “Frontón de mano y Kirol etxea” y el “Palacio de deportes y Polideportivo” son dos de las infraestructuras más emblemáticas de Bilbao, las cuales se ubicarán en el barrio de Miribilla.

El “Frontón de mano y Kirol etxea”, como se refleja en la tabla 1.11, ha sido adjudicado a la empresa Fonorte Empresa Constructora, S.A. con un presupuesto de 18.980.289,23 euros; lo que significa, un 10% inferior al presupuesto licitado. El plazo de ejecución será de 18 meses y el comienzo de las obras está previsto para este próximo mes de abril.

Estas instalaciones están divididas en tres zonas, que se corresponden respectivamente con tres actividades; dos instalaciones deportivas, frontón y trinkete, y la zona de oficinas llamada Kirol etxea.

Las virtudes de esta edificación nacen como consecuencia de

Tabla 1.10 - Empresas adjudicatarias de las obras licitadas

Obra	Territorio	Promotor	Presupuesto licitado	Adjudicatario	Presupuesto adjudicado	Variación
Tramo: Mondragón-Elorrio	Bizkaia-Gipuzkoa	ADIF	100.841.874,32	Obras Subterráneas, S.A.	69.701.903,00	-30,88%
Tramo: Abadiño-Durango	Bizkaia	ADIF	71.318.843,93	Ute: Moyua-Balzola-Azvi	50.707.698,00	-28,90%
Tramo: Legutiano-Escoriatza. Subtramo II	Araba-Gipuzkoa	ADIF	91.378.420,32	Ute: Ferrovial Agromán-Fonorte	65.687.176,63	-28,12%
Tramo: Legutiano-Escoriatza. Subtramo I	Araba	ADIF	90.403.289,76	Ute Cycasa Comsa	65.036.126,65	-28,06%
Tramo: Arrazua/Ubarrundia-Legutiano. Subtramo II	Araba	ADIF	43.844.897,52	Ute Tecsa - Altuna y Uría	34.282.325,37	-21,81%
Total			397.787.325,85		285.415.229,65	-28,25%

Elaboración propia a partir de ADIF, Gob. Vasco Departamento de transporte y obras públicas y Construdatos

Tabla 1.11

Obra	Plazo de ejecución meses	Promotor	Presupuesto licitado	Adjudicatario	Presupuesto adjudicado	Variación
Frontones y edificio para federaciones deportivas en Miribilla	18	Kirolgintzan, S.A.	21.104.411,54	Fonorte Empresa Constructora, S.A.	18.980.289,23	-10,06%
Palacio de deportes y polideportivo en Miribilla	19	Kirolgintzan, S.A.	32.158.740,32	Ute: Adolfo Sobrino, S.A.-Morkaitz, S.A.-Cycasa Canteras y Construcciones	29.682.517,32	-7,70%
Total			53.263.151,86		48.662.806,55	

combinar dos conceptos como actores principales:

El espectador, observador de lo que acontece en el interior del edificio y, el área de juego, a la cual, debe llegar la máxima luminosidad.

El espectador se orienta y organiza eficazmente en el interior del edificio, existiendo un núcleo de comunicación que distribuye la circulación tanto al trinkete como al frontón de un modo directo.

La iluminación en las áreas de juego se consigue a través de grandes lucernarios, los cuales, permiten la entrada de la luz de

una manera cenital y directa, dotando a las canchas de una gran luminosidad.

PALACIO DE DEPORTES Y POLIDEPORTIVO. MIRIBILLA.

El proyecto diseñado pretende buscar la máxima integración en el entorno, dividiéndose el Palacio de deportes en dos bloques o construcciones. Ambos bloques están diseñados de forma independiente, pero pensados, para que su visualización por parte del espectador sea simultánea, fusionándose en un mismo plano creación humana y naturaleza.

POLIDEPORTIVO:

- Servicios generales del complejo: 4 despachos de administración y gestión; 2 vestuarios de personal; en cada planta, aseos, varios locales técnicos, almacenes y otros locales auxiliares de mantenimiento y limpieza.
- Recinto de piscina: piscina de 25m de longitud y seis calles, 2 vestuarios generales masculinos y femeninos, y 4 de grupos; más otros 2 vestuarios adaptados (movilidad reducida), 1 de monitores y 1 de socorrista.
- Gimnasios: Gimnasio multifuncional de 520 m² divisible en 3; 2 vestuarios generales y 2 de grupos; 2 vestuarios de monitores y varios almacenes.

CANCHA DE COMPETICIONES:

- Posibilidad de funcionamiento en día de competición de modo totalmente independiente al polideportivo.
- Pista multifuncional: Configuración "central" para competiciones de alto nivel

- de baloncesto y fútbol sala; y configuración "transversal" de diario para un total de 3 canchas, bien de fútbol sala bien de baloncesto.
- Zona de vestuarios para competiciones: 3 vestuarios de jugadores/as y 2 para personal de arbitraje, local médico,

almacenes y otros.

- Zona de vestuarios para grupos: 6 vestuarios.
- Varios almacenes y locales disponibles para otros usos.
- Graderío: en dos niveles; aforo para 8.500 personas, dividido en grada fija (55% aprox.) y grada móvil (45% aprox.).

Ficha Técnica del Frontón y Casa del Deporte

Situación	
Ubicación: Parcela SZ-SGEM-1 DEL Plan parcial del sector de Miribilla en Bilbao	
Orientación: Eje Mayor, NE-SO	
Superficies	
Superficie ocupada en planta:	4.456 m ²
Superficie total construida:	22.924 m ²
Superficie casa del deporte:	7.205 m ²
Superficie frontón y trinkete:	9.623 m ²
Superficie aparcamientos subterráneos:	6.096 m ²
Dimensiones exteriores	
Altura máxima de coronación por Gernika Lorategia:	27,80 m.
Altura coronación por calle Luis de Kastresana:	31,15 m.
Longitud fachada lateral calle Luis de Kastresana:	108,30 m.
Longitud fachada frontal calle Gernika Lorategia:	42,54 m.
Características técnicas	
Estructura de hormigón	
Fachada ventilada de pizarra negra natural	
Fachada muro cortina en edificio casa del deporte	
Entramado metálico en cubierta	
Aforo	
Aforo total frontón corto de pared izquierda:	2801 espectadores
Palcos (12):	168 espectadores
Puestos equipados para periodistas:	60 espectadores
Puestos personas de movilidad reducida:	65 espectadores
Resto del frontón:	2508 espectadores
Aforo total trinkete:	425 espectadores
Pared derecha:	358 espectadores
Pared trasera:	32 espectadores
Tejadillo:	35 espectadores

Características interiores del frontón	
Longitud de la cancha:	36 m.
Anchura de la cancha:	10 m.
Altura del frontis:	10 m.
Altura del rebote:	7 m.
Anchura de la contracancha:	5,5 m.
Altura libre:	24,9 m.
Suelo de la cancha de asfalto fundido sobre suelo radiante	
Frontis de piedra caliza gris deba	
Rebote de vidrio templado	
Características interiores del trinkete	
Longitud de la cancha:	28,5 m.
Anchura de la cancha:	8,0 m.
Altura del frontis:	8,5 m.
Altura del rebote:	5,5 m.
Anchura red superior:	8,5 m.
Altura libre:	24,9 m.
Suelo de la cancha de asfalto fundido sobre suelo radiante	
Frontis de piedra caliza gris deba	
Rebote de vidrio templado	
Características interiores del trinkete	
Aparcamientos bajo rasante:	176 plazas
Aparcamientos sobre rasante:	8 plazas

- Posibilidad de acceso rodado de calle a pista y almacén central (480 m² aprox.) con gálibo de 4m.
- Posibilidad de entradas independientes público, preferente y jugadores.

APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO:

- Capacidad hasta un máximo de 240 plazas.
- Cuatro accesos peatonales directos independientes: de aparcamiento a polideportivo, de aparcamiento a graderío cancha competiciones, de aparcamiento a zona preferente, y de aparcamiento a local disponible en el nivel más alto del complejo.

INSTALACIONES:

Prestaciones especiales: video vigilancia exterior del complejo; preinstalación para retransmisión por TV en cancha de competición; climatización (frío, calor y ventilación) en recinto de piscina; calefacción y ventilación en cancha de competiciones y sus vestuarios. Ventilación en el resto de locales.

Nula visibilidad desde el exterior de los equipos.

Entre el Polideportivo y el volumen de la cancha de competiciones se dispone un patio de instalaciones. El "anillo verde" de cubierta del volumen de competiciones oculta las instalaciones de calefacción y ventilación de este espacio.

DATOS ECONÓMICOS:

La tabla 1.11 nos muestra como el Palacio de Deportes y Polideportivo, ha sido adjudicado a

la UTE formada por las empresas Construcciones Adolfo Sobrino, S.A., Morkaitz, S.A. y Cycasa Canteras y Construcciones, S.A. por un importe de 29.682.517.32, lo que supone un 8% por debajo del presupuesto original licitado por Kirolgintza. El plazo previsto para levantar esta infraestructura que constará de dos volúmenes es de 19 meses.

Elaboración propia a partir del **Ayuntamiento de Bilbao.**

ESTACIÓN. MIRIBILLA

La sociedad BILBAO Ría 2000 está llevando a cabo en la capital vizcaína los trabajos de construcción de la estación más profunda de toda la red de Adif, situada en el barrio de Miribilla y que formará parte de la línea de cercanías C-3 Bilbao Abando - Orduña.

Un total de 20.000 vecinos de cuatro barrios de Bilbao se beneficiarán de esta infraestructura, que está planteando notables retos técnicos, ya que se está construyendo sobre la línea ya existente, que discurre a 42 metros de profundidad, sin interrumpir el tráfico ferroviario.

El proyecto requiere ampliar el túnel actual, en torno al que se está levantando una gran caverna de ocho metros de altura y quince de ancho, que alojará los andenes y sus accesos. En este momento se están realizando trabajos tanto en la superficie, donde se excava el gran pozo de acceso desde la plaza contigua al centro comercial, como por el interior túnel por el que discurre la línea ferroviaria.



En este último emplazamiento, las tareas se realizan sobre una de las dos vías, manteniendo el servicio en la contigua. Esta circunstancia ha requerido que se extremen las medidas de control y seguridad.

La estación dará servicio a un importante colectivo vecinal de Miribilla, San Adrián, Torre Urizar y Larraskitu, que podrá trasladarse al centro de Bilbao en menos de tres minutos. La importancia de esta nueva infraestructura ha motivado la asunción por parte de BILBAO Ría 2000, Ayuntamiento de Bilbao, Gobierno Vasco y Adif de nuevos compromisos económicos para cubrir el presupuesto de la obra, que asciende a 13,4 millones de euros.

Está previsto que las obras, adjudicadas a la empresa Comsa, S.A. con un presupuesto de 12 millones de euros, concluyan en julio de 2008 después de 37 meses de trabajo, 15 más de los inicialmente previstos. Este retraso ha estado motivado por diferentes causas como la imposibilidad de trabajar 24 horas al día para no causar molestias a los vecinos y la gran dureza de la roca que se está excavando.

Fuente: **Bilbao Ría 2000**

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



Tabla 2.01.

Total viviendas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	15.478	14.746	20.251	16.221	16.612	15.992
Bizkaia	8.634	7.068	7.613	6.904	5.236	5.541
% Bizkaia s/CAPV	55,78%	47,93%	37,59%	42,56%	31,52%	34,65%



Tabla 2.02.

Viviendas libres

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	11.194	9.692	13.626	11.794	11.987	10.719
Bizkaia	5.931	4.533	5.521	5.042	3.760	4.047
% Bizkaia s/CAPV	52,98%	46,77%	40,52%	42,75%	31,37%	37,76%



Tabla 2.03.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	4.284	5.054	6.625	4.427	4.625	5.273
Bizkaia	2.703	2.535	2.092	1.862	1.476	1.494
% Bizkaia s/CAPV	63,10%	50,16%	31,58%	42,06%	31,91%	28,33%

Elaboración propia a partir de EJ-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



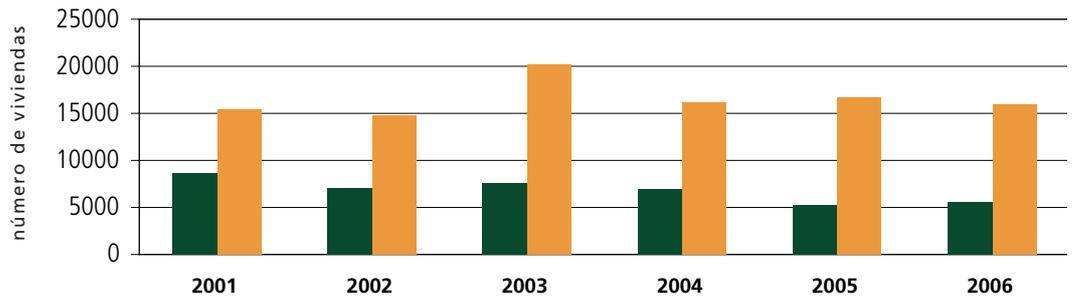
Promotor privado

Edificación residencial y no residencial



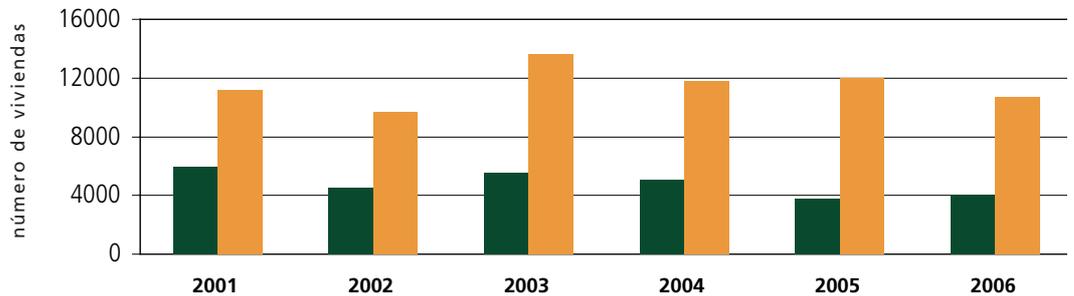
Gráfica 2.01.

Total viviendas



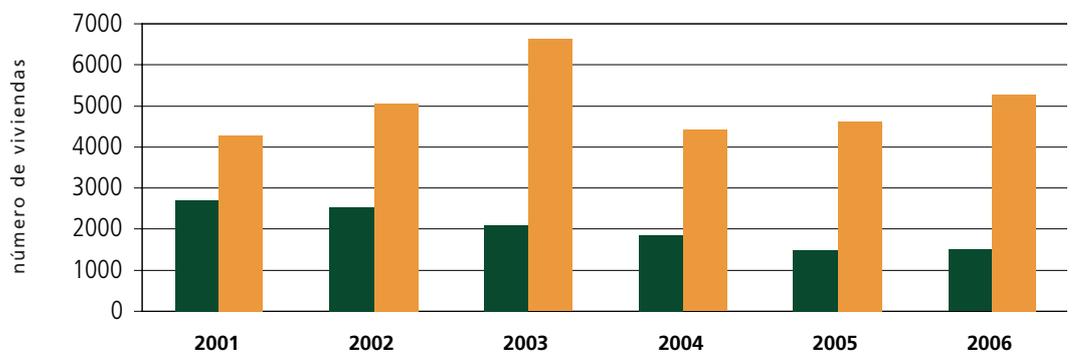
Gráfica 2.02.

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	15.478	14.746	20.251	16.221	16.612	15.992
Bizkaia	8.634	7.068	7.613	6.904	5.236	5.541
% Bizkaia s/CAPV	55,78%	47,93%	37,59%	42,56%	31,52%	34,65%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	3,96	-4,73	37,33	-19,90	2,41	-3,73
% Bizkaia	36,53	-18,14	7,71	-9,31	-24,16	5,83



Tabla 2.05.

Variaciones en viviendas libres

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	11.194	9.692	13.626	11.794	11.987	10.719
Bizkaia	5.931	4.533	5.521	5.042	3.760	4.047
% Bizkaia s/CAPV	52,98%	46,77%	40,52%	42,75%	31,37%	37,76%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-7,60	-13,42	40,59	-13,44	1,64	-10,58
% Bizkaia	7,74	-23,57	21,80	-8,68	-25,43	7,63



Tabla 2.06.

Variaciones en viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	4.284	5.054	6.625	4.427	4.625	5.273
Bizkaia	2.703	2.535	2.092	1.862	1.476	1.494
% Bizkaia s/CAPV	63,10%	50,16%	31,58%	42,06%	31,91%	28,33%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	54,49	17,97	31,08	-33,18	4,47	14,01
% Bizkaia	230,04	-6,22	-17,48	-10,99	-20,73	1,22

Elaboración propia a partir de EI-GV, Ministerio de Viviendas y Construcción

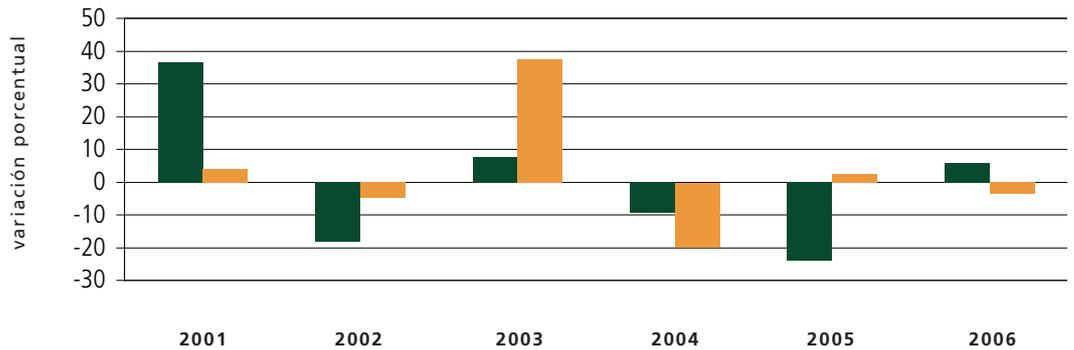
Edificación residencial y no residencial



Gráfica 2.04.

Variaciones total viviendas

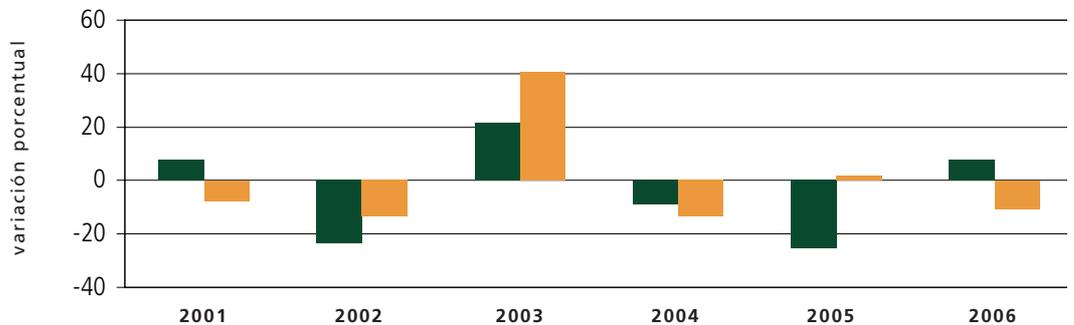
■ CAPV
■ Bizkaia



Gráfica 2.05.

Variaciones en viviendas libres

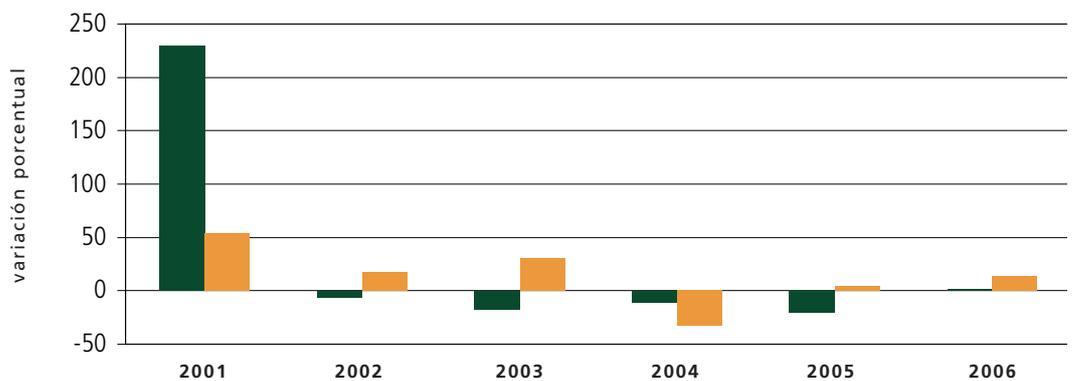
■ CAPV
■ Bizkaia



Gráfica 2.06.

Variaciones en viviendas protegidas -VPO+VVSS-

■ CAPV
■ Bizkaia



Edificación residencial y no residencial

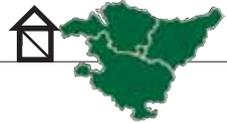


Tabla 2.07.

Total viviendas iniciadas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	15.478	14.746	20.251	16.221	16.612	15.992
Bizkaia	8.634	7.068	7.613	6.904	5.236	5.541

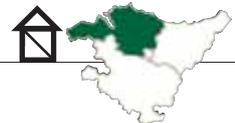
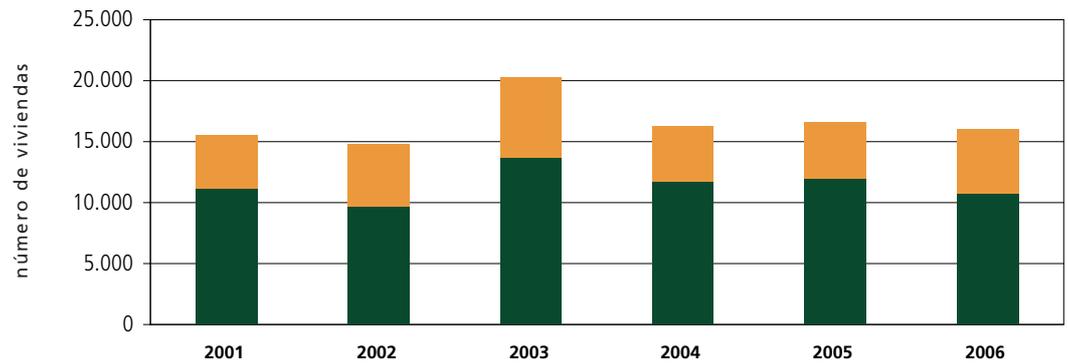
Elaboración propia a partir de EJ-GV, Ministerio de la Vivienda y Construcción



Gráfica 2.07.

Evolución de las viviendas iniciadas en la CAPV

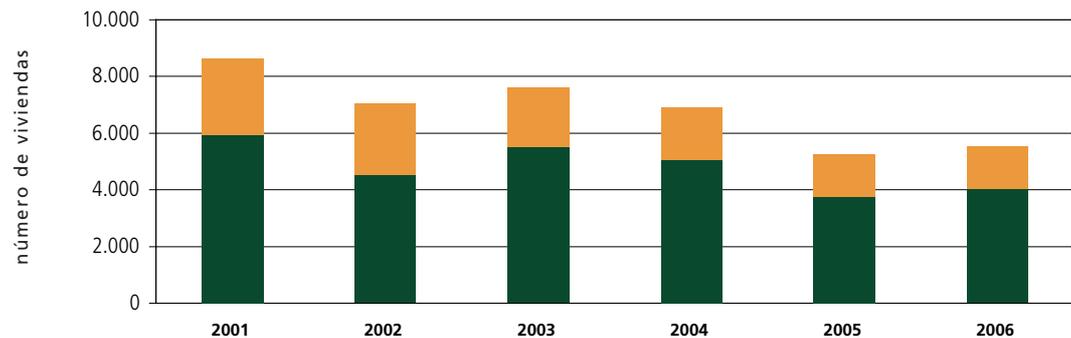
■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres



Gráfica 2.08.

Evolución de las viviendas iniciadas en Bizkaia

■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres



Nos esperan nuevos retos por conquistar



43 promociones en curso. 12 complejos empresariales. 31 conjuntos residenciales. 8 comunidades autónomas

Somos líderes del sector inmobiliario en Bizkaia y estamos preparados para seguir afrontando nuevos retos. Porque, para nosotros, ser líderes no significa más que un aliciente para seguir creciendo y alcanzando nuevas cimas.

Llevamos 20 años realizando proyectos y, actualmente **gestionamos más de 2.000.000 de m²** de promociones empresariales y **construimos más de 4.000 viviendas**. Y vamos a más.

Nuestras Promociones en Bizkaia son: Usansolo-Galdakao, Etxebarri, Udondo-Leioa, Urduliz, Gortiz, Maruri, Arminza, Regato-Barakaldo, Astrabudua-Erandio, Torresolo-Leioa, Derio, Larrabetzu, Sondika, Sestao, Sakoni-Erandio.

La fortaleza de un líder

Neinor

GRUPO INMOBILIARIO

www.neinor.es

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



Tabla 2.08.

Total viviendas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	16.738	18.103	11.714	14.235	15.547	14.992
Bizkaia	7.394	9.284	5.827	7.056	6.332	6.474
% Bizkaia s/CAPV	44,17%	51,28%	49,74%	49,57%	42,94%	43,18%



Tabla 2.09.

Viviendas libres

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	14.091	14.974	7.962	10.588	11.522	10.163
Bizkaia	6.709	7.866	3.579	4.859	4.567	4.905
% Bizkaia s/CAPV	47,61%	52,53%	44,95%	45,89%	39,64%	48,26%



Tabla 2.10.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	2.647	3.129	3.752	3.647	4.025	4.829
Bizkaia	685	1.418	2.248	2.197	1.765	1.569
% Bizkaia s/CAPV	25,88%	45,32%	59,91%	60,24%	43,85%	32,49%

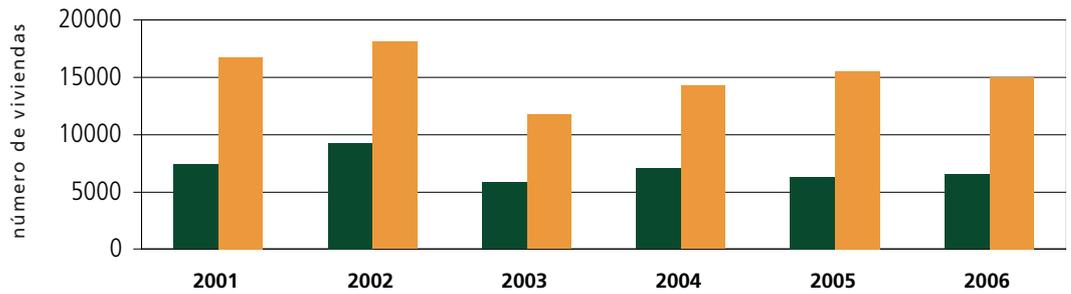
Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



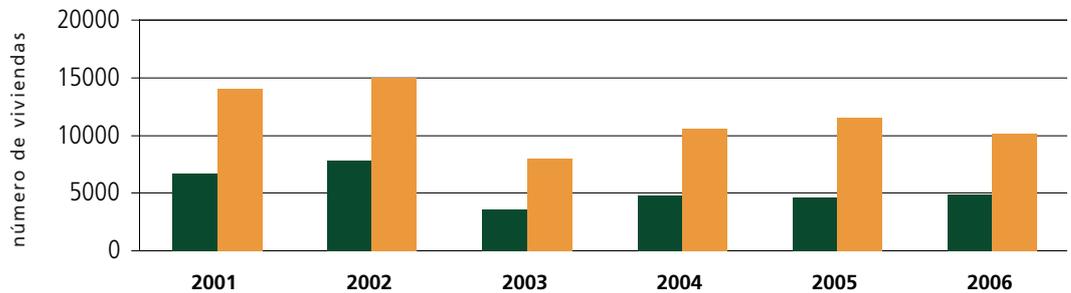
Gráfica 2.09.

Total viviendas



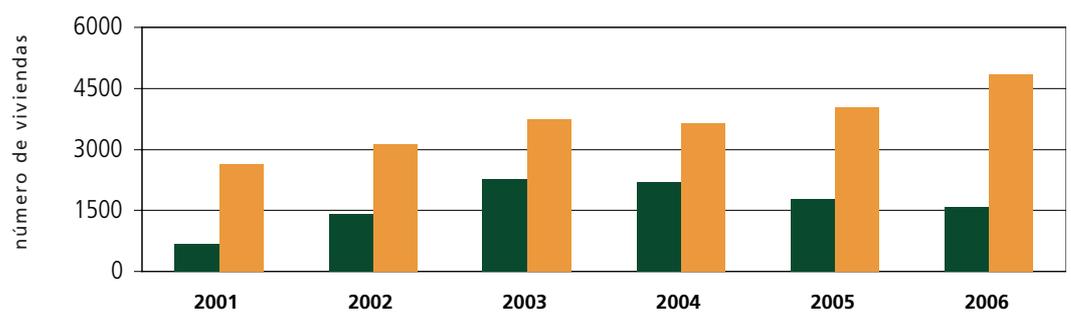
Gráfica 2.10.

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	16.738	18.103	11.714	14.235	15.547	14.992
Bizkaia	7.394	9.284	5.827	7.056	6.332	6.474
% Bizkaia s/CAPV	44,17%	51,28%	49,74%	49,57%	42,94%	43,18%
Δ s/Periodo Anterior	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	11,13	8,16	-35,29	21,52	9,22	-3,57
Bizkaia	18,87	25,56	-37,24	21,09	-10,26	2,24



Tabla 2.12.

Variaciones: Viviendas libres

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	14.091	14.974	7.962	10.588	11.522	10.163
Bizkaia	6.709	7.866	3.579	4.859	4.567	4.905
% Bizkaia s/CAPV	47,61%	52,53%	44,95%	45,89%	39,64%	48,26%
Δ s/Periodo Anterior	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	6,22	6,27	-46,83	32,98	8,82	-11,79
Bizkaia	18,45	17,25	-54,50	35,76	-6,01	7,40



Tabla 2.13.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	2.647	3.129	3.752	3.647	4.025	4.829
Bizkaia	685	1.418	2.248	2.197	1.765	1.569
% Bizkaia s/CAPV	25,88%	45,32%	59,91%	60,24%	43,85%	32,49%
Δ s/Periodo Anterior	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	47,38	18,21	19,91	-2,80	10,36	19,98
Bizkaia	23,20	107,01	58,53	-2,27	-19,66	-11,10

Elaboración propia a partir de E1-GV y Construdatos

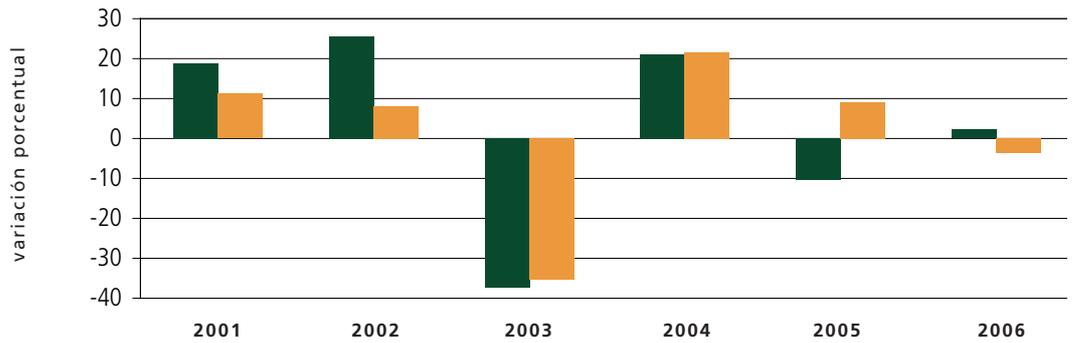
Edificación residencial y no residencial



Gráfica 2.12.

Variaciones: Total viviendas

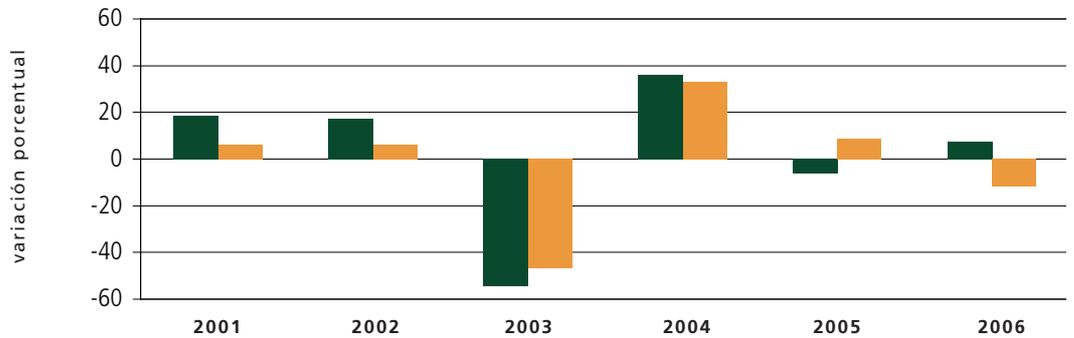
■ CAPV
■ Bizkaia



Gráfica 2.13.

Variaciones: Viviendas libres

■ CAPV
■ Bizkaia



Gráfica 2.14.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

■ CAPV
■ Bizkaia

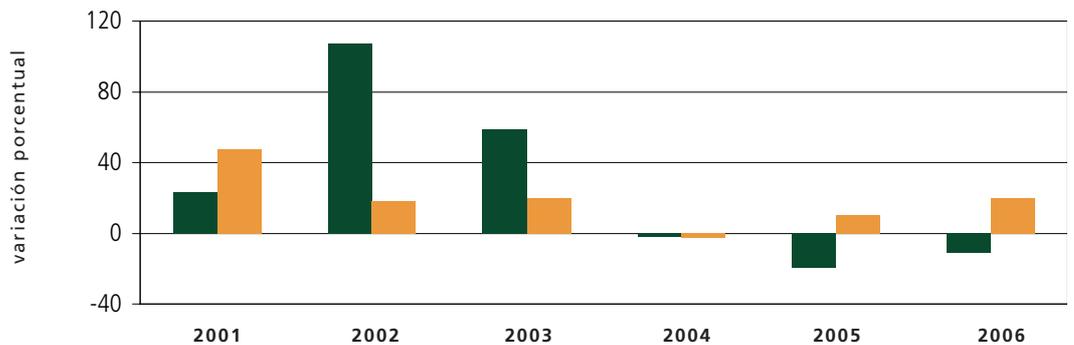




Tabla 2.14.

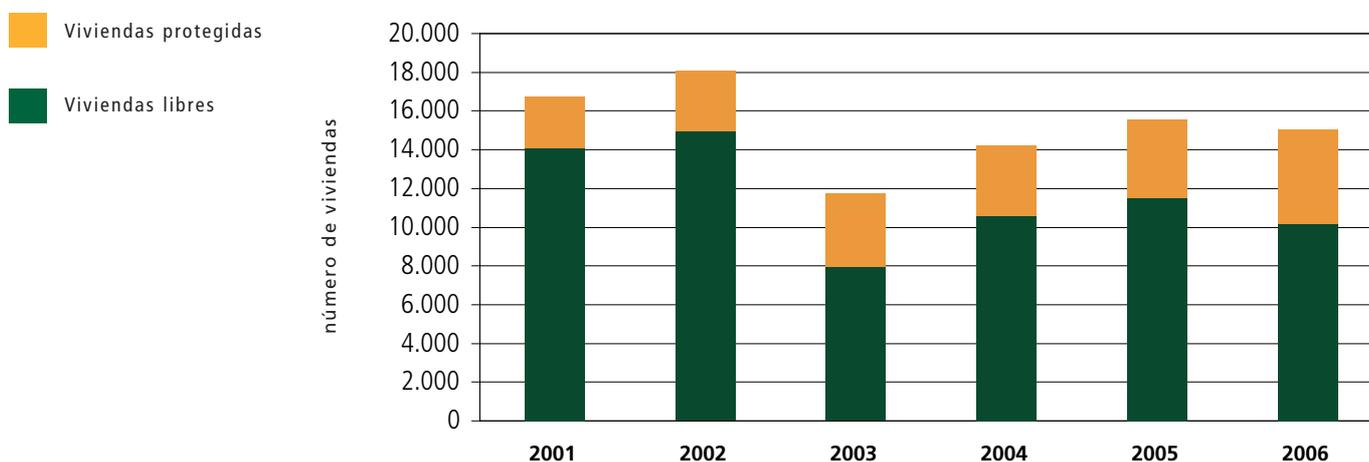
Total viviendas terminadas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	16.738	18.103	11.714	14.235	15.547	14.992
Bizkaia	7.394	9.284	5.827	7.056	6.332	6.474

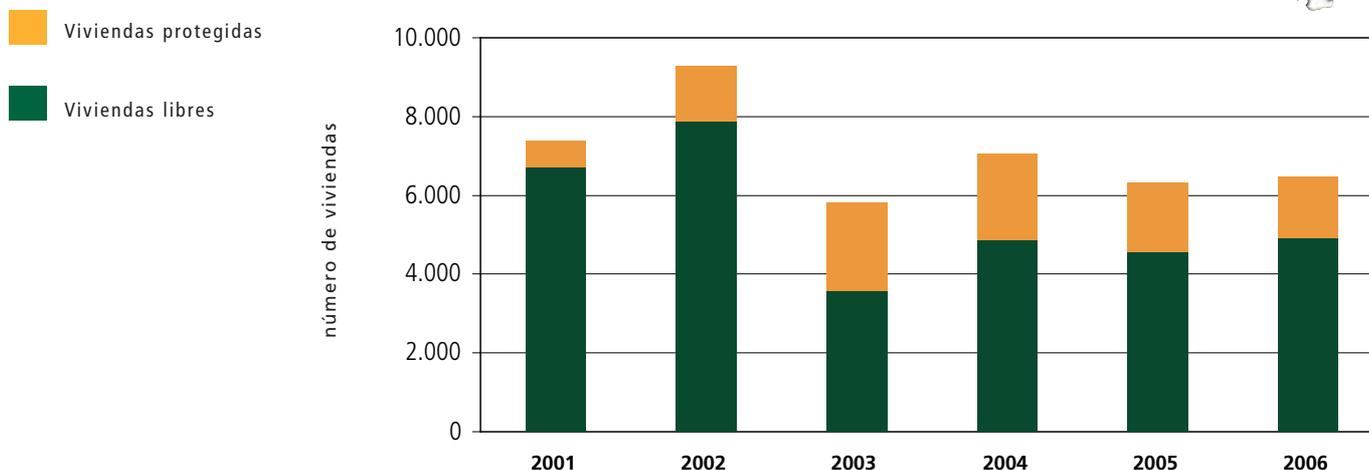
Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos



Gráfica 2.15.

Evolución de las viviendas terminadas en la CAPV

Gráfica 2.16.

Evolución de las viviendas terminadas en Bizkaia

Edificación residencial y no residencial

2.5. Edificación residencial: Relación por comarcas en Bizkaia

Gráfica 2.17. **Viviendas iniciadas** en el año 2006



Gráfica 2.18. **Viviendas terminadas** en el año 2006



Elaboración propia a partir de EJ-GV y Construdatos

2.6. Distribución de la población por comarcas en el año 2006

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 2006

Tabla 2.15.

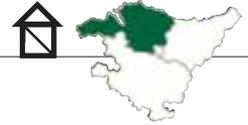
	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Iniciadas	199	429	612	2.814	124	688	675	5.541
Terminadas	114	618	482	4.112	398	239	511	6.474
Población	21.233	91.189	46.734	860.597	29.636	42.296	46.734	1.138.419
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

Tabla 2.16.

	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Número de viviendas iniciadas por mil habitantes	9,4	4,7	13,1	3,3	4,2	16,3	14,4	4,9
Número de viviendas terminadas por mil habitantes	5,4	6,8	10,3	4,8	13,4	5,7	10,9	5,7
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

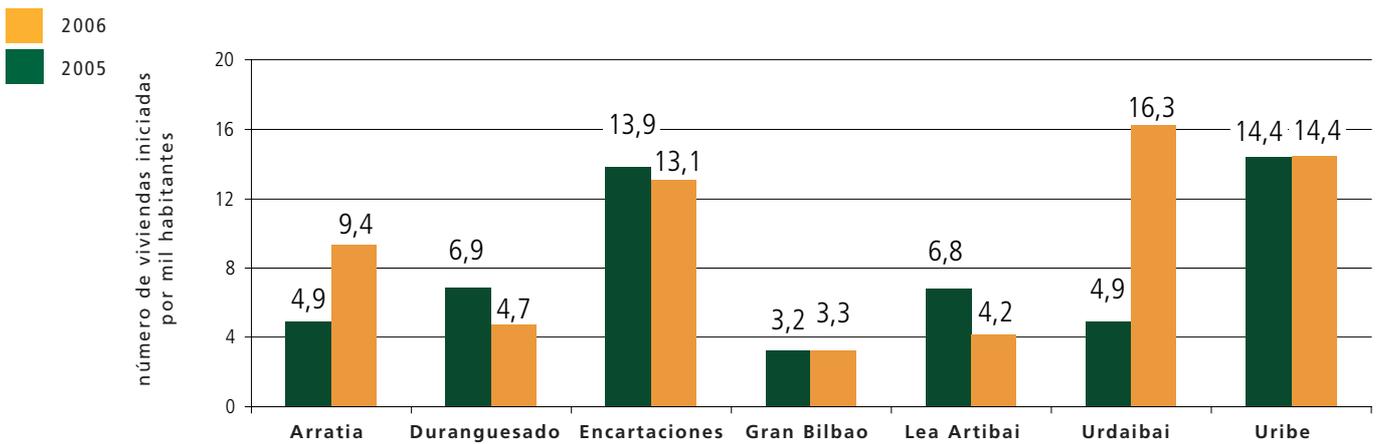
Elaboración propia a partir de INE, EJ-GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



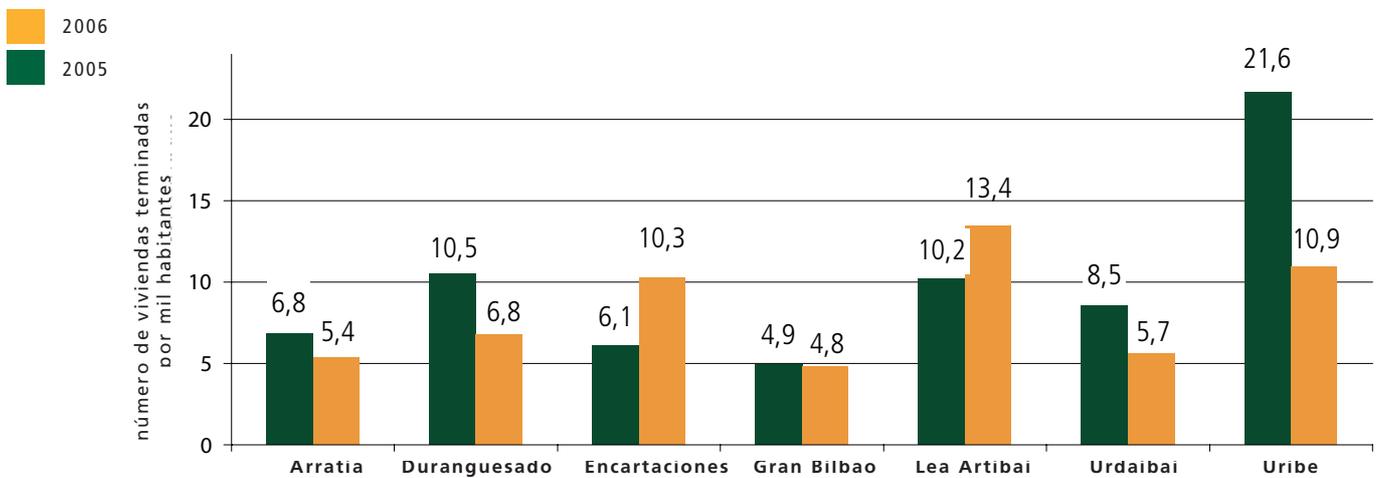
Gráfica 2.20.

Viviendas iniciadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2006



Gráfica 2.21.

Viviendas terminadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2006



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

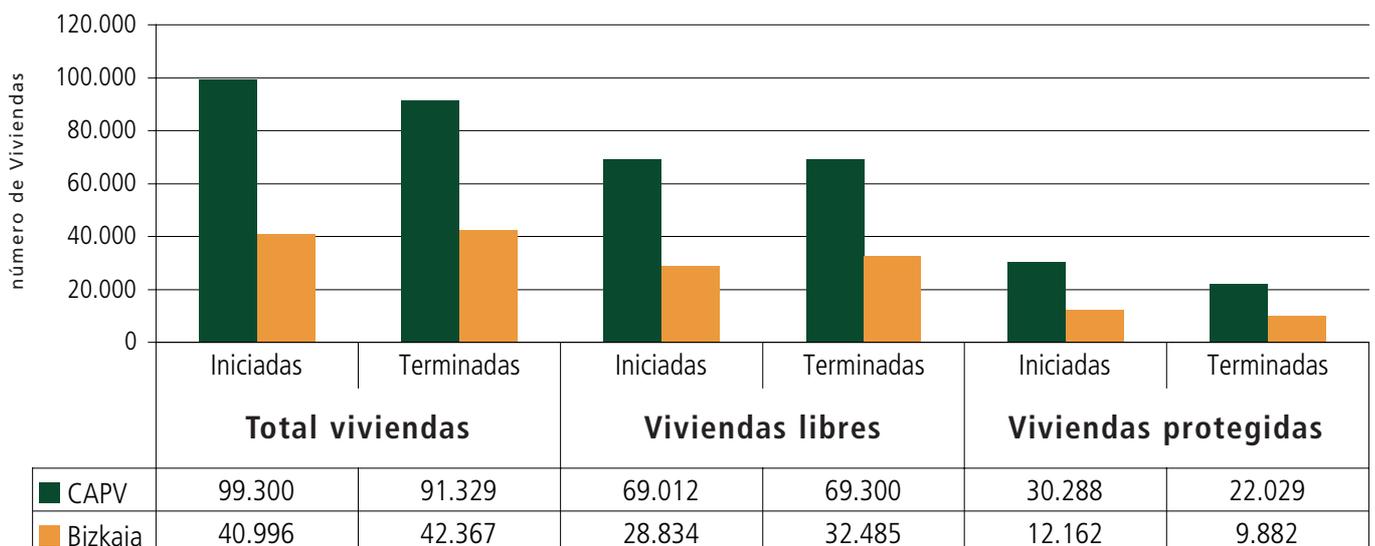
2.8. Edificación residencial: Comparativa de las viviendas que han sido iniciadas y terminadas durante los años 2001 al 2006, en la CAPV y Bizkaia

Tabla 2.17.

Número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAPV y Bizkaia

	Total viviendas 2001-2006		Viviendas protegidas 2001-2006			
	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas
CAPV	99.300	91.329	69.012	69.300	30.288	22.029
Bizkaia	40.996	42.367	28.834	32.485	12.162	9.882
			Viviendas libres 2001-2006			

Gráfica 2.22.



Edificación residencial y no residencial

2.9. Edificación residencial: Evolución de las tasas de construcción de viviendas en los años 2004, 2005 y 2006

Tabla 2.18.

Otros datos de interés

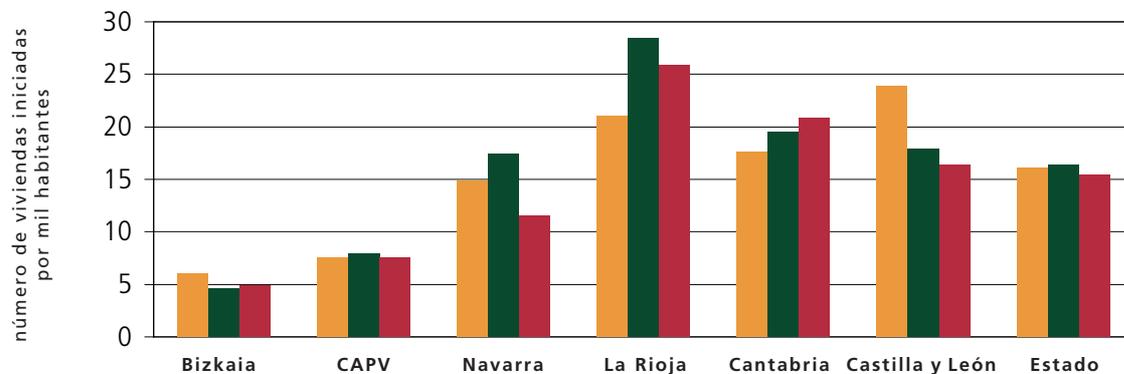
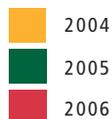
	Número de VPO iniciada por 1.000 hab.			Número total de vivienda iniciada por 1.000 hab.			
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	
Bizkaia	1,6	1,3	1,3	4,4	3,3	3,6	65%
CAPV	2,1	2,2	2,5	5,5	5,7	5,1	65%
Navarra	2,9	6,3	1,6	12,0	11,1	10,0	50%
La Rioja	1,9	3,4	2,0	19,1	24,9	23,8	30%
Cantabria	0,6	1,8	3,1	17,0	17,7	17,7	30%
Castilla y León	2,0	2,2	1,2	21,8	15,8	15,2	10%
Estado	1,6	1,8	1,6	14,5	14,5	13,9	...
	Número de vivienda libre iniciada por 1.000 hab.						% mínimo de reserva de suelo urbanizable para vivienda protegida durante los años 2004-2005-2006

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



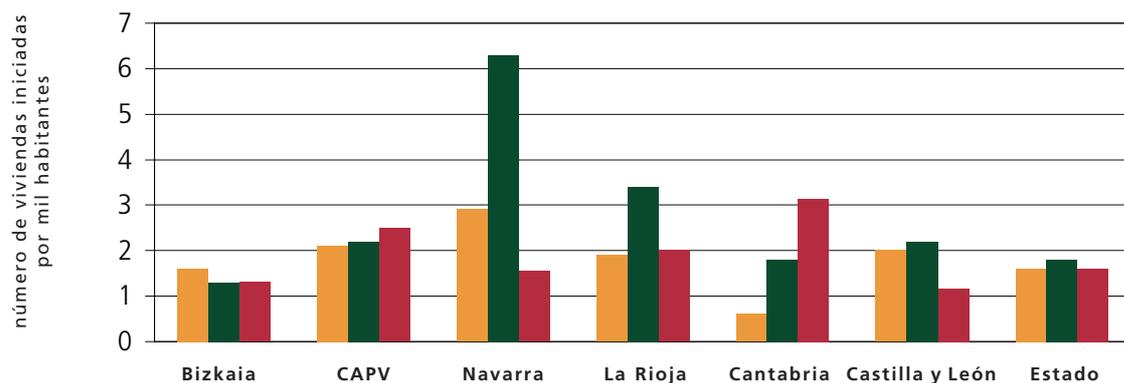
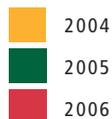
Gráfica 2.23.

Viviendas iniciadas por mil habitantes



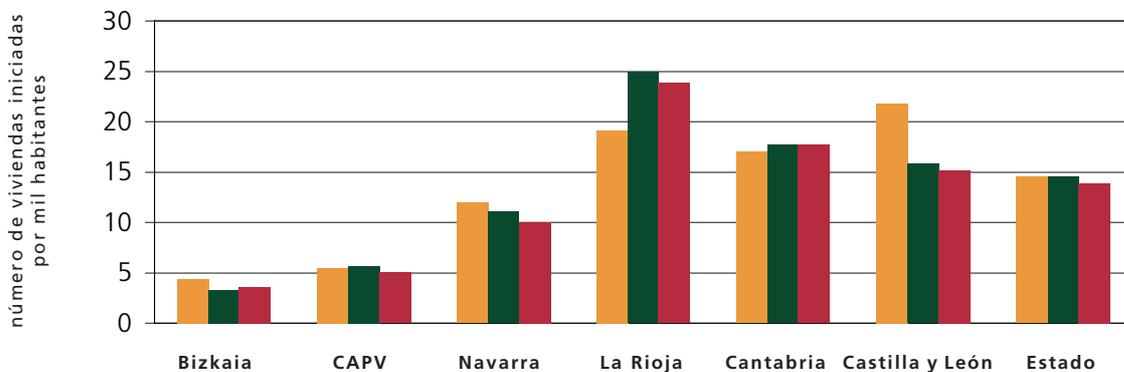
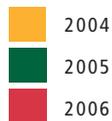
Gráfica 2.24.

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

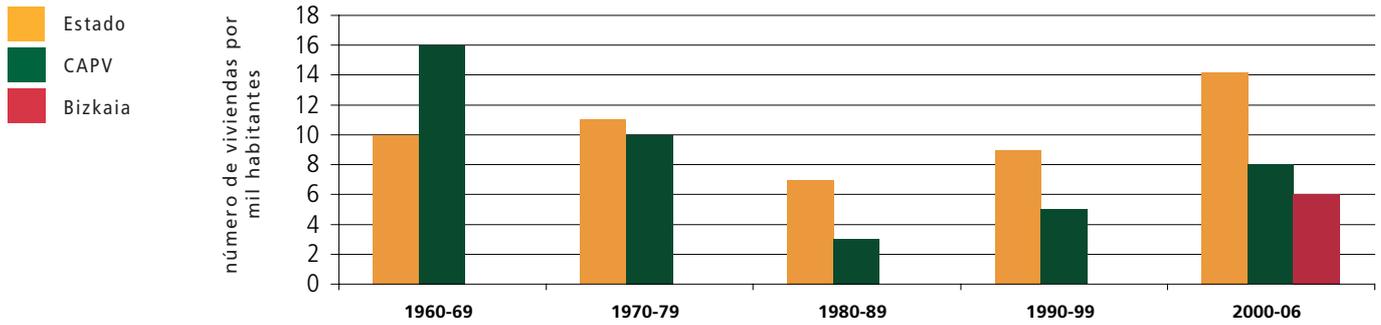
Edificación residencial y no residencial

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



Gráfica 2.26.

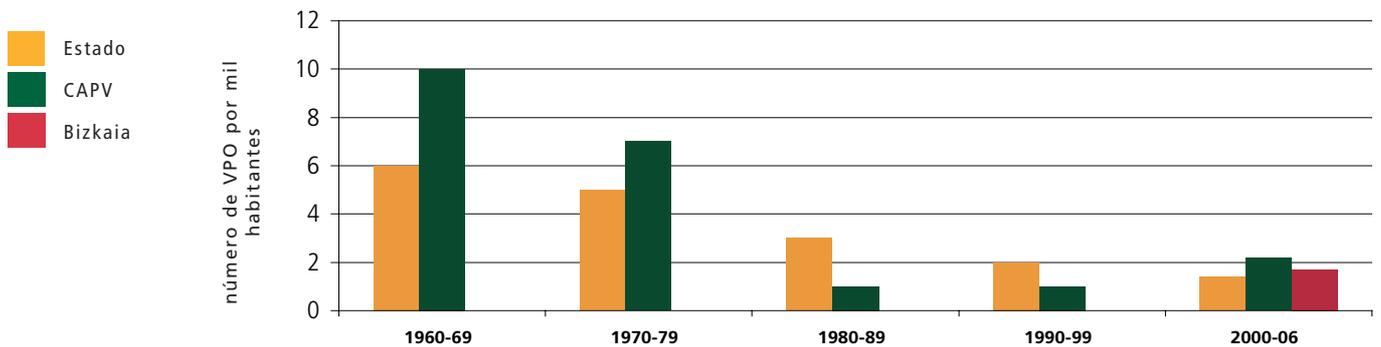
Variaciones: Total viviendas



P

Gráfica 2.28.

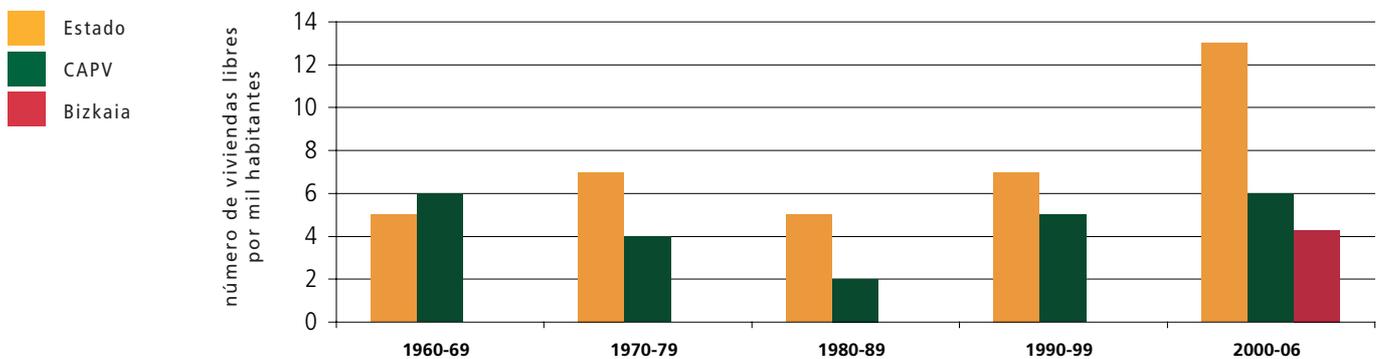
Viviendas protegidas



L

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 2006:

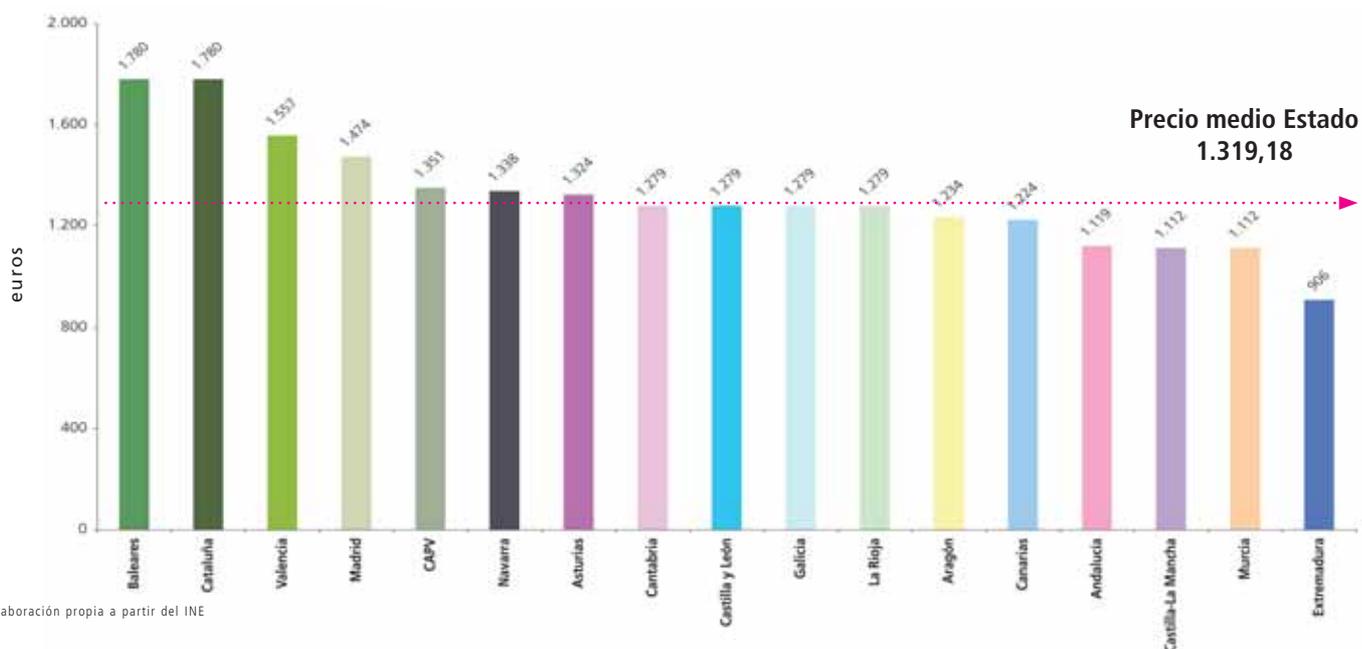
Tabla 2.19.

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

VPO Régimen General Zona más cara	
Baleares	1.779,69
Cataluña	1.779,68
Valencia	1.557,23
Madrid	1.474,07
CAPV	1.350,56
Navarra	1.337,60
Asturias	1.323,64
Cantabria	1.279,15
Castilla y León	1.279,15
Galicia	1.279,15
La Rioja	1.279,15
Aragón	1.233,53
Canarias	1.223,54
Andalucía	1.119,20
Castilla-La Mancha	1.112,30
Murcia	1.112,30
Extremadura	906,06
Media	1.319,18

Gráfica 2.29.

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

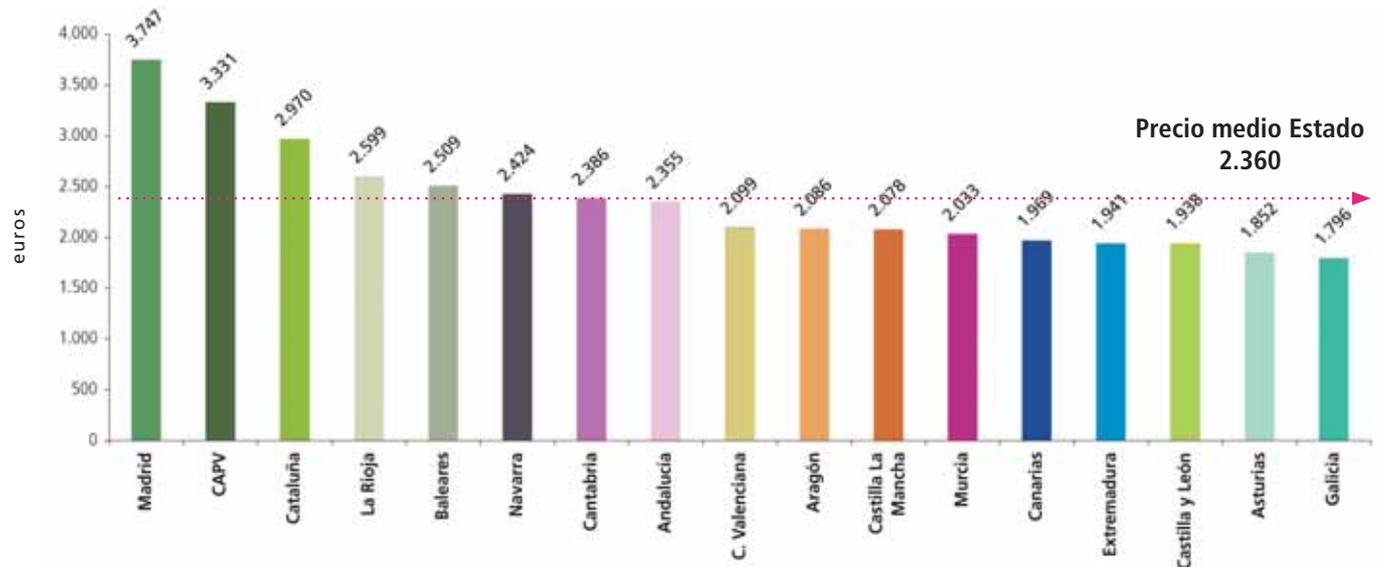


Elaboración propia a partir del INE

Edificación residencial y no residencial

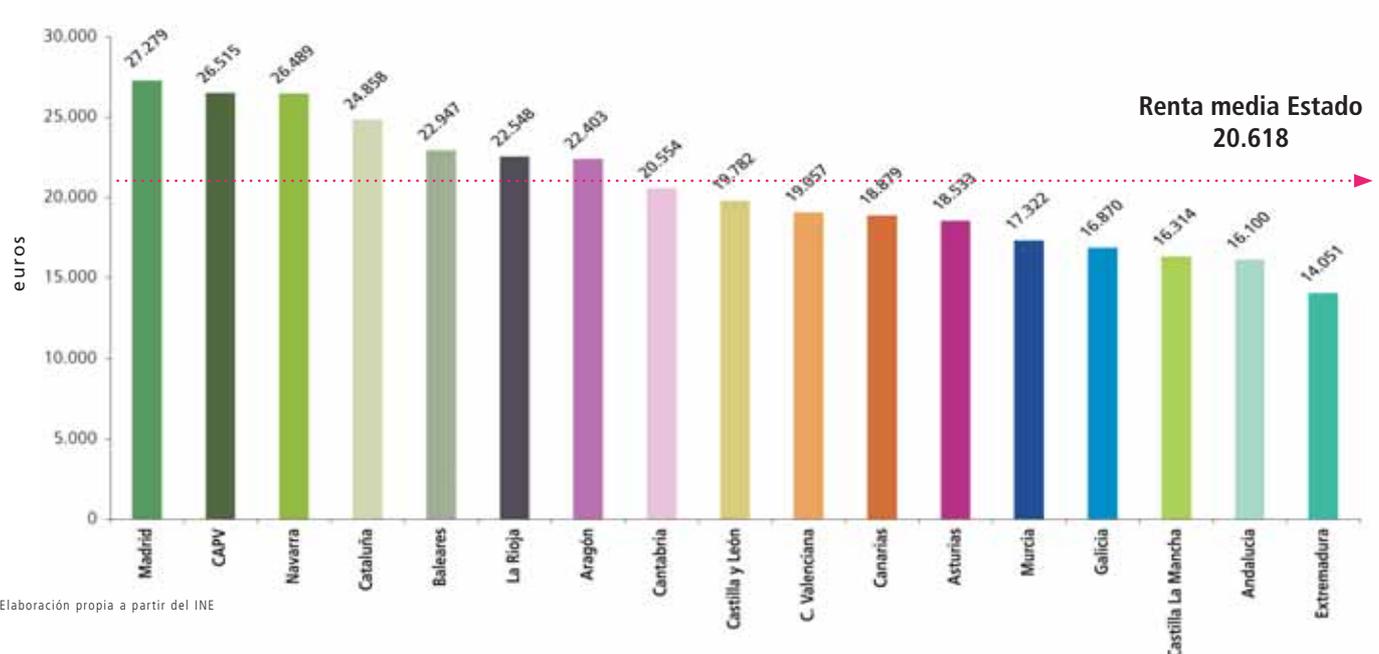
2.12. Precio medio del m² de vivienda nueva por CC.AA. en el año 2006:

Gráfica 2.30.



2.13. Renta per capita por CC.AA. en el año 2005:

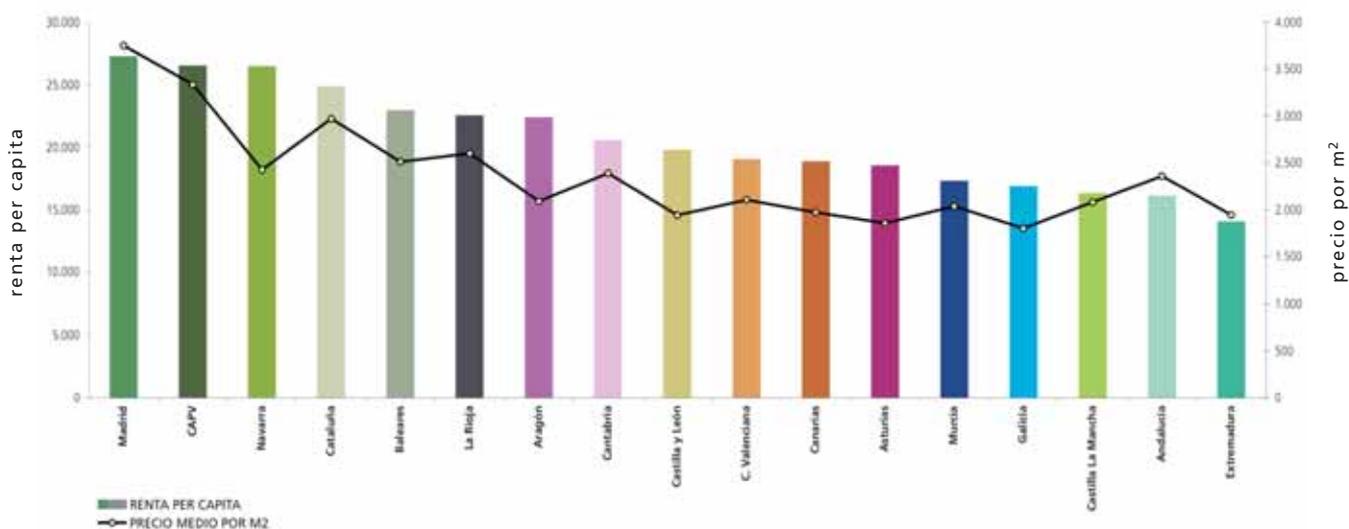
Gráfica 2.31.



Elaboración propia a partir del INE

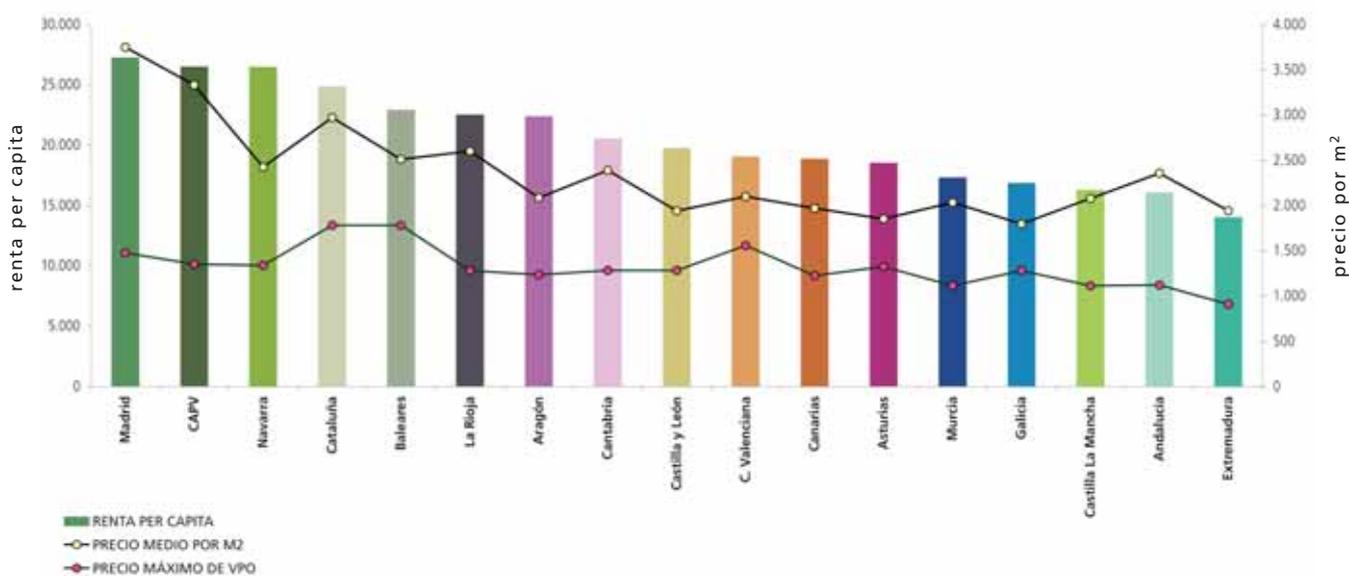
2.14. Renta per capita del año 2005 y precio medio por m² de la vivienda nueva por CC.AA. en el año 2006:

Gráfica 2.32.



2.15. Renta per capita del año 2005 y precio medio por m² de la vivienda nueva en el año 2006 y precio máximo de venta de VPO en el año 2006 por CC.AA.:

Gráfica 2.33.

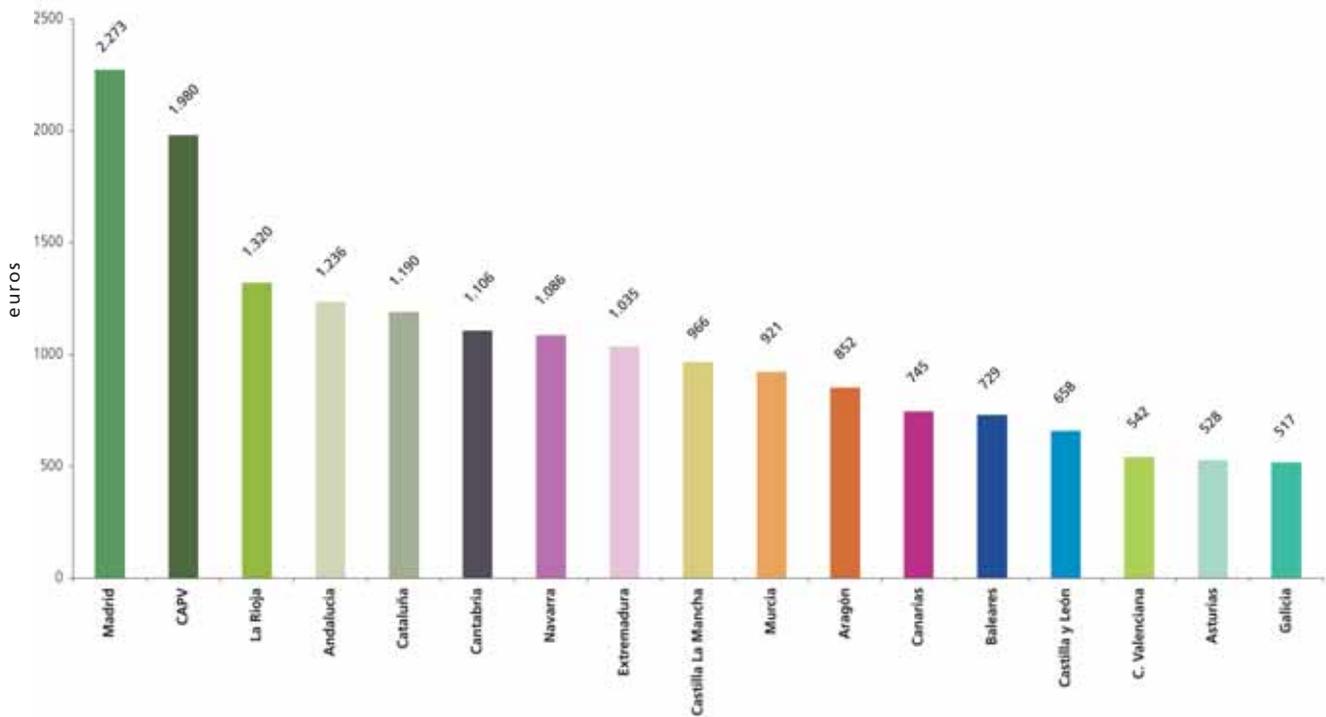


Elaboración propia a partir del INE

Edificación residencial y no residencial

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

Gráfica 2.34.



2.17. 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 141.427. Dicha necesidad se desglosa entre la necesidad de cambio de residencia habitual (48.119) y de acceso a la primera vivienda (93.308).

Analizando los datos por territorio histórico podemos comprobar que Bizkaia es el territorio donde mayor número de viviendas se solicitan, un total de 75.091, tanto por necesidad de cambio (26.277) como por necesidad de acceso (48.814). 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	0,96	1.082	2,38	2.823
Bizkaia	1,04	4.443	2,30	10.324
Gipuzkoa	1,03	2.612	2,47	6.588
CAPV	1,03	8.137	2,37	19.735

(*) % sobre el total de hogares

Fuente: Encuesta base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2006. 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	1,70	1.923	3,70	4.398
Bizkaia	1,86	7.901	3,58	16.084
Gipuzkoa	1,83	4.645	3,85	10.263
CAPV	1,83	14.469	3,69	30.745

(*) % sobre el total de hogares

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2006. 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	2,30	2.597	6,92	8.228
Bizkaia	2,51	10.671	6,70	30.094
Gipuzkoa	2,48	6.273	7,20	19.202
CAPV	2,47	19.541	6,90	57.524

(*) % sobre el total de hogares

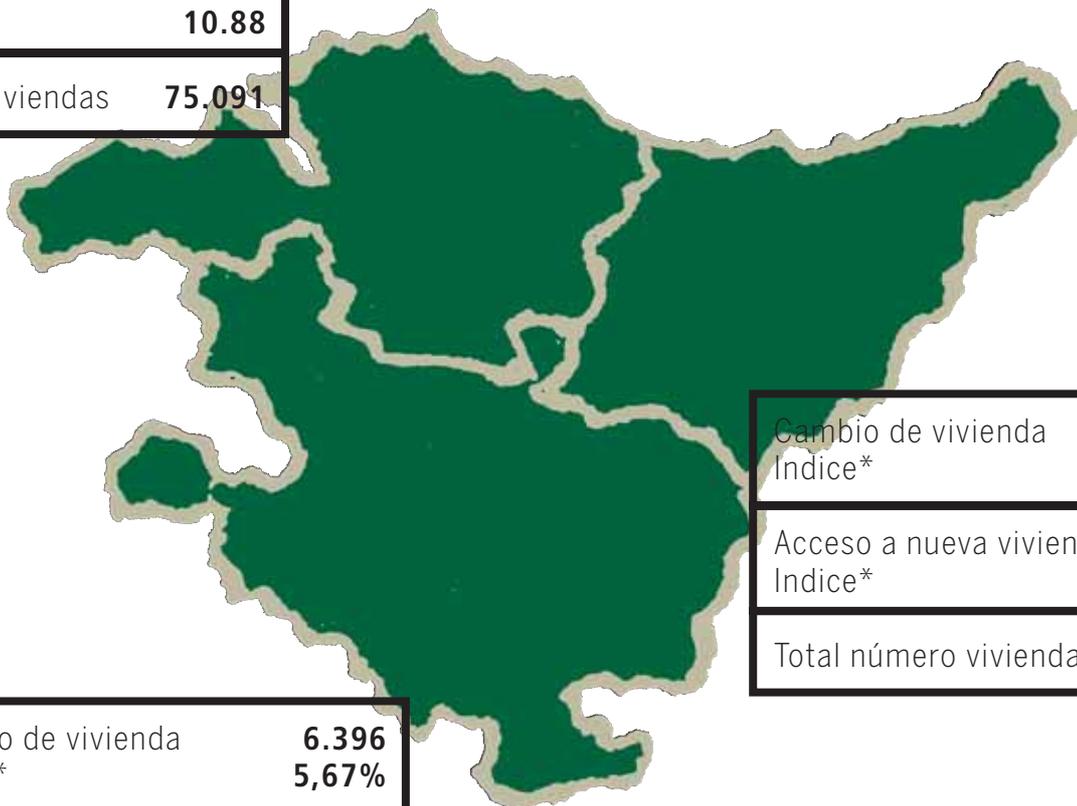
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Edificación residencial y no residencial

Cambio de vivienda Índice*	26.277 6,18%
Acceso a nueva vivienda Índice*	48.814 10.88
Total número viviendas	75.091

Tabla 2.23.

Necesidad de cambio y acceso a la vivienda en la CAPV



Cambio de vivienda Índice*	15.446 6,10%
Acceso a nueva vivienda Índice*	31.147 11,69%
Total número viviendas	46.593

Cambio de vivienda Índice*	6.396 5,67%
Acceso a nueva vivienda Índice*	13.347 11,23%
Total número viviendas	19.743

Tabla 2.24.

Cuantificación de la demanda de vivienda en la CAPV 2006



	Cambio	Acceso	Total	% total
Demanda	48.119	93.308	141.427	100,0%
Cuatro años	19.541	57.524	77.065	54,49%
Dos años	14.469	30.745	45.214	31,97%
Un año	8.137	19.735	27.872	19,70%

(*) % sobre el total de hogares
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

2.18. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor

Tabla 2.25.

Número de obras de edificación **no residencial**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	168	187	230	488	612	521
Bizkaia	68	86	103	190	297	227
% Bizkaia s/CAPV	40,48%	45,99%	44,78%	38,93%	48,53%	43,57%



Tabla 2.26.

Promotor público

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	59	91	120	93	172	93
Bizkaia	26	41	58	28	85	36
% Bizkaia s/CAPV	44,07%	45,05%	48,33%	30,11%	49,42%	38,71%



Tabla 2.27.

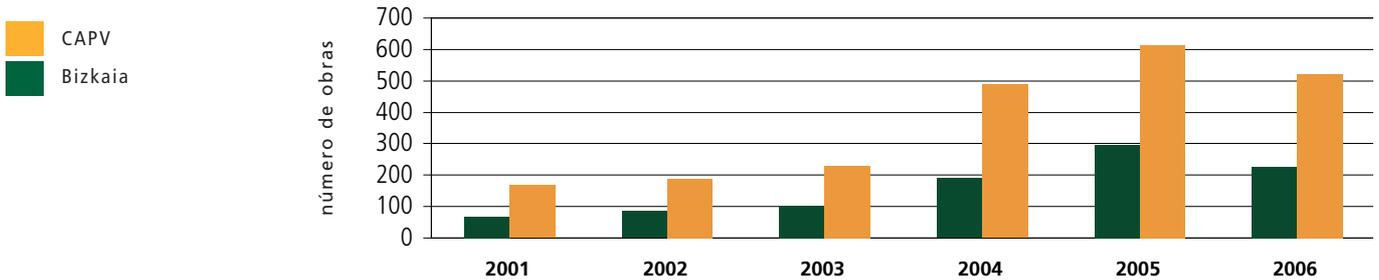
Promotor privado

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	109	96	110	395	440	428
Bizkaia	42	45	45	162	212	191
% Bizkaia s/CAPV	38,53%	46,88%	40,91%	41,01%	48,18%	44,63%

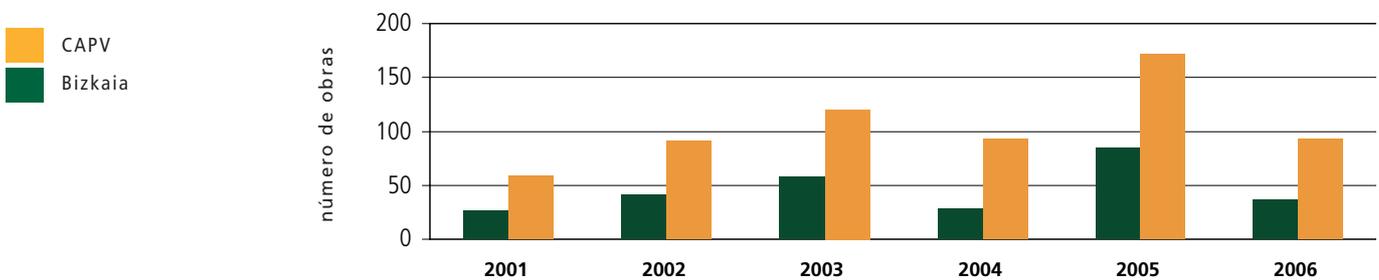
Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

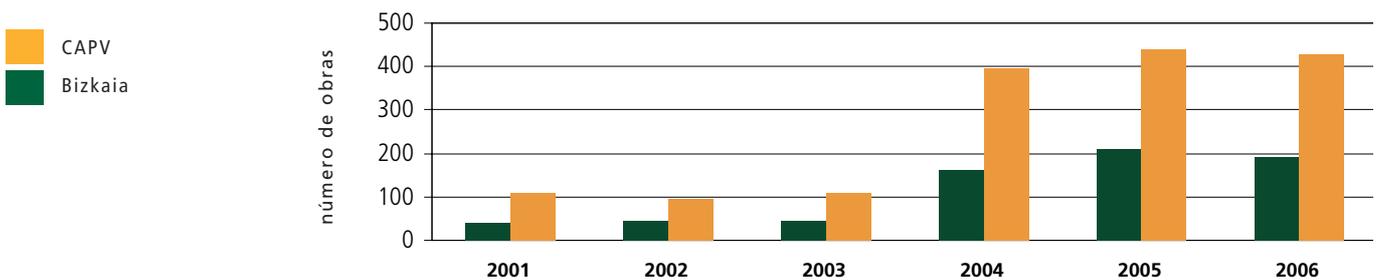
Gráfica 2.35. Número de obras de edificación **no residencial**



Gráfica 2.36. Promotor público



Gráfica 2.37. Promotor privado



2.19. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor (Variaciones)

Tabla 2.28.

Variaciones total obras

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	168	187	230	488	612	521
Bizkaia	68	86	103	190	297	227
% Bizkaia s/CAPV	40,48%	45,99%	44,78%	38,93%	48,53%	43,57%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-15,15	11,31	22,99	112,17	25,41	-14,87
% Bizkaia	-19,05	26,47	19,77	84,47	56,32	-23,57



Tabla 2.29.

Variaciones promotor público

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	59	91	120	93	172	93
Bizkaia	26	41	58	28	85	36
% Bizkaia s/CAPV	44,07%	45,05%	48,33%	30,11%	49,42%	38,71%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-10,61	54,24	31,87	-22,50	84,95	-45,93
% Bizkaia	18,18	57,69	41,46	-51,72	203,57	-57,65



Tabla 2.30.

Variaciones promotor privado

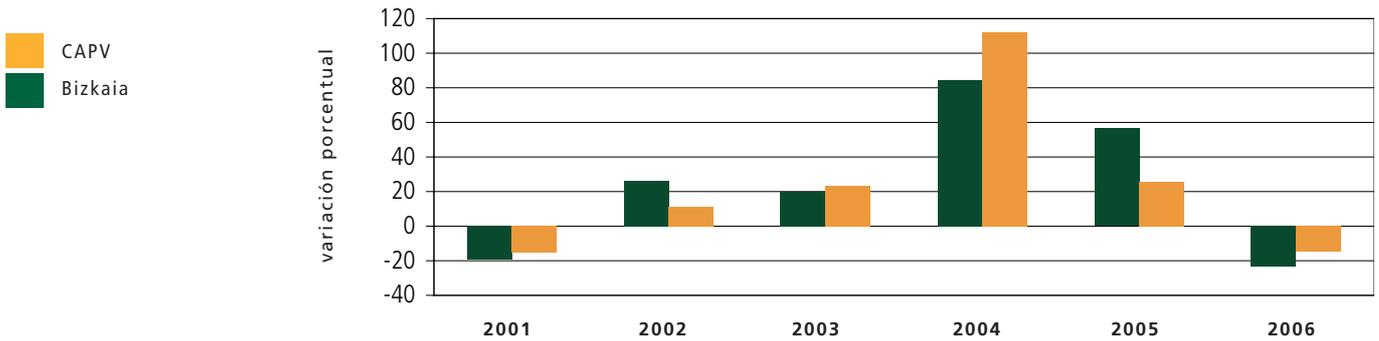
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	109	96	110	395	440	428
Bizkaia	42	45	45	162	212	191
% Bizkaia s/CAPV	38,53%	46,88%	40,91%	41,01%	48,18%	44,63%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-17,42	-11,93	14,58	259,09	11,39	-2,73
% Bizkaia	-32,26	7,14	0,00	260,00	30,86	-9,91

Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

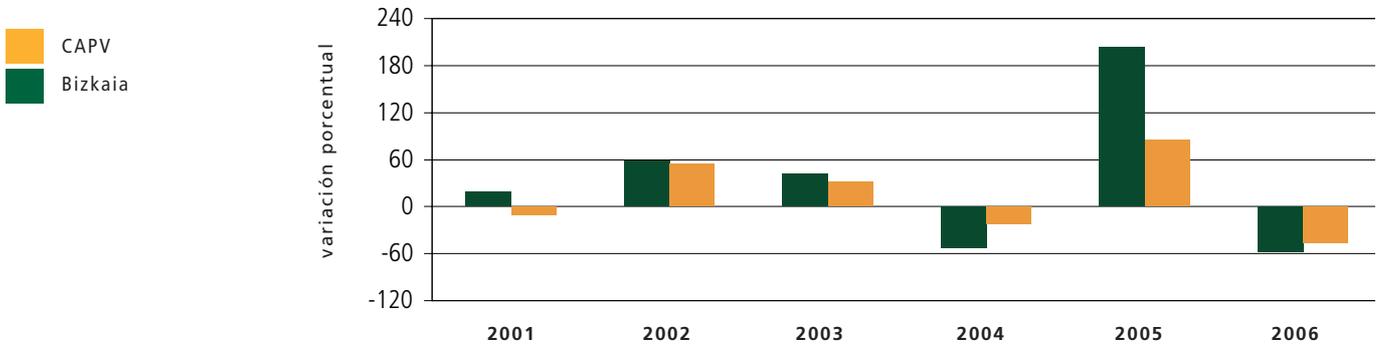
Gráfica 2.38.

Variaciones total obras



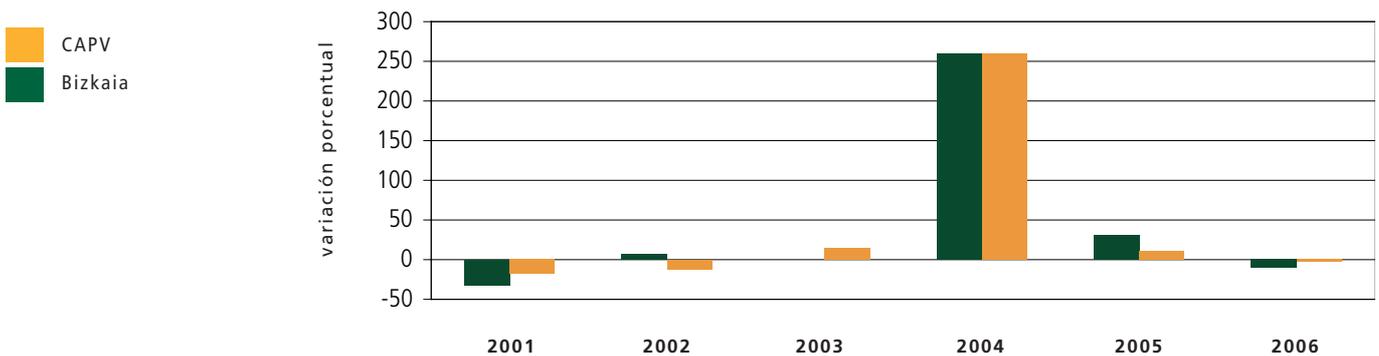
Gráfica 2.39.

Variaciones promotor público



Gráfica 2.40.

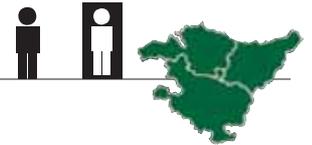
Variaciones promotor privado



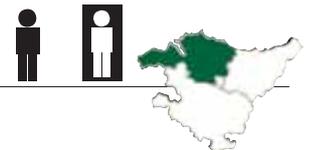
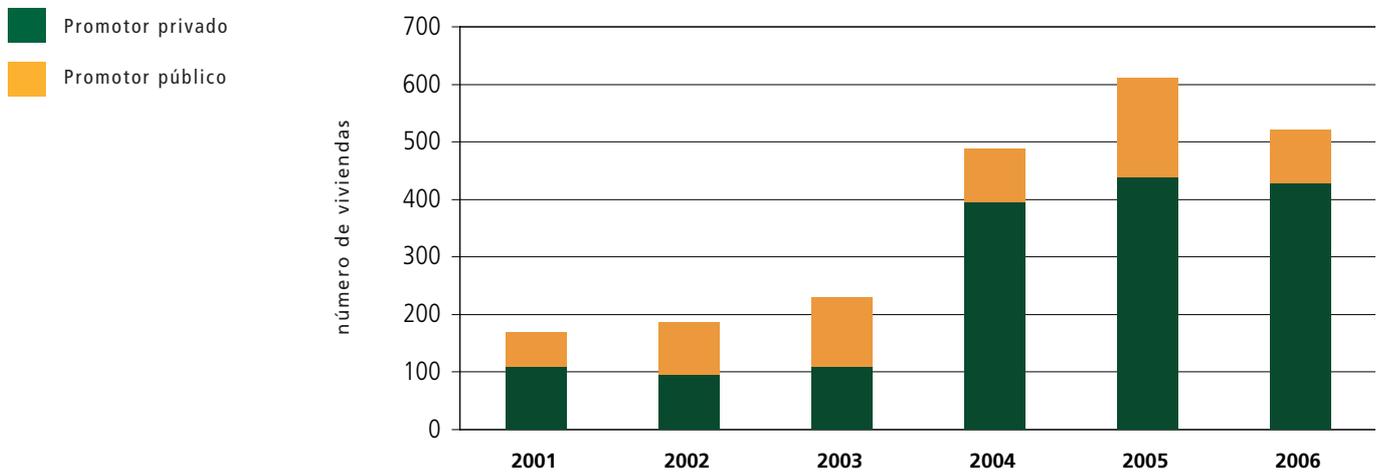
Edificación residencial y no residencial

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

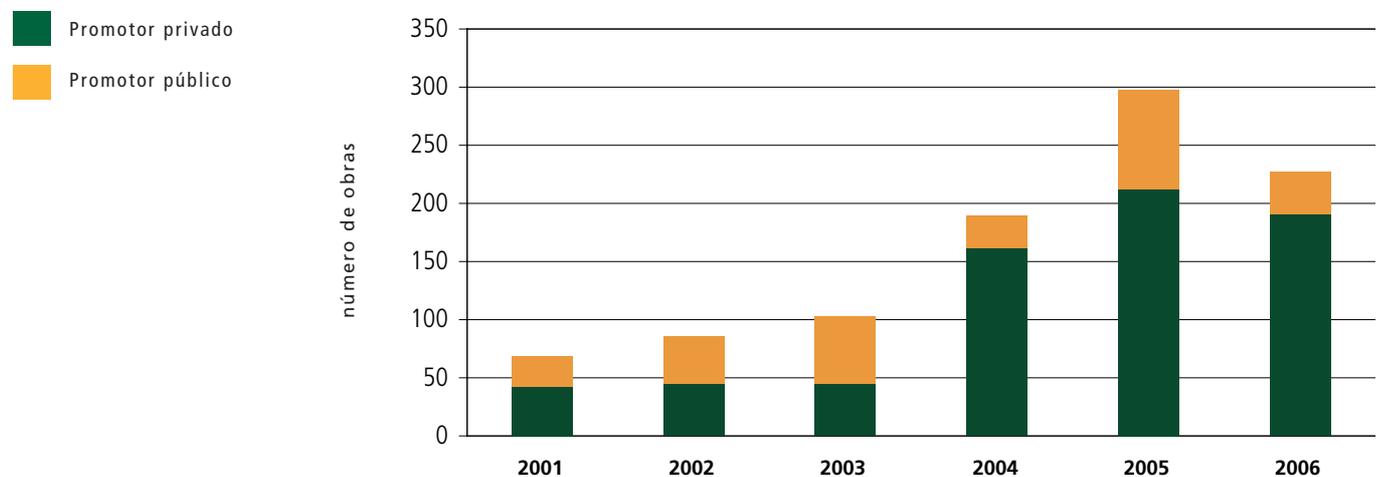
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CAPV	168	187	230	488	612	521
Bizkaia	68	86	103	190	297	227



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



Gráfica 2.42. Evolución en Bizkaia de la **edificación no residencial por tipo de promotor**



Elaboración propia a partir de Construdatos



No importa cuánto se escondan

**En HotFrog podrá encontrar
los mejores profesionales y empresas.**

Búsquelos en el directorio online de empresas
con mayor potencial.

www.hotfrog.es

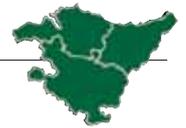
Evolución de la actividad, facturación y número de empresas

Es interesante conocer determinados valores a nivel económico y la relación que existe entre ellos. Por este motivo, en este apartado analizaremos la relación existente entre el número de obras que se han realizado en la CAPV y Bizkaia, en relación al 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.

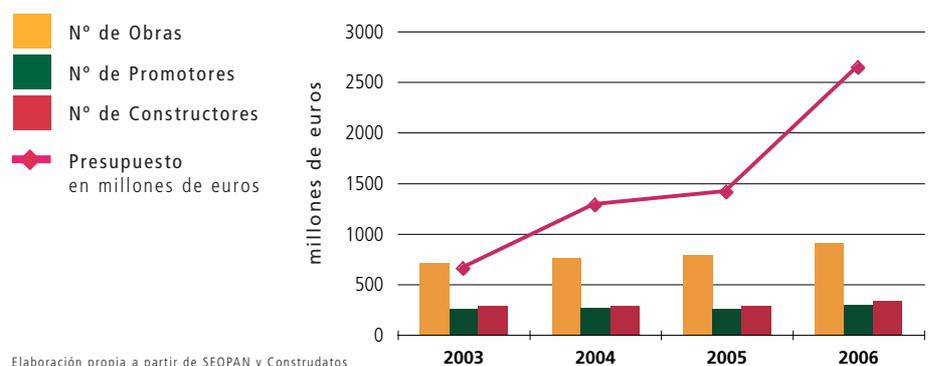
Obra civil: obras, empresas y facturación en la CAPV -miles de euros-



Obra civil	2003	2004	2005	2006
Nº de Obras	714	761	799	911
Nº de Promotores	255	276	260	299
Nº de Constructores	295	296	289	338
Presupuesto	650.664	1.281.711	1.409.350	2.637.634

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	2003	2004	2005	2006
Nº de Obras	313	358	381	395
Nº de Promotores	115	118	128	128
Nº de Constructores	140	154	150	152
Presupuesto	259.972	658.297	624.726	1.403.872

Gráfica 3.02.

Evolución de la obra civil licitada en Bizkaia

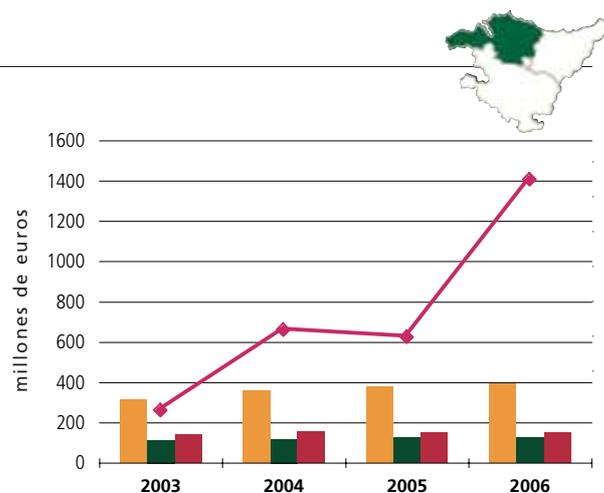


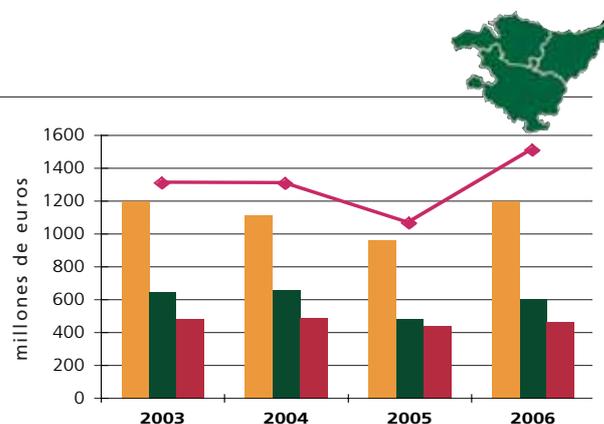
Tabla 3.03.

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

Edificación (Pública + Privada)	2003	2004	2005	2006
Nº de Obras	1.197	1.115	963	1.200
Nº de Promotores	650	660	479	602
Nº de Constructores	485	490	440	465
Presupuesto	1.305.894	1.303.145	1.062.163	1.503.825

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

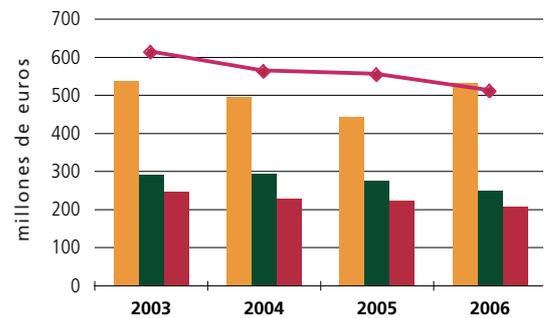


Tabla 3.04. **Edificación:** Obras, empresas y facturación -miles de euros- en Bizkaia

Edificación (Pública + Privada)	2003	2004	2005	2006
Nº de Obras	536	497	442	531
Nº de Promotores	291	295	277	250
Nº de Constructores	246	230	222	209
Presupuesto	611.680	560.219	551.984	508.951



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



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos

Déjenos el terreno de los tipos de interés y construya su negocio de forma segura.

Bankinter ha ideado la fórmula para que usted mitigue las fluctuaciones de los tipos de interés: **El Clip Promotor de Bankinter.**

Este producto, diseñado en exclusiva por Bankinter para constructores y promotores inmobiliarios, le permite modificar el tipo de interés de su financiación a tipo variable a una fórmula intermedia entre fijo y variable.

Como ve, este producto actúa igual que lo hace un seguro, ofreciendo cobertura frente a un posible riesgo de tipos de interés. Y lo mejor es que puede contratarlo para todas sus financiaciones a tipo variable, sean de Bankinter o no.

Así que si quiere anticiparse a los acontecimientos, aquí tiene la mejor herramienta para hacerlo. Aproveche e infórmese hoy mismo.



bankinter.

Aquí tiene un ejemplo* de este producto:

Clip Promotor de Bankinter:

Plazo: 2 años
Liquidaciones: anuales
Coste inicial: ninguno
Base de cálculo: act/360

25% Nominal	el Cliente recibe	el Cliente paga	
		Tipo	Máximo
año 1 a 2	Euribor 12m	Euribor 12m	4,25%

75% Nominal	el Cliente recibe	el Cliente paga	
		Tipo	
año 1	Euribor 12m	4,05%	
año 2	Euribor 12m	4,75%	

* Los precios incluidos en el presente documento son precios orientativos que no vinculan a Bankinter, S.A.

Y por si todavía tiene alguna duda, puede contactar con:

Francisco Manuel Gutiérrez Cuevas
Director del Negocio de Promotores

Teléfonos de Contacto:
942 36 74 61 / 619 71 05 02

Costes de la construcción

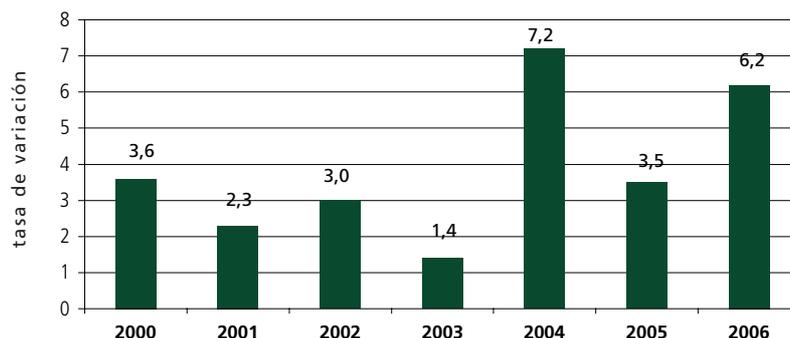
Según datos facilitados por el EUSTAT, el índice de costes de la construcción se incrementó un

0,5% con respecto al mes anterior, situándose la variación anual en un 6,2%



Gráfica 4.01

Tasas de variación interanual, 2000-2006



El coste de la mano de obra ha experimentado un incremento del 5,3% en el año 2006 respecto al año anterior, mientras que los costes de las materias primas han registrado un aumento del 6,6%. De éstos, los costes de las materias primas correspondientes a edificación crecen un 6,9%, mientras que los de obra civil acumulan un incremento del 5,4%.



Tabla 4.01

Índices de costes de la construcción en la CAPV. Diciembre 2006

Rúbricas	Índice 2.000 = 100	% Incremento		
		Sobre el mes anterior	Sobre el mismo mes del año anterior	Sobre diciembre anterior
Coste Total	126,7	0,5	6,2	6,2
Edificación	126,8	0,5	6,4	6,4
Obra civil	126,2	0,4	5,4	5,4
Coste materias primas	124,1	0,7	6,6	6,6
Edificación	124,4	0,7	6,9	6,9
Obra civil	122,6	0,6	5,4	5,4
Coste mano de obra	132,8	0,0	5,3	5,3

Elaboración propia a partir del EUSTAT

Gráfica 4.01. Variación porcentual de las materias primas

A lo largo del año 2006, el precio de la materia prima consumida por el sector que ha experimentado mayor tasa de inflación es la energía eléctrica con un (24,8%). Por el contrario, los derivados del petróleo han sido los que han experimentado mayor reducción en su precio anual (diciembre 2006 sobre diciembre 2005) con un (-4,8%).



Variación porcentual
(diciembre 2006 sobre diciembre 2005)



Variación porcentual
(diciembre 2005 sobre diciembre 2004)



(-) Sin variación
Elaboración propia a partir del EUSTAT



- ▶ Señalización provisional de obras
- ▶ Señalización definitiva horizontal y vertical
- ▶ Pórticos y banderolas de aluminio
- ▶ Balizamientos y cierres metálicos
- ▶ Barreras de seguridad y pretilas

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⁾

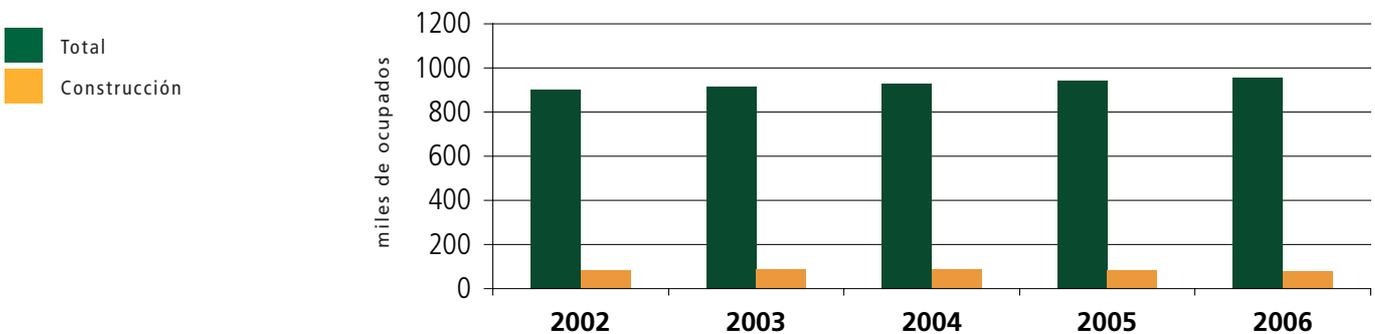
	CAPV		Bizkaia	
	Total	Construcción	Total	Construcción
2002	901,6	83,2	462,5	49,0
2003	914,4	87,4	468,0	49,6
2004	929,2	86,0	480,9	49,9
2005	941,2	82,7	484,7	43,8
2006	954,2	80,7	491,9	45,1
Variación 06/05	1,4%	-2,4%	1,5%	2,9%

(1) Datos obtenidos con la nueva población revisada (Base 2001).
Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

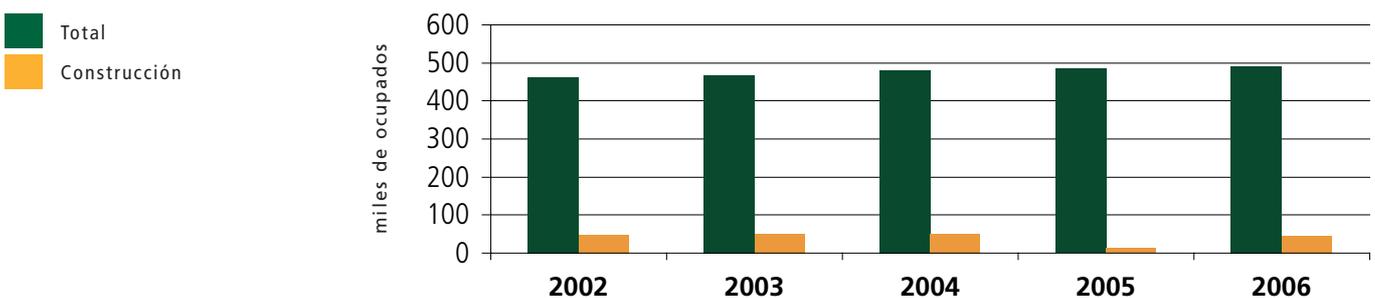
Esta tabla describe el nivel de ocupación que representa el sector de la construcción respecto al total de población ocupada en la CAPV

Durante el ejercicio 2006, en Bizkaia se ha producido un incremento en los puestos de trabajo directos del 2,9% en el sector de la construcción respecto al año 2005. Sin embargo, en lo que se refiere a la CAPV se ha producido una pérdida de puestos de trabajo del 2,4%.

Gráfica 5.01. Población ocupada en la CAPV



Gráfica 5.02. Población ocupada en Bizkaia



5.2. Demandantes de empleo:

Tabla 5.02.

Población parada (miles) en Bizkaia y en la CAPV

	CAPV		Bizkaia	
	Total	Construcción	Total	Construcción
2002	75,5	6,2	42,4	3,4
2003	74,8	6,0	43,3	3,8
2004	71,4	6,2	42,3	4,1
2005	57,0	6,3	38,6	4,8
2006	40,5	4,7	25,7	3,8
Variación 06/05	-28,9%	-25,3%	-33,4%	-20,8%

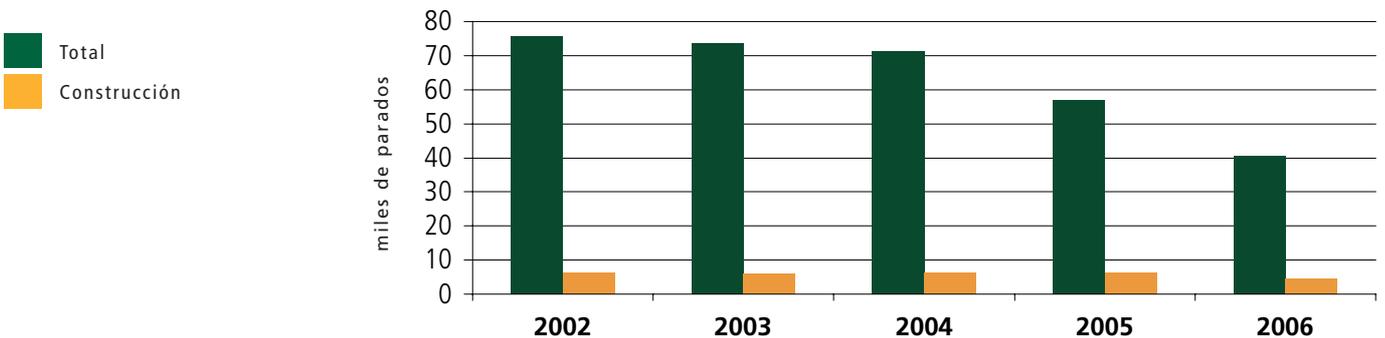
(1) Datos obtenidos con la nueva población revisada (Base 2001).
Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

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 2006 tanto la CAPV como Bizkaia, registran un descenso de sus cifras de parados respecto al año 2005. Esta tendencia se da tanto a nivel global como en el sector de la construcción.

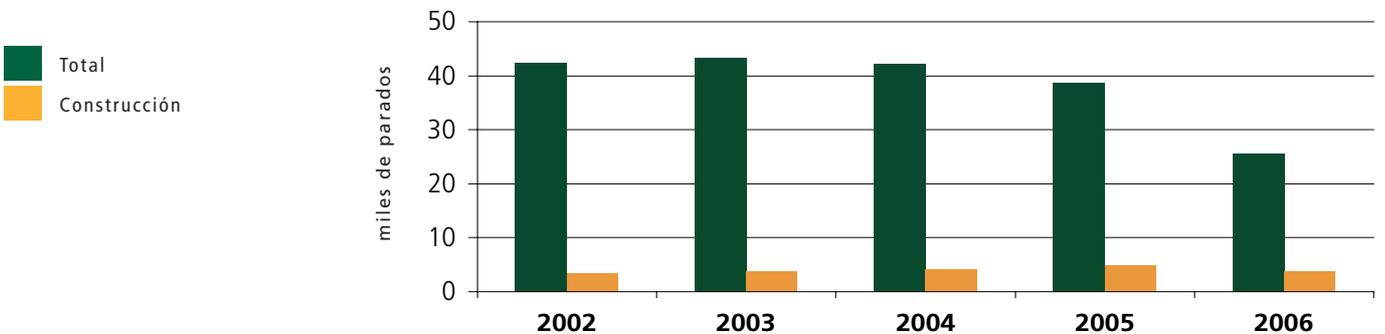
Gráfica 5.03.

Población parada en la CAPV



Gráfica 5.04.

Población parada en Bizkaia



Se observa que a lo largo del año 2006, el número medio de parados registrados en el INEM en la provincia de Bizkaia, descendió el 33,4% respecto al año anterior. Lo mismo ocurre en el conjunto de la CAPV, cuyo descenso en el mismo período fue del 28,9%. En el sector de la construcción se puede apreciar también una disminución de parados importante. En la CAPV hubo un descenso del 25,3% mientras que en Bizkaia el descenso de parados fue del 20,8%.

Mercado laboral del sector

5.3. Convenio colectivo de la construcción en Bizkaia 2006-2008:

Resumen

Fecha del Acuerdo:

11 de mayo de 2006

Publicación:

9 de junio de 2006
(BOB nº 110)

Incremento salarial:

2006: 5,5%
2007: 155% del IPC del 2006
2008: 155% del IPC del 2007

Jornada Laboral:

2006: 1716 horas
(4 menos que en 2005)
2007: 1716 horas
2008: 1716 horas

Como todo acuerdo fruto de la negociación entre partes con intereses diferenciados y con frecuentes contrapuestos, el Convenio suscrito cuenta, desde nuestra óptica, con aspectos francamente aceptables y otros más cuestionables, pero en su conjunto consideramos un acuerdo positivo para las empresas y para el conjunto del sector en Bizkaia.

Un aspecto fundamental, que desde nuestra posición, se ha primado en la negociación ha sido conseguir un convenio plurianual que garantizase la mayor estabilidad y continuidad posible en la actividad constructora.

La dinámica de reducción paulatina de horas de trabajo establecida en acuerdos anteriores se ha limitado a cuatro horas en total para toda la duración del acuerdo.

Cabe destacar, en materia de prevención la instauración obligatoria del Certificado Personal de Prevención y la creación de la Comisión Paritaria de Seguridad y Salud Laboral.

En contraprestación a lo anterior, las condiciones económicas pactadas supondrán un incremento importante de los costes salariales en un entorno de inflación elevada.

5

Mercado laboral del sector

Principales novedades

Orden de prelación por antigüedad para fin de obra (art.12):

El cese del personal por fin de obra se realizará en orden inverso al de su alta en la empresa.

Preaviso de fin de obra (art.12):

Preaviso de cese voluntario (art.13): Se fijan y reducen los plazos de preaviso en función de las categorías. Se fija el de operarios en 7 días.

Finiquito (art.14):

La liquidación deberá ser abonada u ofrecida en el plazo de 5 días laborables y en caso contrario producirá un recargo del 2% por cada 5 días laborables, excepto que el trabajador se niegue a cobrar.

Recuperación de horas no trabajadas (art.20):

Las 8 primeras horas que se pierden cada año por esas causas no se recuperarán. El resto se recuperarán el 70%, el 60% ó el 50% en el 1º, 2º ó 3º año de vigencia del Convenio.



Vacaciones (art.21):

El personal podrá solicitar vacaciones 3 meses antes de su inicio y la empresa deberá contestar la solicitud. Se entenderán concedidas si la empresa no responde en 30 días naturales.

Permisos (art.22):

Se contempla la asistencia al médico de medicina general como permiso retribuido cuando le remita al médico especialista.

El permiso de lactancia podrá acumularse al de maternidad.

Seguridad y salud laboral

Comisión paritaria de Seguridad y Salud Laboral (art.49):

Se constituye esta Comisión con las funciones que se señalan.

Certificado Personal de Prevención (art.50):

Certifica el cumplimiento de las obligaciones en prevención: Información de los riesgos del puesto, formación en prevención y de su puesto y aptitud médica para el desarrollo del puesto.

Retirada carné de conducir (art.69):

En caso de incumplimientos no imputables al conductor se contempla la reintegración a otro puesto de trabajo mientras dure la suspensión de carné.

Fundación Laboral (art.77):

Se establece, además de la cuota ordinaria del 0,08%, una cuota adicional del 0,15% para las actuaciones y funciones de la Comisión de Seguridad y Salud establecidas en el art.48 del Convenio.



PAVIMENTOS DE VIZCAYA, S.A.
Domicilio social:
Henao 2 bajo - 48009 Bilbao-Bizkaia
Teléfono: 94 441 72 72 Fax: 94 441 77 00
E-mail: pavisa@pavisa.com



Campo de Fútbol de Alonsotegi



Urbanización de la Plaza del Peñascal (Bilbao)



Eje del Ballonti. Tramo Nucedal-Balparda. Fase 2



Pasarela Peatonal sobre la A-8 en Basurto (En ejecución)

EMPRESA CONSTRUCTORA

Novedades legislativas que afectan al sector

LEY 32/2006, DE 18 DE OCTUBRE, REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Esta Ley supondrá para los agentes vinculados al sector de la construcción, la necesidad de cumplir una serie de obligaciones formales y documentales, así como el sometimiento a determinados límites en la utilización de la subcontratación.

Esta Ley pretende regular el régimen jurídico de la subcontratación, con el fin de garantizar la correcta utilización de esta forma de organización productiva que implique a todos los agentes del sector.

A continuación elaboramos un resumen sobre los aspectos más relevantes de la Ley.

Objetivo:

El objetivo de la Ley es mejorar las condiciones de trabajo en general y las condiciones de seguridad y salud de los trabajadores en particular.

Ámbito de aplicación:

La Ley define una serie de actividades que serán objeto del ámbito de la aplicación, cuando éstas se ejecuten en las obras de construcción, entendiéndose por obras de construcción, cualquier obra pública o privada en la que se lleven a cabo trabajos de construcción o ingeniería civil.

Control de las empresas del sector:

Las empresas contratistas y subcontratistas deben estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas (REA), declarando:

- Poseer una organización productiva propia y contar con

los medios necesarios, tanto materiales como personales, para utilizarlos en desarrollo de la actividad contratada.

- Asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial.
- Ejercer directamente las facultades de organización y dirección sobre el trabajo desarrollado por sus trabajadores en la obra.
- Acreditar que tanto el personal productivo como directivo cuenta con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales y que, dispone de una organización preventiva adecuada a la Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales.

- Disponer de un número de trabajadores con carácter indefinido no inferior a:
 - 10% durante los 18 primeros meses de vigencia de la Ley.
 - 20% durante los meses del 19 al 36 de vigencia de la ley.
 - 30% a partir del 37 mes, inclusive, de vigencia de la Ley.

Libro de subcontratación:

Cada contratista deberá disponer de un libro de subcontratación en la obra, en el que será obligatorio reflejar:

- Todas y cada una de las subcontrataciones, su nivel de subcontratación y empresa comitente.

- Objeto del contrato.
- Identificación de la persona que ejerce las facultades de organización y dirección de cada subcontratista y, en su caso, de los representantes legales de los trabajadores.
- Fechas de entrega de la parte del plan de seguridad y salud que afecte a cada empresa subcontratista y trabajador autónomo.
- Las instrucciones elaboradas por el coordinador de seguridad y salud.

Control y limitación de las cadenas de subcontratación:

La Ley de subcontratación establece con carácter general, que la misma no podrá ser limitada y que tanto el promotor como el constructor podrán contratar directamente con cuantos contratistas y subcontratistas o autónomos deseen.

El carácter general de esta Ley, establece ciertas limitaciones que detallamos a continuación:

Sólo se permiten tres niveles de subcontratación.

Se limita la posibilidad de que los trabajadores autónomos puedan subcontratar a otros subcontratistas o trabajador autónomo.

Se prohíbe que los subcontratistas contraten con subcontratistas cuya organización productiva consista fundamentalmente en la aportación de mano de obra.

ASCOBI Y EL PROYECTO DE LEY DE SUELO Y URBANISMO DE LA CAPV:

Ascobi ha desarrollado, desde la primera presentación del proyecto de ley del suelo y urbanismo en la legislatura 2001-2005, hasta su aprobación en 2006, un intenso trabajo orientado a la defensa de los intereses del sector, mediante reuniones tanto con la Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales (junto con Ascongi y Uneca), como con partidos políticos, así como a través del seguimiento permanente del contenido de dicho proyecto de ley, presentando su propio conjunto de enmiendas.

Los aspectos más relevantes defendidos por Ascobi han sido:

- 1. La necesidad de diferenciar las políticas de urbanismo de las políticas de suelo y vivienda.**
- 2. La eliminación de las reservas obligatorias de suelo para viviendas protegidas, o cuando menos su distribución a partes iguales de vivienda libre, de precio tasado y VPO, como garantía para la producción de un mayor número de viviendas.**
- 3. La potenciación y complementación de los sistemas en el suelo urbanizable y la eliminación de límites en suelo urbano.**
- 4. La dotación de mayor autonomía a las administraciones locales en el planeamiento urbanístico, agilizando el proceso de edificación.**

Tras la aprobación de la nueva ley, desde Ascobi se ha puesto en conocimiento de los representantes políticos y la

sociedad en general, su opinión respecto a la misma, reflejando tanto los aspectos considerados positivos como negativos para el sector.

De los puntos estratégicos expuestos, la ley ha recogido:

- El mantenimiento del sistema de compensación, ahora llamado de concertación, como sistema de actuación de actuación, de iniciativa privada.
- La atribución de competencias urbanísticas a los Ayuntamientos en pos de una mayor eficacia y agilidad en la ordenación y gestión urbanística.
- La ampliación de los límites de edificabilidad.

Como principal elemento negativo, hemos de destacar:

- El mantenimiento de las reservas obligatorias de suelo con destino a viviendas protegidas. La extensión o acogimiento de las viviendas tasadas dentro del concepto viviendas protegidas, altera la situación, pero no la modifica sustancialmente.

Novedades legislativas que afectan al sector

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:

El objeto de la Ley de Ordenación de la Edificación es regular los aspectos esenciales del proceso de la edificación mediante el cumplimiento de unos requisitos básicos. Estos requisitos básicos, se dividen en funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Esta Ley deja las puertas abiertas al Gobierno para desarrollar un Código Técnico de la Edificación que establezca las normas que deben cumplir los edificios respecto a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

El Código Técnico de la Edificación se divide en dos partes de carácter reglamentario; la primera parte, determina el contenido, objeto y ámbito de aplicación, mientras que la segunda hace referencia a los Documentos Básicos que describen las actuaciones para el cumplimiento de las exigencias de la parte primera.

Los Documentos Básicos se desarrollan en función de cada uno de los seis requisitos básicos que establece la LOE, por lo que podemos decir que son seis los documentos básicos que se han desarrollado.

Documento Básico de seguridad estructural DB-SE:

Este documento se caracteriza por estar formado por un conjunto de documentos comunes (seguridad estructural, acciones y cimentaciones) y un documento por cada tipología constructiva contempladas (acero, madera, fabricas de ladrillo y bloques).

El objetivo de este documento básico es establecer las formas en que deben combinarse las diferentes acciones actuantes sobre el edificio, definiendo los diferentes coeficientes de seguridad de forma global para todos los materiales.

- **Cimentaciones:** Con el documento DB-SE-C se adopta con rango normativo la tecnología actual, alineándose con el Eurocódigo EN1997.
- **Estructuras de acero:** El documento DB-SE-A adopta el enfoque del Eurocódigo de acero EN-1993, que contempla las distintas combinaciones de cálculo elástico y plástico en base a la clasificación de secciones según el Eurocódigo. Con este documento, se abandona la norma básica de la edificación NBE-EA-95.
- **Estructuras de fábrica:** El documento DB-SE-F actualiza la norma básica de la edificación NBE-FL, siguiendo los criterios del Eurocódigo EN1995, ampliando el ámbito de aplicación a los bloques de hormigón, la piedra natural y las fábricas armadas.
- **Estructuras de madera:** El Documento DB-SE-M adopta el enfoque del Eurocódigo estructural correspondiente, eliminando el vacío estructural existente.

Documento Básico de seguridad en caso de incendio DB SI:

Este documento hace referencia a determinados aspectos referentes

a la seguridad en caso de incendios y su objetivo es el de reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características técnicas del proyecto, de la construcción o del mantenimiento del edificio.

Para su elaboración, se ha reestructurado el contenido de la norma básica NBE CPI/96 agrupando las medidas a adoptar en función de los posibles riesgos identificados. Los diferentes apartados en los que se organiza el documento son la propagación de un incendio, tanto interior como exterior; la evacuación de ocupantes del edificio en condiciones de seguridad; la instalación de sistemas de detección, control y extinción de un incendio; la intervención de los bomberos y la resistencia al fuego de la estructura.

Documento Básico de seguridad de utilización DB HS:

El objetivo de este documento es, al igual que el de seguridad en caso de incendio, reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de sus características de diseño, construcción y mantenimiento.

Para la elaboración de este documento se han identificado y se regulan los siguientes riesgos en los edificios:

- Caídas que puedan producirse por resbalamientos, discontinuidades en el

6

Novedades legislativas que afectan al sector

pavimento, cambios de nivel, diseño de escaleras y rampas o durante las tareas de limpieza de los acristalamientos exteriores.

- Impacto o atropamiento con elementos del edificio.
- Aprisionamiento en recintos.
- Accidentes derivados de una iluminación inadecuada.
- Accidentes derivados de situaciones con alta ocupación.
- Ahogamientos en piscinas, depósitos, pozos y similares.
- Accidentes derivados de la presencia de vehículos en movimiento.
- Accidentes derivados de la acción del rayo.

Documento Básico de salubridad DB HS:

Tiene como objetivo especificar los valores mínimos de calidad y procedimientos cuyo cumplimiento aseguran la satisfacción de las exigencias básicas relativas al requisito de higiene, salud y protección del medio ambiente.

El documento de Salubridad, en sus distintas secciones, trata de afrontar diversos problemas de la edificación en el estado español que afectan a la higiene y salud de las personas y a la protección del medioambiente en el entorno edificatorio. Se abordan los problemas de humedad en los edificios, tanto sobre rasante como bajo rasante, es decir las que pueden surgir en elementos enterrados de los edificios. También se regulan

las instalaciones de suministro de agua y de evacuación, la ventilación y la eliminación y gestión de residuos generados en los edificios.

Documento Básico de protección frente al ruido DB HR:

Este documento tiene como objetivo limitar dentro de los edificios y, en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios.

Este Documento Básico de protección contra el ruido, DB-HR, además del ruido aéreo y de impactos incluye la regulación del ruido reverberante excesivo. Por ello, se ha cuantificado el tiempo de reverberación de recintos donde la comunicación verbal es fundamental, como aulas, comedores, restaurantes y salas de conferencias. Además, se desarrolla con mayor profundidad el capítulo de protección frente al ruido de las instalaciones, mediante la indicación de buenas prácticas constructivas y métodos para minimizar la transmisión de ruido y vibraciones provocados por éstas.

Además este Documento Básico DB HR, ha expresado las exigencias de aislamiento a ruido aéreo y a ruido de impactos mediante parámetros verificables en una medición in situ, así como la eliminación del ruido de flancos.

Documento Básico de ahorro de energía DB HE:

El objetivo de este documento es limitar la demanda de energía de los edificios en función de las condiciones climáticas de la localidad.

Los cambios más importantes que recoge este documento son:

- Reducción de la demanda energética para calefacción de un 25% respecto a la anterior normativa, la NBE-CT-79.
- Se limita la presencia de condensaciones superficiales y en el interior de los cerramientos y, se limitan las pérdidas energéticas debidas a las infiltraciones de aire. El DB HE lo considera por primera en el estado español.
- El método de cálculo para la demanda energética tiene en consideración conceptos tales como la distinción entre régimen de verano e invierno, los puentes térmicos etc. Además, se establecen dos métodos para el cálculo; el simplificado y el general. Para el método simplificado, el mismo documento incorpora unas tablas de cálculo, mientras que para el método general será necesario la utilización de programas homologados.
- El documento trata la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, e incorpora la obligación de disponer de un sistema de control que optimice el aprovechamiento de la luz natural.



LOCALIZACIÓN



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

7.1. 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 7.01. Siniestralidad en Bizkaia. Conjunto de sectores

	Mortales				Graves Muy graves				Leves			
	2004	2005	2006	Variación 06/05	2004	2005	2006	Variación 06/05	2004	2005	2006	Variación 06/05
Todos (menos in itinere)	33	23	32	39%	193	192	139	-28%	20.440	23.441	23.378	-0,3%
In itinere	7	9	6	-33%	33	23	30	30%	2.244	2.859	2.466	-14%
Total	40	32	38	19%	226	215	169	-21%	22.684	26.300	25.844	-2%

Elaboración propia a partir de OSALAN

Podemos observar en la tabla 7.0.1 como la evolución de los datos tanto en accidentes leves como graves y muy graves, ha descendido en el año 2006 con respecto a 2005 en un 2% y en un 21% respectivamente.

Sin embargo, el número de accidentes mortales ha experimentado un incremento del 19%.

7.2. Tipología de los accidentes en Bizkaia



Tabla 7.02.

	Mortales				Graves Muy graves			
	Porcentaje		Porcentaje		Porcentaje		Porcentaje	
	2005		2006		2005		2006	
In itinere	9	28%	6	16%	23	11%	30	18%
Tráfico	5	16%	3	8%	24	11%	6	3%
No traumático (Infartos)	7	22%	9	24%	25	12%	10	6%
Agresión	0	0%	-	-	1	0%	-	-
Resto	11	34%	20	52%	142	66%	123	73%
Total	32	100%	38	100%	215	100%	169	100%

Elaboración propia a partir de OSALAN

La tabla 7.02 muestra el porcentaje del número de accidentes mortales, graves y muy graves, que son como consecuencia tanto de la propia actividad productiva como por otras causas.

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 2001, hasta el dato más actualizado por OSALAN, que corresponde a diciembre de 2006, tanto en la CAPV como en Bizkaia.

En el año 2006, los accidentes laborales en el sector de la construcción dentro de la CAPV de carácter leve, grave, y mortales, están por debajo con respecto al número de accidentes que ocurrieron en el año anterior. Este mismo hecho se aprecia en los datos correspondientes a Bizkaia a excepción de los accidentes mortales, cuya cifra se mantiene constante respecto al año 2005.



Tabla 7.03. Siniestralidad laboral en la CAPV. Sector construcción

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variación % 06/05
Gravedad	Leves	10.363	10.969	10.238	8.378	8.901	8.627	-3,1
	Graves	93	106	111	91	103	66	-36
	Mortales	11	15	23	9	23	16	-30,4
	Total	10.467	11.090	10.372	8.478	9.027	8.709	-3,5



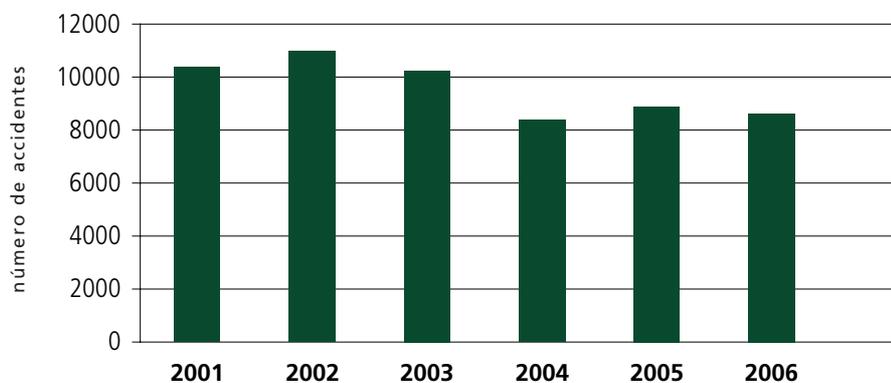
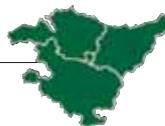
Tabla 7.04. Siniestralidad laboral en Bizkaia. Sector construcción

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variación % 06/05
Gravedad	Leves	6.463	6.934	6.440	5.069	4.937	4.923	-0,2
	Graves	56	68	62	43	47	31	-34
	Mortales	10	9	13	4	10	10	0
	Total	6.529	7.011	6.515	5.116	4.994	4.964	-0,6

Elaboración propia a partir de OSALAN

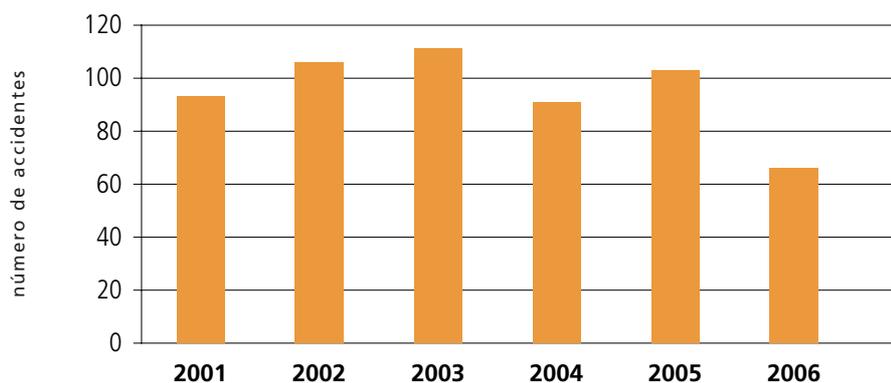
Gráfica 7.01.

Evolución de accidentes leves en la CAPV



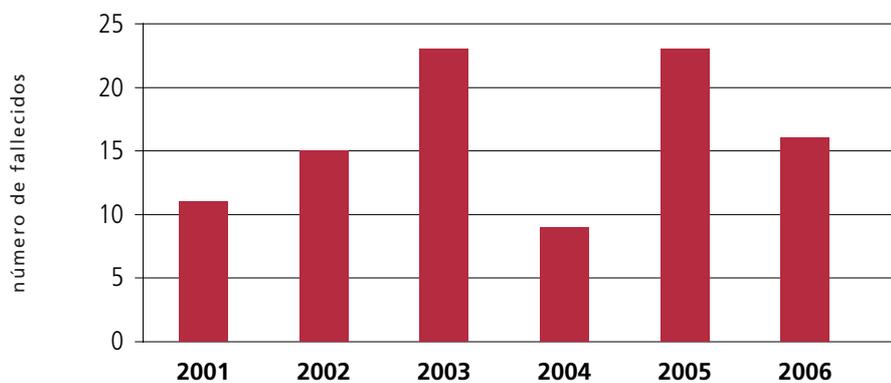
Gráfica 7.02.

Evolución de accidentes graves en la CAPV



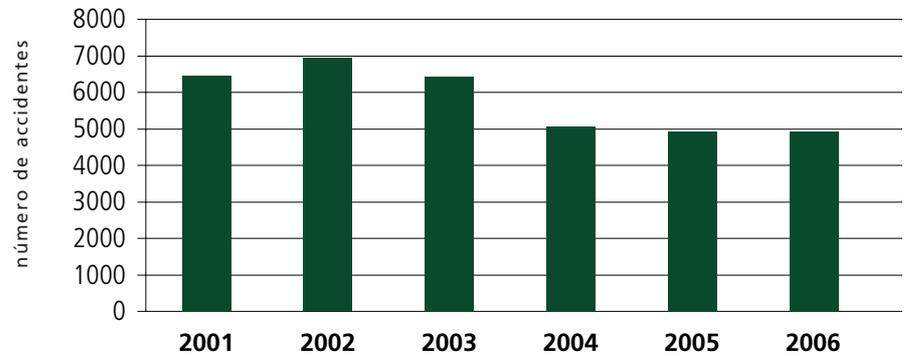
Gráfica 7.03.

Evolución de accidentes mortales en la CAPV

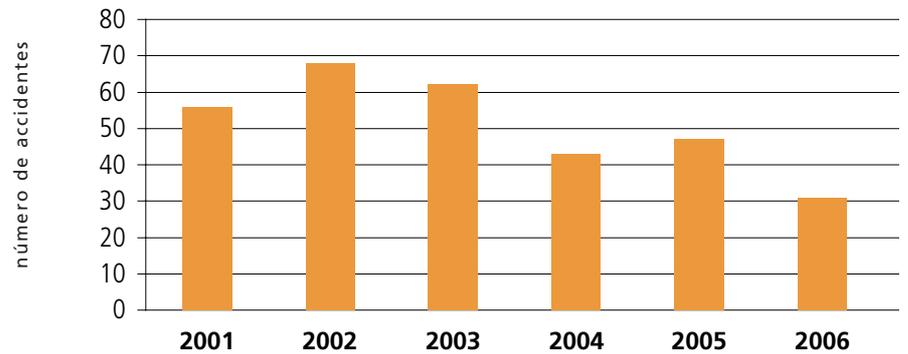




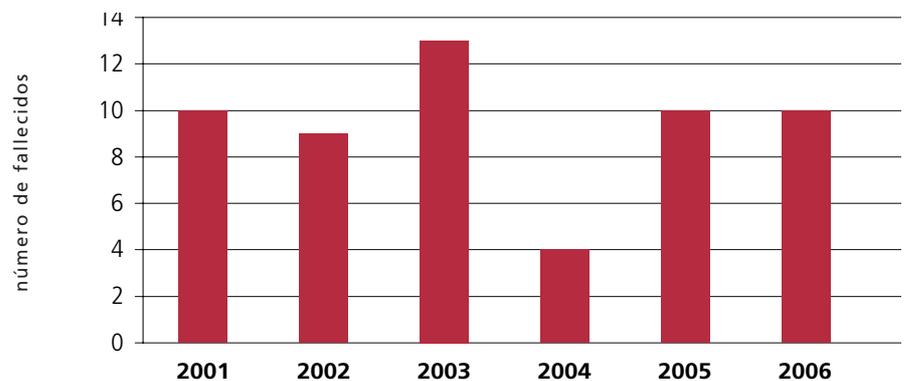
Gráfica 7.04. Evolución de accidentes leves en Bizkaia



Gráfica 7.05. Evolución de accidentes graves en Bizkaia



Gráfica 7.06. Evolución de accidentes mortales en Bizkaia



7.3. Programa de sensibilización



Ascobi-Bieba pensando en la integración de la Prevención en la actividad ordinaria de las empresas de construcción, así como 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.

- Puesta en marcha del Certificado Personal de Prevención Ascobi (CPP Ascobi). El convenio de la construcción ha incorporado que el CPP será obligatorio para todos los trabajadores del sector de la construcción.

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

7.4. Certificado personal de prevención

Trípticos y póster de la primera oleada de la campaña.

Programas de sensibilización mayo 2006.



Folleto de la segunda oleada de la campaña.

Trabajos en altura septiembre 2006.



Prevención

Folleto de la tercera oleada de la campaña.

Trabajos en altura II diciembre 2006.



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



026500

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco tiene en marcha el denominado programa Eraikal, definido como un “Programa de ayudas para la implantación y la mejora de los Sistemas de Gestión de Calidad en las Empresas del Sector de la Edificación Residencial de la CAPV”.

El objetivo del programa es impulsar proyectos de mejora de la calidad y la gestión de las empresas.

Los proyectos que la iniciativa promueve son aquellos centrados en:

1. Calidad, Medio Ambiente y Seguridad Laboral: Consecución de los certificados ISO 9001, ISO 14001 u OHSAS 18001.
2. Gestión ambiental del proceso de diseño y desarrollo
3. Mejora continua: Según el modelo de excelencia de la EFQM.
4. Innovación
5. Pequeñas empresas y gremios:

Este programa se dirige a empresas del sector de la construcción residencial y afines, radicadas en la CAPV. Las solicitudes se gestionan a través de empresas tractoras o asociaciones, como Ascobi-Bieba. Desde esta asociación, y al amparo de este programa, se desarrollan actualmente seis proyectos que incorporan la participación de 47 empresas vizcaínas del sector de la construcción.

Tabla 8.01

Proyectos presentados por ascobi-bieba a Eraikal 8

Denominación	
Proyecto 1	Implantación de sistemas de gestión de calidad, medio ambiente y prevención de riesgos
Proyecto 2	Programa tractor para empresas de la construcción en la aplicación del modelo EFQM
Proyecto 3	Despliegue de la estrategia mediante el Cuadro de Mando Integral (CMI)
Proyecto 4	Gestión de competencias y evaluación del desempeño
Proyecto 5	Herramientas y metodología de mejora, 5S por niveles
Proyecto 6	Programa de sensibilización en Prevención de Riesgos Laborales en la construcción

Observatorio de la construcción y promoción en Bizkaia

El “Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia” ha sido desarrollado por Ascobi durante el año 2006, con la finalidad de ofrecer información a empresas de construcción y promoción inmobiliaria, así como a cualquier entidad y medio interesado en conocer la realidad del sector.

El observatorio se encuentra disponible en Internet, a través de un enlace directo ubicado en la página www.ascobi.com, donde se pueden encontrar contenidos exclusivos para las empresas asociadas de Ascobi, como es la información relativa a licitaciones de obras (convocatorias, aperturas y adjudicaciones) de Bizkaia y territorios limítrofes: Guipúzcoa, Álava, Cantabria y Burgos.

También dispone, en exclusiva para sus asociados, de una herramienta de análisis de licitaciones, que permite estudiar en profundidad la realidad de este mercado.

The screenshot displays the website interface for the 'Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia'. The main navigation menu on the left includes: WEB ASCOBI, MAPA CONTENIDOS, HERRAMIENTAS (with sub-items: Mis Licitaciones, Mis Entidades, Mi análisis de licitaciones, Mi selección), Mercado, Sector Hoy, Tendencias, and Entorno.

The main content area is titled 'Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia' and includes a 'Selección de contenidos recomendados para:' section with filters for Promotores, Medios de Comunicación, Constructores, Administración, Empresa Auxiliar, and MI Selección. Below this is the 'Áreas temáticas:' section, which is organized into several categories:

- Mercado**
 - Licitaciones públicas**
 - Convocatorias de concursos
 - Apertura de concursos
 - Adjudicaciones de concursos
 - Análisis de licitaciones
 - Promoción Inmobiliaria**
 - Informes de mercado
 - Urbanismo**
 - Información situación urbanística
 - Entidades**
 - Fichas de entidades
 - Ayudas y subvenciones**
 - Relación de ayudas y subvenciones
- Tendencias**
 - Sector**
 - Ficha de Tendencias
 - Informe de Tendencias
 - Tecnologías**
 - Ficha de Tendencias
 - Informe de Tendencias
 - Gestión**
 - Ficha de Tendencias
 - Informe de Tendencias
 - Prevención**
 - Ficha de Tendencias
 - Informe de Tendencias
- Sector Hoy**
 - Coyuntura**
 - Informes de coyuntura
 - Actualidad**
 - Resumen de prensa
 - Hemeroteca
 - Buenas Prácticas**
 - Fichas
 - Documentos
 - Precios del Sector**
 - Tablas de Precios
 - Encuesta Precios de Vivienda
 - Eventos**
 - Calendario de eventos
 - Informes de eventos
- Entorno**
 - Economía**
 - Datos Macroeconómicos
 - Sociedad**
 - Habitos sociales
 - Tecnología**
 - Nuevas Tecnologías
 - Legislación y Normativa**
 - Legislación y normativa de interés

Observatorio de la construcción y promoción en Bizkaia

Licitaciones públicas: Adjudicaciones de concursos.



ascobi bieba

- WEB ASCOBI
- MAPA CONTENIDOS
- HERRAMIENTAS**
- Mis Licitaciones
- Mis Entidades
- Mi análisis de licitaciones
- Mi selección
- Mercado
- Sector Hoy
- Tendencias
- Entorno

ascobi bieba

Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia

ASCOCI BIEBA > Observatorio > Mercado > Licitaciones > Ficha licitaciones

Licitación

Datos generales

Fecha de publicación: 03/01/2007
 Promotor: Kirolgintzan
 Título: PALACIO DE DEPORTES Y POLIDEPORTIVO MIRIBILLA, UBICADOS EN LA PARCELA SZ DP 1 YSZ DP 2 DEL PLAN PARCIAL DE MIRIBILLA
 Tipo de procedimiento: Abierto
 Tipo de obra: Centros deportivos
 Objeto:
 Tipo de entidad: Sociedad Pública - Provincial
 Presupuesto: 32.158.740,32
 Obtencion de documentación: Registro, Tel. 944667060
 Plazo de presentación: 19/02/2007

Ofertantes	Oferta	Baja
UTE: CONSTRUCCIONES LAUKI, S.A.-URBELAN EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.-EXCAVACIONES VIUDA DE SAINZ, S.A.	31.933.628,40	0,70%
UTE: EXCAVACIONES BARANDA, S.A. (EXBASA)-CONSTRUCCIONES AMENABAR, S.A.	31.493.054,39	2,07%
UTE: ENRIQUE OTADUY, S.L.-CONSTRUCCIONES MURIAS, S.A.	31.482.953,11	2,10%
UTE: BRUES Y FERNANDEZ CONSTRUCCIONES, S.A.-ANTZIBAR, S.A.	30.981.514,73	3,66%
UTE: TECSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.-HERMANOS ELORTEGI, S.A.-CONSTRUCCIONES EUSKADI	30.937.284,38	3,80%
UTE: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BALZOLA, S.A.-URSSA-DRAGADOS, S.A.	30.486.485,83	5,20%
UTE: MORKAITZ, S.A.-CONSTRUCCIONES ADOLFO SOBRINO, S.A.-CYCASA, CANTERAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	29.682.517,32	7,70%
UTE: FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.-CONSTRUCCIONES OLABARRI, S.L.	28.614.847,00	11,02%
FONORTE EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	27.714.388,26	13,82%
Baja media: 5,56%		

Adjudicación

Nombre	Oferta	Baja
UTE: MORKAITZ, S.A.-CONSTRUCCIONES ADOLFO SOBRINO, S.A.-CYCASA, CANTERAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	29.682.517,32	7,70%

Imprimir Añadir a Mis Licitaciones Volver

1.059.714,77

Obtencion de documentación:
 Lans 902 500544 - Copy 5 915341094 MC 925 253911- MIC 914176421

Plazo de presentación:
 08/02/2007

Ofertantes

Nombre	Oferta	Baja
APLICACIÓN DE PINTURAS API, S.A.	1.054.416,20	0,50%
LACROIX SEÑALIZACIÓN, S.A.	1.035.553,28	2,28%
GIVASA, S.A.	1.025.252,00	3,25%
POSTIGO OBRAS Y SERVICIOS, S.A.	1.018.560,51	3,88%
PROSEÑAL, S.L.	980.680,00	7,46%
VISEVER, S.L.	968.000,00	8,65%
SEÑALIZACIONES Y BALIZAMIENTOS LA CASTELLANA, S.A.	964.340,00	9,00%
API CONSERVACIÓN, S.A.	914.639,82	13,69%
SALMANTINA DE SEGURIDAD VIAL, S.A.	899.591,87	15,11%
Baja media: 7,09%		

Adjudicación

Nombre	Oferta	Baja
SALMANTINA DE SEGURIDAD VIAL, S.A.	899.591,87	15,11%

Imprimir Añadir a Mis Licitaciones Volver



**GRUPO
BIKANI**

APARCAMIENTOS • CONSTRUCCION • PROMOCION

promoción

construcción

www.bikani.com

Oficinas Centrales
Polígono Igeltzera, 6 y 7
48610 URDULIZ (Bizkaia)
Tek. 946 764 035

Delegaciones
ÁLAVA
c/ Teodoro González de Zárata, 32
01007 VITORIA
Tel. 945 137 783

GIPUZKOA
Plaza Unzaga, 11 - 1º
20600 EIBAR
Tel. 943 121 244

MADRID
c/ Gutiérrez Solana, 1 - 3º izq.
28036 MADRID
TEL. 917 452 931 fax: 915 637 773

aparcamientos

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.

Los diferentes organismos que imparten estas acciones formativas, 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.

A continuación, presentamos los datos relativos a la formación continua que imparte la Fundación Laboral de la Construcción, segmentado por áreas (oficios, seguridad y gestión), por modalidad de formación (presencial, distancia, y teleformación) y por títulos de las acciones formativas impartidas para las campañas 2003, 2004, 2005 y 2006.



Tabla 10.01. Programa de oficios.
Bizkaia 2003-2006

		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Acciones	Presencia	13	19	14
	Distancia	14	11	18
	Teleformación			2
	Total	27	30	34
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Grupos	Presencia	22	45	33
	Distancia	16	11	37
	Teleformación			4
	Total	38	56	74
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Alumnos	Presencia	350	660	535
	Distancia	22	14	69
	Teleformación			31
	Total	372	674	635



Tabla 10.02. Programa de seguridad.
Bizkaia 2003-2006

		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Acciones	Presencia	2	1	5
	Distancia	3	1	1
	Teleformación		2	
	Mixta			3
	Total	5	4	9
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Grupos	Presencia	6	1	5
	Distancia	4	5	3
	Teleformación		5	-
	Mixta			4
	Total	10	11	12
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Alumnos	Presencia	139	19	62
	Distancia	39	140	71
	Teleformación		117	
	Mixta			84
	Total	178	276	217

Elaboración propia a partir de la Fundación Laboral de la Construcción

Tabla 10.03. Programa de gestión. Bizkaia 2003-2006

		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Acciones	Presencia	5	5	3
	Distancia	15	15	8
	Teleformación			2
	Total	20	20	13
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Grupos	Presencia	5	5	3
	Distancia	19	23	8
	Teleformación			2
	Total	24	28	13
		2003-2004	2004-2005	2005-2006
Número Alumnos	Presencia	71	64	24
	Distancia	26	66	58
	Teleformación			11
	Total	97	130	93

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
Mediciones y presupuestos	60	5
Nivel básico de prevención en construcción	50	6
Interpretación de planos	60	11
Alicatados	60	9
Curso básico de operador de grúa torre	220	228
PRL mandos intermedios de empresas de construcción	20	6
PRL para gerentes de empresas de construcción	10	7
Aula permanente de prevención	5	335
Total	60	60

Fuente: ascobi-bieba

Acciones formativas en formación continua impartidas por el Instituto de FP de la construcción en Bizkaia durante el curso 2006

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	220	45
Organizador de tajos	70	10
Interpretación de planos	70	9
Mediciones de obras de albañilería	40	11
Albañilería	333	8
Total	83	83

Instituto de FP de la construcción 2006

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

Alumnos de enseñanza oficial:

		2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07
Curso académico	Alumnos de grado medio	41	56	53	57	42
	Alumnos de grado superior	35	62	87	114	98
	Nº Alumnos total curso	76	118	140	171	140

Instituto de FP de la construcción 2006

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 formación & innovación

ESI European Software Institute tecnalia

AVANZO soluciones e-learning

PEARSON VUE

NAVISION

IT Training Leader

e-conferencias
e-congresos
Retransmisiones en directo
Cursos online

INNOVACIÓN

gestión de proyectos
diseño - multimedia
soluciones ebusiness
desarrollo
workflow

SISTEMAS

soluciones networking
outsourcing
mantenimiento
help desk
hardware y software

FORMACIÓN

reciclaje profesional
coaching
seminarios estratégicos
elearning

CONSULTORÍA

diagnósticos
consultoría de las TIC
estudios planes de acción
Implantación de ERPs

www.consultec.es

ORACLE APPROVED EDUCATION CENTER

Microsoft GOLD CERTIFIED Partner

Learning Solutions Information Worker Solutions

- ✓ e-commerce
- ✓ e-business
- ✓ e-learning
- ✓ intranet
- ✓ mobility

902 23 66 66



Jose Mº Escuza, 1 - 1º
48013 BILBAO

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

Portal de Gamarra, 1 of. 305
01013 VITORIA - GASTEIZ

Plaza Pintor Paret, 1
31008 PAMPLONA - IRUÑA

Juan Bravo, 48
28006 MADRID

www.consultec.es
info@consultec.es

www.consultec.es

Datos coyuntura general

11.1. Datos demográficos

11.1.1. Proyección de población

Uno de los principales factores que influye en la demanda de vivienda es la evolución de la población. El estudio observa la proyección y evolución de la población vasca desde 2004 hasta 2011, incluyendo tanto la población vegetativa como el saldo migratorio.

Tabla 11.01. Proyección de población vasca 2004 | 2011

	CAPV		Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Población	Variación (respecto al año anterior)						
2004	2.107.000	...	294.900	...	1.135.200	...	676.900	...
2005	2.114.700	7.700	297.500	2.600	1.138.900	3.700	678.400	1.500
2006	2.121.900	7.200	300.200	2.700	1.141.900	3.000	679.800	1.400
2007	2.128.700	6.800	303.200	3.000	1.144.200	2.300	681.200	1.400
2008	2.135.600	6.900	306.300	3.100	1.146.300	2.100	683.000	1.800
2009	2.143.000	7.400	309.500	3.200	1.148.400	2.100	685.000	2.000
2010	2.151.000	8.000	313.000	3.500	1.150.600	2.200	687.400	2.400
2011	2.159.200	8.200	316.600	3.600	1.152.700	2.100	689.800	2.400

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

La tabla 11.01 representa la evolución de la población desde el 2004 al 2011. Se trata de una proyección de la población hallada sobre la base del estudio de la evolución anterior, estimada por el Eustat a partir de los datos de 1991.

Así, se espera que la población continúe aumentando en todos los territorios históricos, siendo este aumento ligeramente más elevado cada vez para el global de la CAPV.

11.02 Principales indicadores económicos de la CAPV



Tabla 11.02. Principales indicadores económicos de la CAPV

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	D P/(P-1)	D Interanual	
Actividad	PIB	Índice encadenado	IV T. 06	123,6	123,1	0,4	4,1
	Producción industrial (IPI)	2000=100	Ene. 07	120,9	122,4	-1,2	2,9
	Construcción (ICC)	2003=100	IV T. 06	128,4	123,4	4,1	9,8
	Comercio interior (ICI)	2000=100	IV T. 06	150,5	131,1	14,8	6,6
	Comercio Minorista (ICIm)	2000=100	IV T. 06	148,8	126,9	17,3	2,1
	Ccio. Grandes Superfíc.(ICGS)	2004=100	Ene. 07	118,6	119,7	-1	1,9
	Establecimientos hoteleros	Viajeros	Feb. 07	120.941	108.287	11,7	3,5
	Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Feb. 07	218.591	196.765	11,1	4,2
	Precios						
	IPC	2006	Feb. 07	100,5	100,7	-0,2	2,4
	Precios Industriales (IPRI)	2000=100	Ene. 07	120,3	119,8	0,4	4,1
	Costes de la Construcción (ICCE)	2000=100	Ene. 07	129,4	126,7	2,2	5,4
	Coste laboral	Euros/mes	III T. 06	2.533,10	2.431,40	4,2	2,2
	Mercado de trabajo						
	Activos	Miles	IV T. 06	1.006,20	995,9	1	1
	Ocupados	Miles	IV T. 06	971,9	959,7	1,3	1,3
	Parados	Miles	IV T. 06	34,3	36,2	-5,2	-5,2
	Tasa de paro	(%)	IV T. 06	3,4	3,6	-	-
	Tasa de ocupación	(%)	IV T. 06	67,8	66,8	-	-
	Comercio Exterior						
	Exportaciones	Miles €	IV T. 06	4.373.614	3.876.947,60	12,8	14,1
	Importaciones	Miles €	IV T. 06	4.529.080	4.213.978,50	7,5	19,5
	Saldo	Miles €	IV T. 06	-155.466	-337.030,90	-53,9	-459,6
	Población						
	Nacimientos	Nacimientos	II T. 06	4.986	4.867	2,4	0,2
	Matrimonios	Matrimonios	III T. 06	3.286	2.920	12,5	-3,5
	Defunciones	Defunciones	II T. 06	4.128	4.922	-16,1	-5,6

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

Datos coyuntura general

11.3 Principales indicadores económicos de Bizkaia



Tabla 11.03. Principales indicadores económicos de Bizkaia

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	D P/(P-1)	
Actividad						
PIB a precios de mercado	Índice encadenado	IV T. 06	124	123,600	0,3	4,1
Producción industrial (IPI)	2000=100	Ene. 07	118,5	120,600	-1,8	0,9
Comercio interior (ICI)	2000=100	IV T. 06	158,100	134,100	17,900	6,9
Comercio Minorista (ICIm)	2000=100	IV T. 06	153,400	129,600	18,400	0,6
Ccio. Grandes Superfic. (ICGS)	2004=100	Ene. 07	123,300	127	-2,9	0,3
Establecimientos hoteleros	Viajeros	Feb. 07	59.241	53.633	10,5	6
Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Feb. 07	105.012	96.910	8,400	5,3
Mercado de trabajo						
Activos	Miles	IV T. 06	524	519,5	0,9	0,9
Ocupados	Miles	IV T. 06	503,100	496,600	1,3	1,3
Parados	Miles	IV T. 06	20,800	22,800	-8,8	-8,8
Tasa de paro	(%)	IV T. 06	4	4,4	-	-
Tasa de ocupación	(%)	IV T. 06	65,5	64,600	-	-
Comercio Exterior						
Exportaciones	Miles €	IV T. 06	1.680.951	1.564.717,29	7,4	15,300
Importaciones	Miles €	IV T. 06	2.800.866	2.729.219,19	2,6	22,100
Saldo	Miles €	IV T. 06	-1.119.915	-1.164.501,90	-3,8	-34,1
Sociedad de la Información. Familias						
Ordenador	Pop.>=15 años (%)	IV T. 06	63	61,200	-	-
Internet		IV T. 06	50,300	0	-	-
Teléfono móvil		IV T. 06	92,200	89,700	-	-
Usuarios de Internet		IV T. 06	41,5	39,900	-	-
Población						
Nacimientos	Nacimientos	II T. 06	2.536	2.473	2,5	0,6
Matrimonios	Matrimonios	III T. 06	1.675	1.449	15,600	-5,4
Defunciones	Defunciones	II T. 06	2.268	2.735	-17,1	-6,5

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

11.4. Producto Interior Bruto -PIB-

Es importante considerar el volumen de PIB que aporta cada sector de actividad.

A lo largo del 2006, el sector de la construcción ha aumentado su aportación al PIB de la CAPV en un 9,6% respecto al año 2005.

En cuanto al PIB a precios del mercado el índice incrementa en 2006 un 7,6% respecto al año anterior.

Tabla 11.04. **Producto Interior Bruto** por componentes y trimestre.
Oferta y demanda.
Índice de volumen encadenado -tasas de variación interanual- 2005

	2005			2006			
	2005	2006	IV	I	II	III	IV
Agricultura y pesca	522.534	541.797	129.900	134.823	134.827	139.137	133.010
Industria	15.028.355	16.174.010	3.909.803	3.909.935	3.982.213	4.085.053	4.196.809
Construcción	4.573.582	5.012.288	1.189.969	1.195.904	1.234.482	1.272.657	1.309.245
Servicios	31.216.278	33.341.301	8.022.755	8.138.521	8.264.543	8.386.483	8.551.753
-Servicios de mercado	25.916.320	27.739.945	6.674.840	6.765.281	6.870.525	6.975.192	7.128.947
-Servicios de no mercado	5.299.958	5.601.356	1.347.915	1.373.240	1.394.018	1.411.292	1.422.807
Valor añadido a precios básicos	51.340.749	55.069.396	13.252.427	13.379.183	13.616.065	13.883.330	14.190.818
Impuestos netos sobre los productos	6.207.792	6.865.172	1.618.179	1.662.032	1.702.232	1.720.023	1.780.885
Producto Interior Bruto a precios de mercado	57.548.541	61.934.567	14.870.607	15.041.214	15.318.297	15.603.353	15.971.703
Gasto en consumo final	42.803.247	45.984.268	10.972.187	11.201.892	11.420.896	11.590.603	11.770.877
-Gasto en consumo final de los hogares	34.310.979	36.969.281	8.798.432	9.024.236	9.164.637	9.313.239	9.467.168
-Gasto en consumo final de las AAPP	8.492.268	9.014.988	2.173.755	2.177.656	2.256.258	2.277.364	2.303.709
Formación bruta de capital	16.645.106	18.247.884	4.311.314	4.388.212	4.495.898	4.642.172	4.721.601
Demanda Interna	59.448.353	64.232.152	15.283.500	15.590.105	15.916.794	16.232.776	16.492.478
Exportaciones totales	34.942.276	38.938.365	9.205.300	9.512.226	9.451.980	9.898.860	10.075.299
Importaciones totales	36.842.088	41.235.950	9.618.194	10.061.116	10.050.477	10.528.282	10.596.074
Producto Interior Bruto a precios de mercado	57.548.541	61.934.567	14.870.607	15.041.214	15.318.297	15.603.353	15.971.703

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

Tabla 11.05. **Producto Interior Bruto** en la CAPV en miles de euros

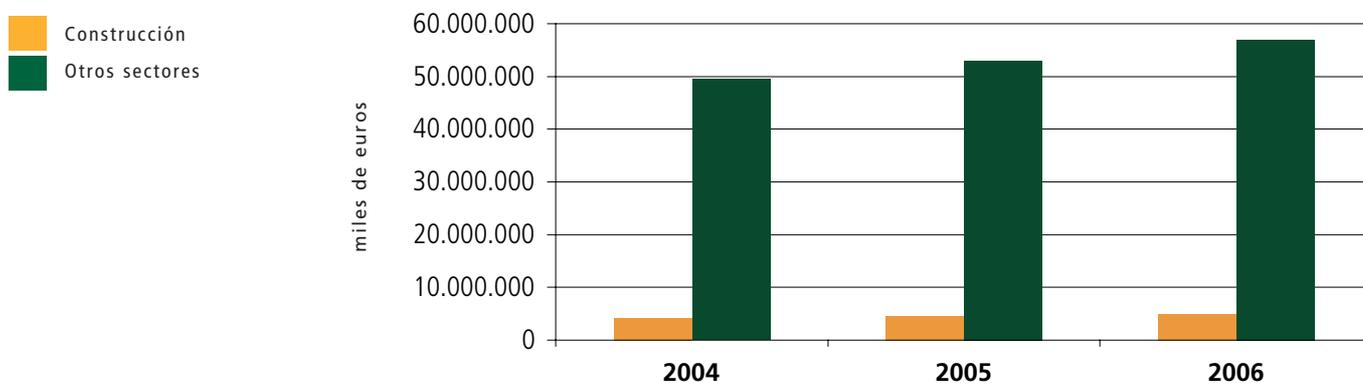
Uno de los aspectos a considerar es el volumen de PIB que aporta a la CAPV el sector de la construcción

	2004	2005	2006
Construcción	4.137.817	4.573.582	5.012.288
Otros Sectores	49.493.954	52.974.959	56.922.279
Producto Interior Bruto total CAPV	53.631.771	57.548.541	61.934.567

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

Datos coyuntura general

Gráfica 11.01. Evolución del PIB en la CAPV



Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

11.5. Tipos de interés:

Tabla 11.06. Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros oficiales tipos de referencia del mercado hipotecario

		Tipos Legales	Tipo Interbancario		Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre		
		Interés legal	MIBOR a un año	EURIBOR a un año	Bancos	Cajas de ahorro	Conjunto de entidades
2001	Media	5,50	4,077	4,084	5,597	5,926	5,760
2002	Media	4,25	3,489	3,493	4,687	4,896	4,795
2003	Media	4,25	2,341	2,336	3,627	3,791	3,713
2004	Media	3,75	2,276	2,274	3,265	3,435	3,356
2005	Media	4,00	2,335	2,334	3,181	3,373	3,283
2006	Media	4,00	3,432	3,436	4,117	4,222	4,173
2006	Febrero	4,00	2,914	2,914	3,642	3,751	3,701
	Marzo	4,00	3,106	3,105	3,682	3,821	3,756
	Abril	4,00	3,219	3,221	3,758	3,938	3,852
	Mayo	4,00	3,306	3,308	4,002	4,088	4,048
	Junio	4,00	3,399	3,401	4,055	4,200	4,132
	Julio	4,00	3,533	3,539	4,163	4,287	4,229
	Agosto	4,00	3,614	3,615	4,32	4,386	4,355
	Septiembre	4,00	3,709	3,715	4,377	4,515	4,451
	Octubre	4,00	3,791	3,799	4,521	4,598	4,562
	Noviembre	4,00	3,858	3,864	4,622	4,664	4,645
	Diciembre	4,00	3,915	3,921	4,738	4,765	4,753

Elaboración propia a partir del Banco de España.

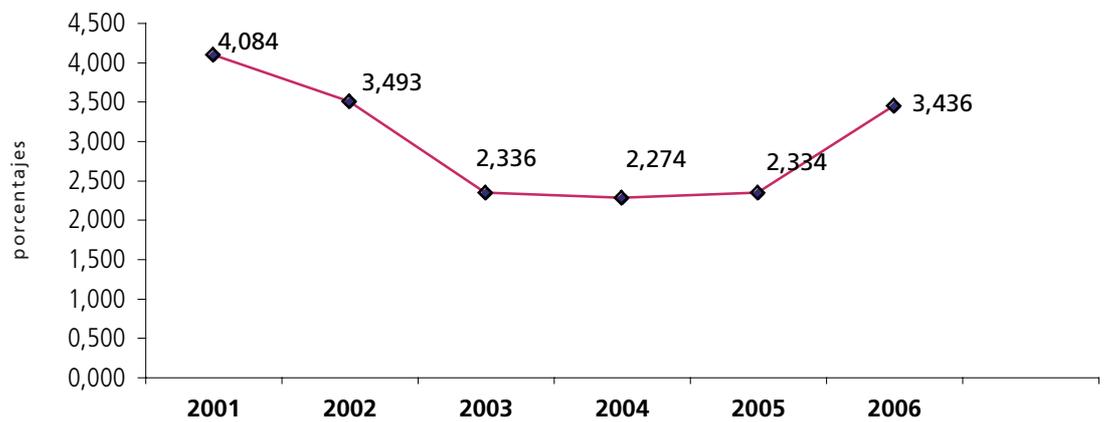
Datos coyuntura general

Tabla 11.07. Evolución del **tipo de interés EURIBOR** a un año

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
EURIBOR a un año	4,084	3,493	2,336	2,274	2,334	3,436

Elaboración propia a partir del Banco de España.

Gráfica 11.03. Evolución del EURIBOR



2006

**Encuesta
Inmobiliaria**

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

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

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

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

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

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

Venta de vivienda nueva. Datos generales

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

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

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

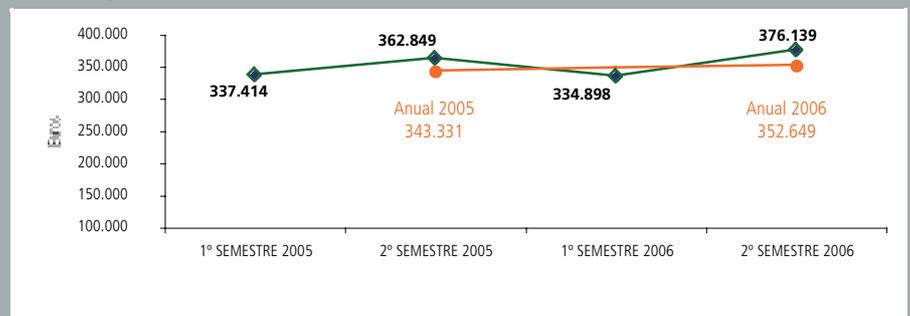
El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2006 se situó en 3.949 €.

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

Precio medio de venta

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

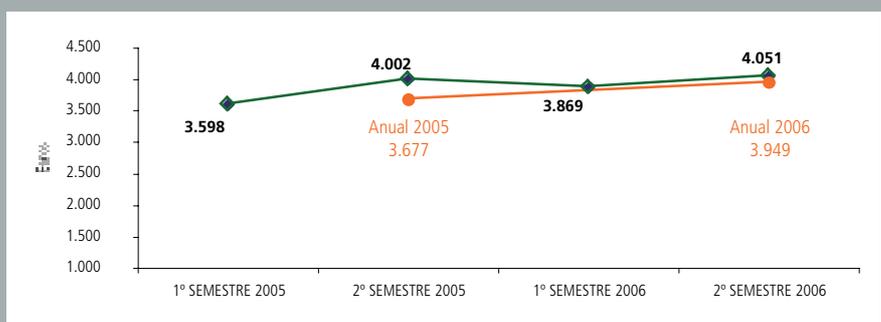
Precio medio de venta por semestre



Precio medio por metro cuadrado

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

Precio medio de venta por m² por semestre



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

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

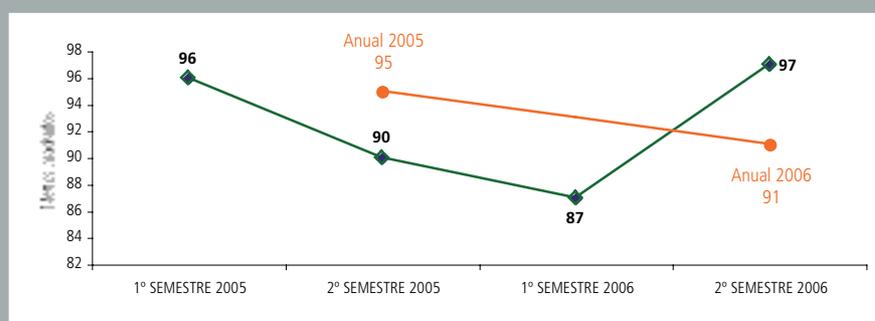
En función de la ubicación, se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos, considerando cuatro categorías: Regular, Normal, Buena y Muy buena.

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

Tamaño medio de la vivienda

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

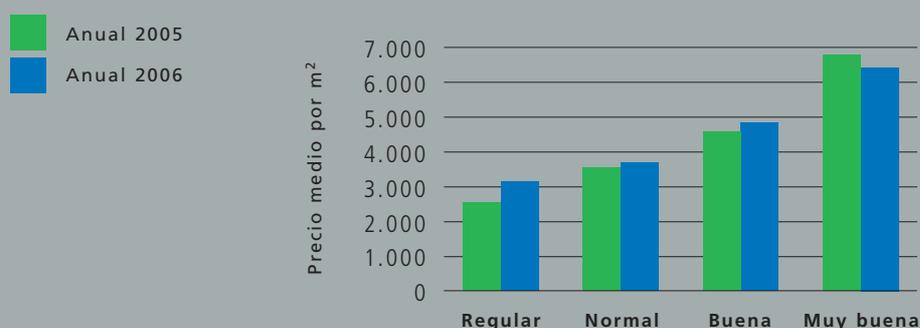
Tamaño medio de la vivienda En m² útiles por semestre



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

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

Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona



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

Venta de vivienda nueva. Datos generales

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

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

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

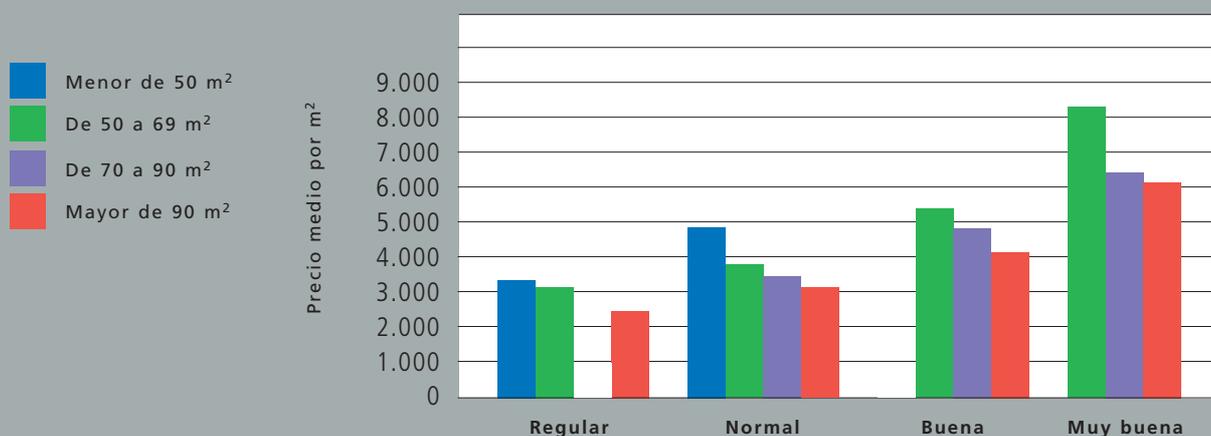
Precio medio por metro cuadrado

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

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

Precio medio por metro cuadrado

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



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

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

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

Categoría de la zona. Vivienda nueva (continuación)

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

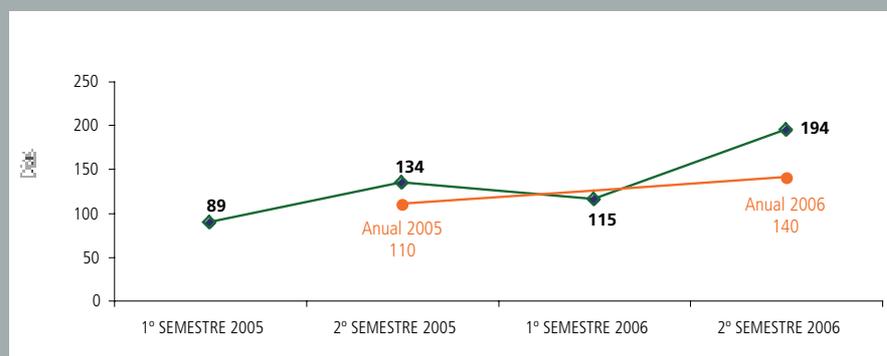
Venta de vivienda nueva. Datos generales

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

Plazo medio de venta

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

Plazo medio de venta



Venta de vivienda nueva. Datos generales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tipo de calefacción	
	%
Individual	80
Central	20
Total	100

Venta de vivienda usada. Datos generales

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

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

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

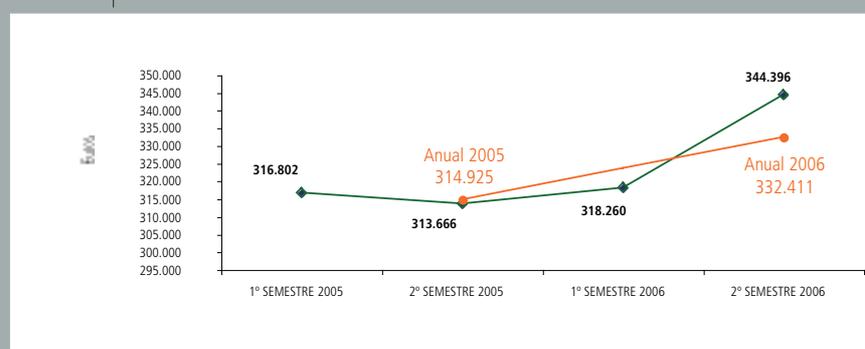
El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada se situó en 4.053 € en el año 2006.

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

Precio medio de venta

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

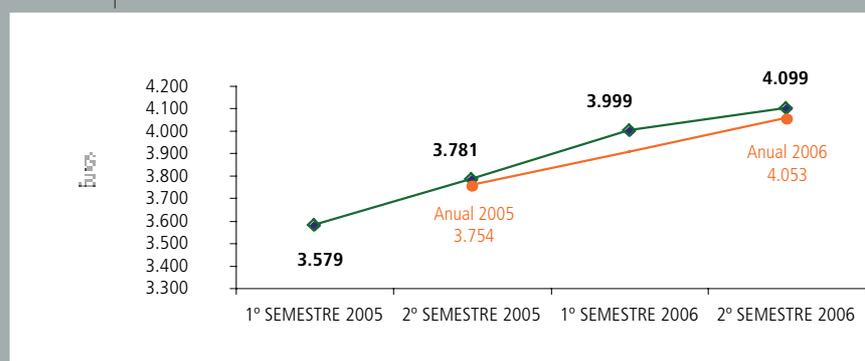
Precio medio de venta por semestre



Precio medio por metro cuadrado

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

Precio medio de venta por m² por semestre



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

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

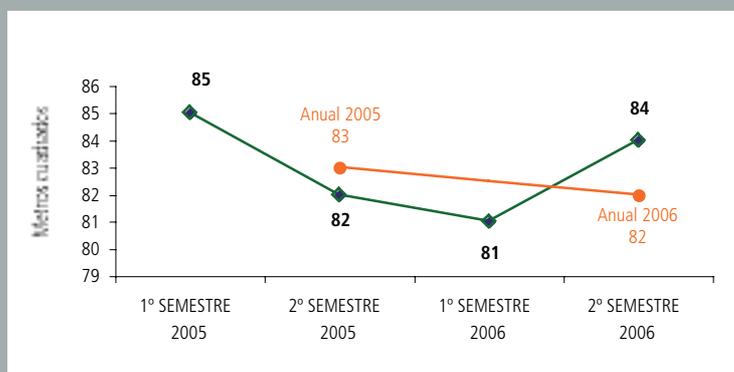
Se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos en función de la ubicación, considerando cuatro categorías: Regular, Normal, Buena y Muy buena.

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

Tamaño medio de la vivienda

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

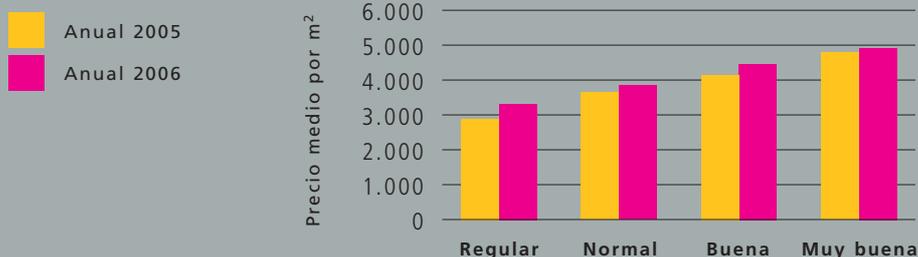
Tamaño medio de la vivienda En m² útiles por semestre



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

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

Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona



Venta de vivienda usada. Datos generales

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

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

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

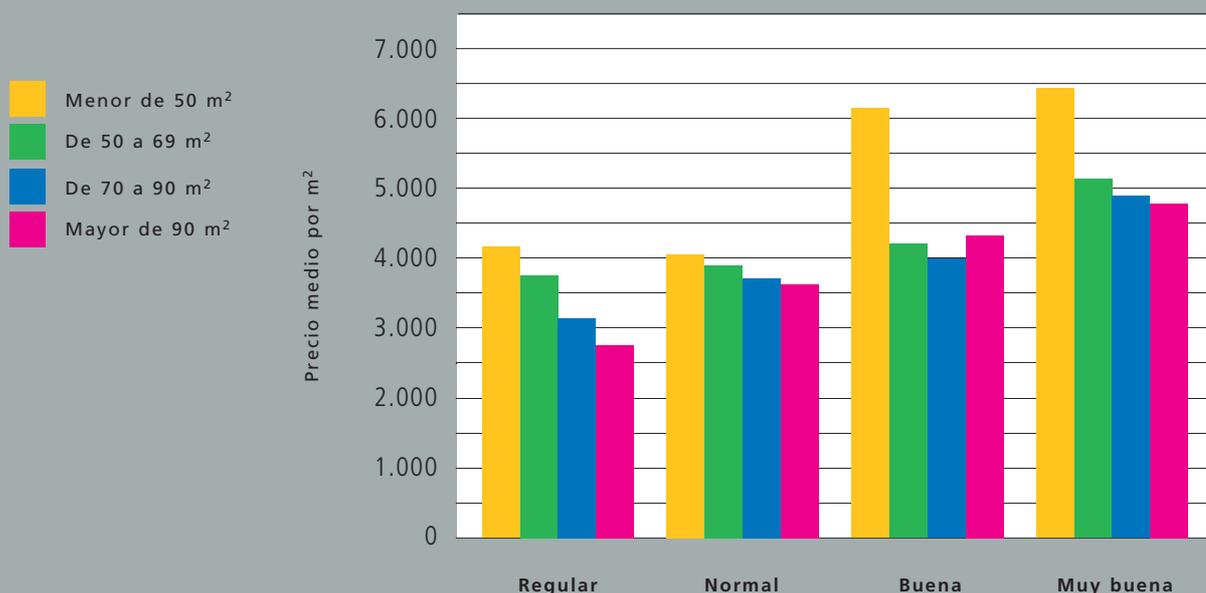
Precio medio por metro cuadrado

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

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

Precio medio por metro cuadrado

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



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

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

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

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

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

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

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

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

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

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

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

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

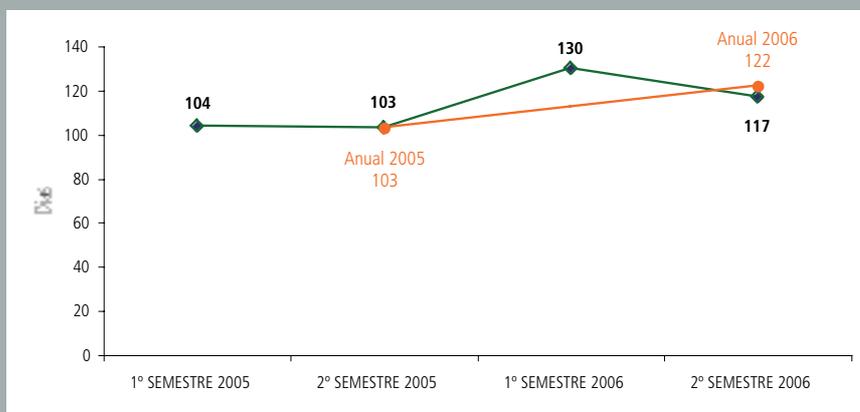
Venta de vivienda usada. Datos generales

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

Plazo medio de venta

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

Plazo medio de venta



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

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

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

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

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

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

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

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

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

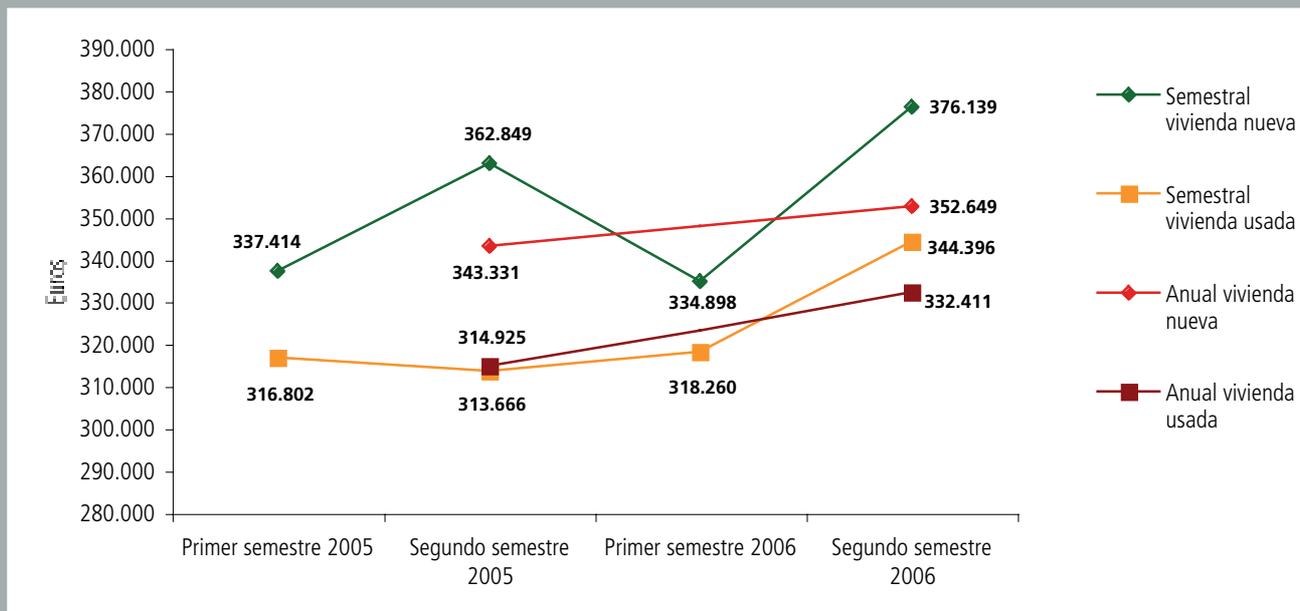
	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	82	45	66	38
No	18	55	34	62
Total	100	100	100	100

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

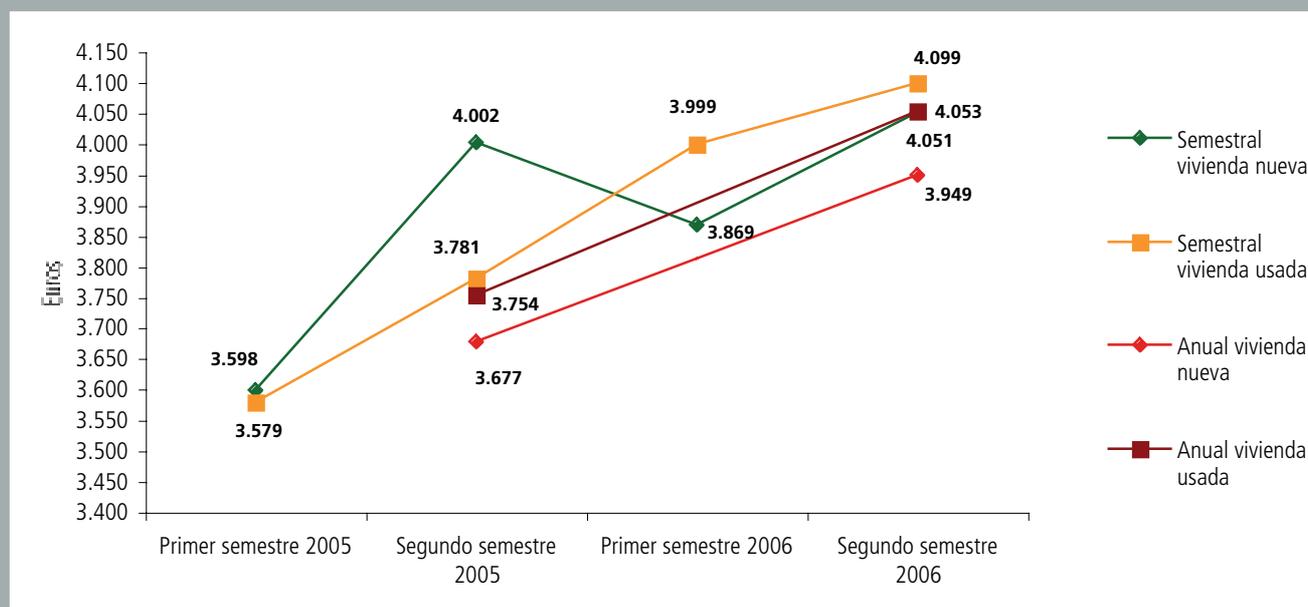
Tipo de calefacción	
	%
Individual	82
Central	18
Total	100

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

Comparación entre los precios medios de venta



Comparación entre los precios medios del m²



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

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

En primer lugar, según las empresas encuestadas, los consumidores consideran que el factor

más importante, después del precio, en el momento de adquirir un piso, es la “zona/localización”, registrando un 58% de las respuestas.

En segundo lugar, la característica más valorada es tanto el “número de habitaciones”, como la “zona/localización”, registrando un 20% respectivamente.

En tercer lugar, también

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

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

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

Características de la muestra encuestada

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

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

Actividad de los encuestados

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

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

Tipo de vivienda

	número	%
Nueva	539	38
Usada	881	62
Total	1.420	100

Fecha de operación

Vivienda nueva

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

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

Fecha de operación

Vivienda usada

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoría de la zona
Vivienda nueva

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

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

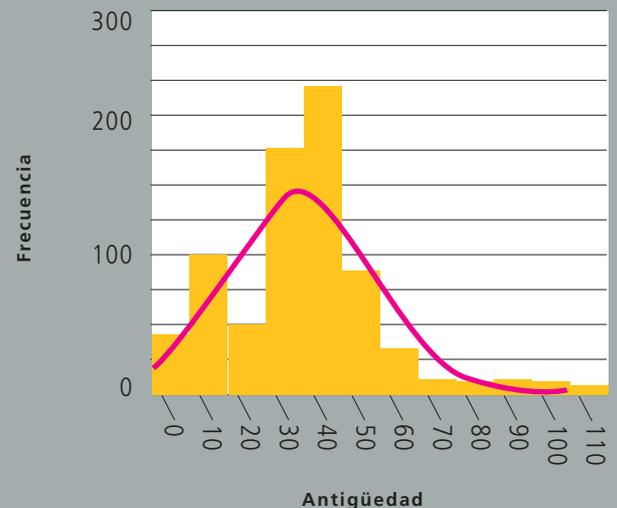
Categoría de la zona
Vivienda usada

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

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

Antigüedad
Vivienda usada

N	754
Media	33
Desviación típica	20
Mínimo	1
Máximo	110



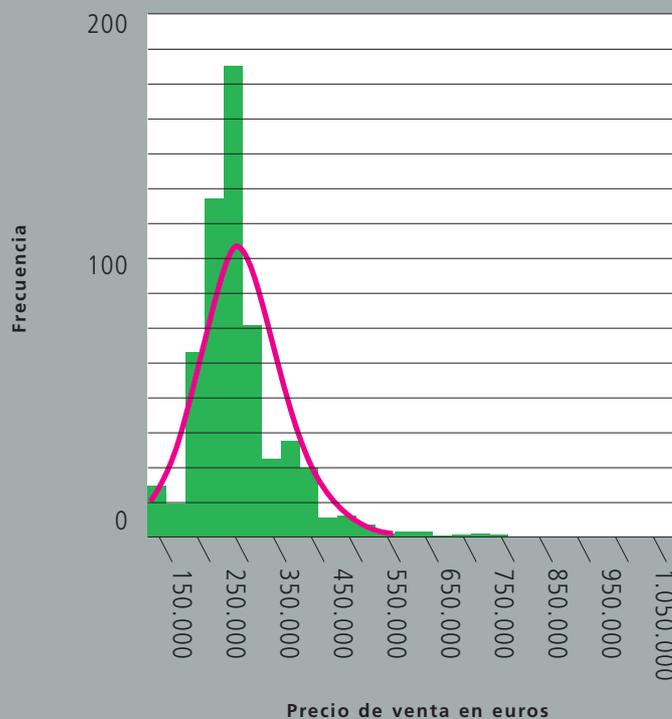
Características de la muestra encuestada

Precio de las viviendas

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

Precio de venta Vivienda nueva

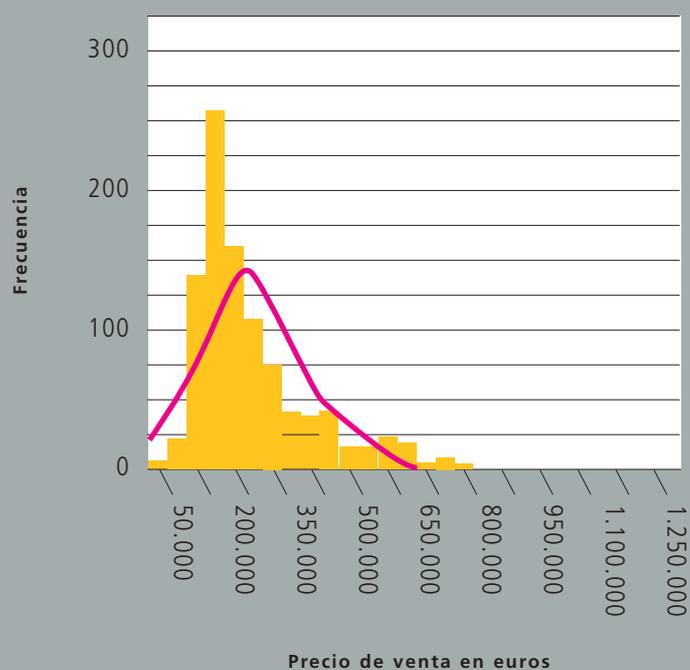
N	539
Media	352.649
Desviación típica	102.511
Mínimo	156.263
Máximo	1.080.000



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

Precio de venta Vivienda usada

N	881
Media	332.411
Desviación típica	145.122
Mínimo	46.578
Máximo	1.352.277

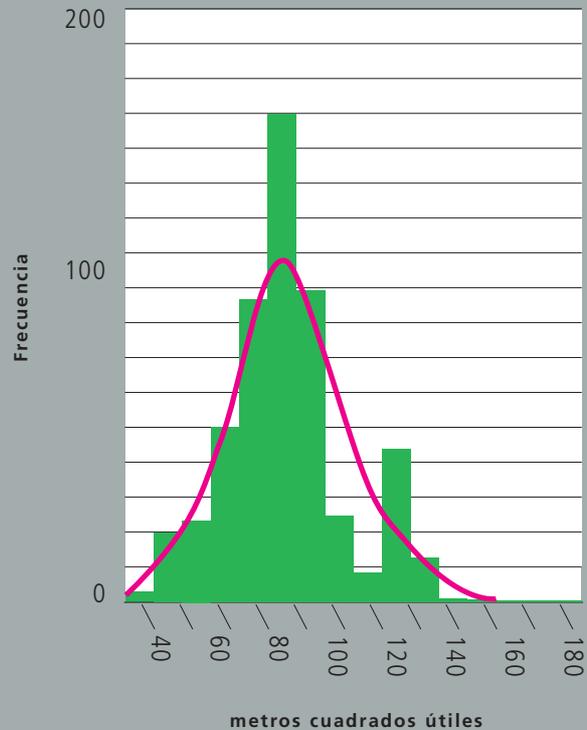


Tamaño de las viviendas.

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

m² útiles
Vivienda nueva

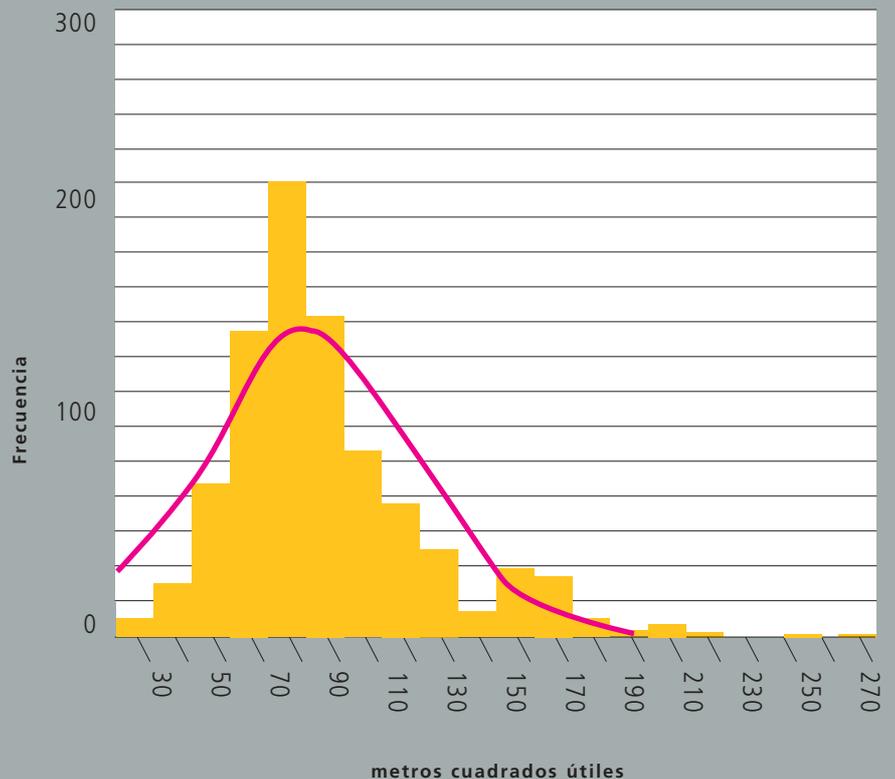
N	539
Media	91
Desviación típica	20
Mínimo	40
Máximo	180



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

m² útiles
Vivienda usada

N	881
Media	82
Desviación típica	30
Mínimo	30
Máximo	280



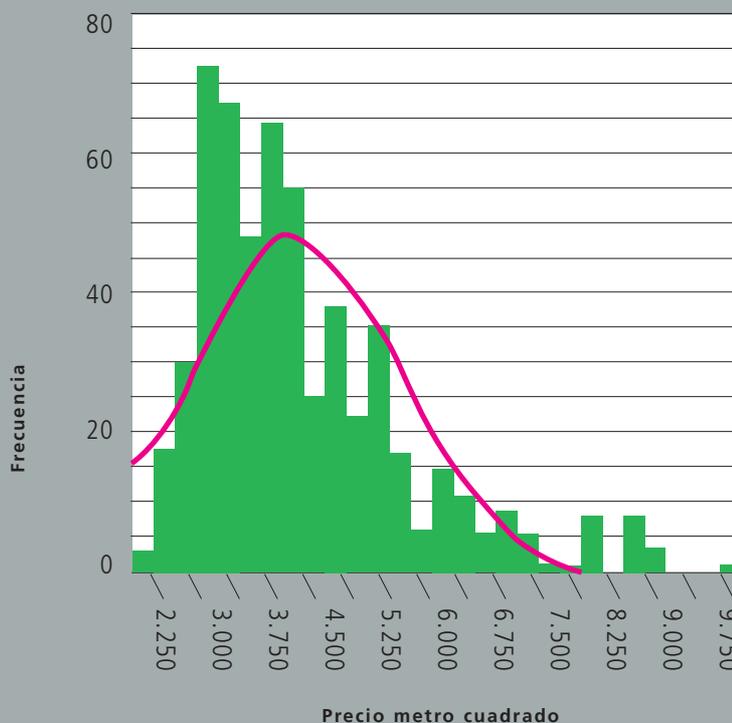
Características de la muestra encuestada

Precio por metro cuadrado

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

Precio del m²
Vivienda nueva

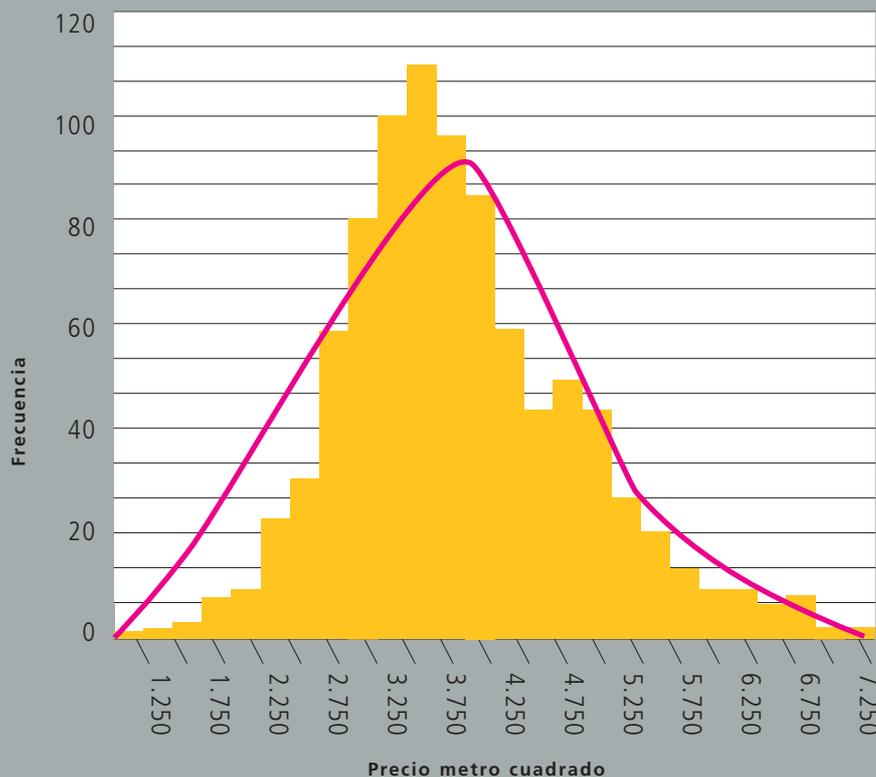
N	539
Media	3.949
Desviación típica	1.129
Mínimo	2.312
Máximo	10.005



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

Precio del m²
Vivienda usada

N	881
Media	4.053
Desviación típica	973
Mínimo	1.291
Máximo	7.613



Ficha técnica

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

Universo:

API, promotoras y constructoras.

Ámbito:

Bizkaia.

Tamaño de la muestra:

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

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

Proceso de muestreo:

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

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

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

Observaciones:

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

ARLAN



Garabiak // Gruas

Igogailuak // Ascensores

Hesiak // Vallas

Moduluak // Modulos

Eskorak // Puntales

Segurtasun kolektiboa // Seguridad colectiva

Makineria // Maquinaria



Tels: 94 471 12 44 // 94 453 66 81

www.arlan.biz
arlan@arlan.biz



ascobi
Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia



bieba
Bizkaiko Etxegile
Sustatzaileen Bazkuna

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

www.ascobi.com