

2007

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 2007

sumario

Informe sectorial de la Construcción y Promoción en Bizkaia

Información Coyuntural

Encuesta Inmobiliaria

- 7 **Presentación**
- 9 **Licitación pública**
- 13 **Obras Significativas**
 - Torre Iberdrola
 - Paraninfo de la UPV
 - Biblioteca Universidad de Deusto
- 22 **Edificación residencial y no residencial**
- 53 **Evolución de la actividad, facturación y número de empresas**
- 59 **Costes de la construcción**
- 63 **Mercado laboral del sector**
- 69 **Novedades legislativas que afectan al sector**
- 75 **Prevención**
- 85 **Observatorio de la construcción**
- 89 **Formación**
- 93 **Datos coyuntura general**

- 99 **Introducción**
- 100 **Compraventa de vivienda**
 - Venta de viviendas**
 - 105 **Vivienda nueva**
 - 115 **Vivienda usada**
 - 126 **Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada**
 - 127 **Características que el consumidor valora en el momento de comprar un piso**
 - 128 **Características de la muestra encuestada**
- 134 **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



Informe Ascobi 2007

En la situación actual, el adjetivo convulso es el que mejor define el marco económico en el que se desenvuelve la economía mundial y, lógicamente, la vizcaína no es una excepción.

Globalización, hipotecas subprime, opas amistosas y hostiles, un euro fortalecido, hiperactividad en el gasto público y la incertidumbre de consumidores y empresas sobre la evolución de la economía vasca son los motivos que propician el descenso del crecimiento económico en Euskadi durante el ejercicio 2007.

Pues bien, en este mundo económico convulso y a la vez apasionante, Ascobi presenta al conjunto de la sociedad vasca, a través de su tercer Informe Ascobi, los datos económicos más relevantes del sector de la construcción en Bizkaia, incluyendo un detallado análisis del mercado inmobiliario realizado con la colaboración del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Licitación pública

1.1. Licitación pública. Datos generales

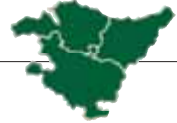
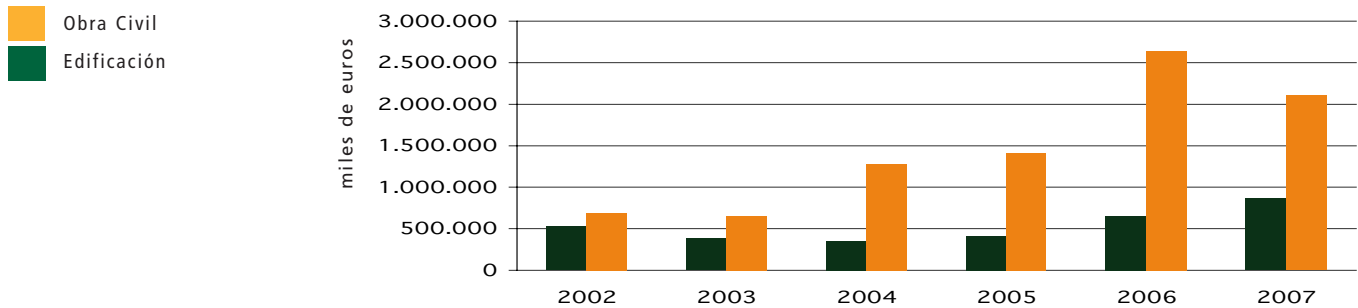
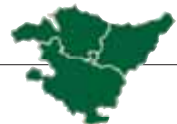


Tabla 1.01. **Licitación pública** en la CAPV -miles de euros-

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	Edificación	528.872	380.356	352.165	411.757	651.649	862.557
	Obra Civil	688.023	650.664	1.281.711	1.409.350	2.637.634	2.105.383
	Total Edif. + Obra Civil	1.216.895	1.031.020	1.633.876	1.821.107	3.289.283	2.967.940
	Admón. Central	103.505	81.364	124.598	158.659	623.570	584.632
	Admón. Autonómica	203.864	144.441	373.940	324.519	303.342	570.246
	Admón. Local	909.526	805.215	1.135.338	1.337.929	2.362.371	1.813.062
	Total	1.216.895	1.031.020	1.633.876	1.821.107	3.289.283	2.967.940

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**

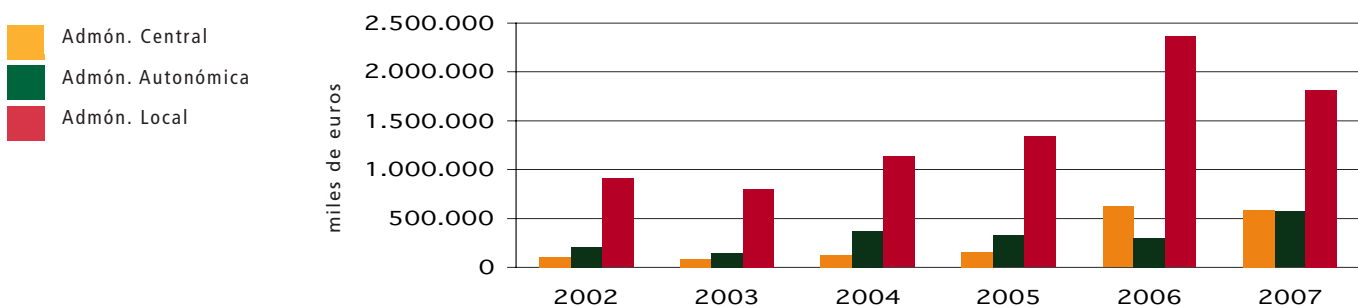
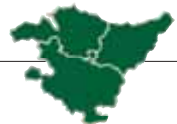




Tabla 1.02. Licitación pública en Bizkaia -miles de euros-

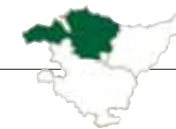
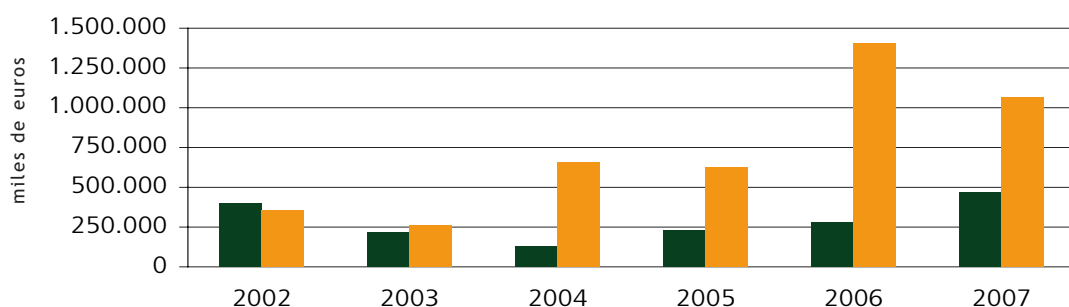
		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bizkaia	Edificación	395.945	219.002	128.725	229.676	278.908	469.268
	Obra Civil	353.717	259.972	658.297	624.726	1.403.872	1.067.490
	Total Edif. + Obra Civil	749.662	478.974	787.022	854.402	1.682.780	1.536.758
	Admón. Central	80.501	28.467	102.483	59.347	131.228	432.921
	Admón. Autonómica	151.598	74.505	153.225	126.357	149.675	205.121
	Admón. Local	517.563	376.002	531.314	668.698	1.401.877	898.716
	Total	749.662	478.974	787.022	854.402	1.682.780	1.536.758

Elaboración propia a partir de SEOPAN



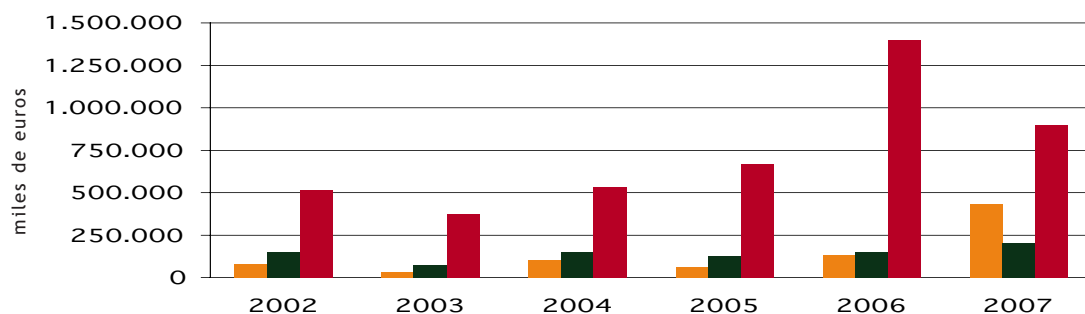
Gráfica 1.03. Evolución de la licitación pública en Bizkaia por tipo de construcción

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 2007

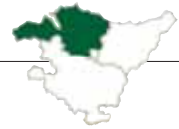
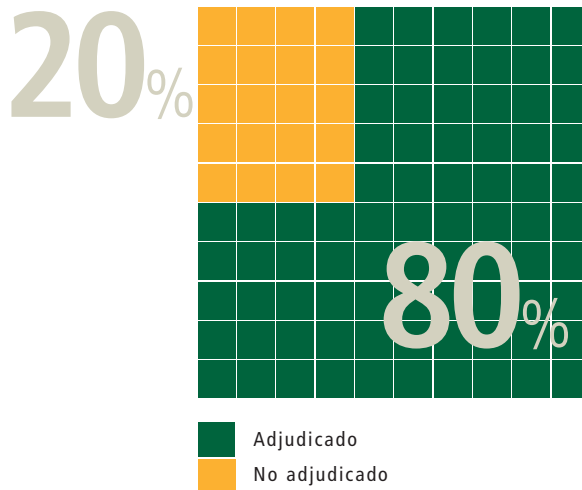


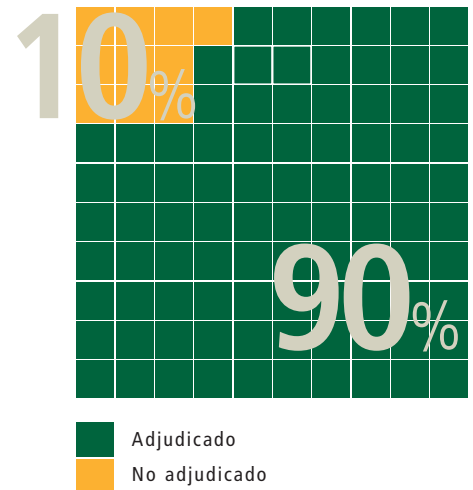
Tabla 1.03. Adjudicaciones en miles de euros

	Licitado	Adjudicado	% Adjudicado
Edificación	469.268	376.178	80,16%
Obra Civil	1.067.490	957.343	89,68%
TOTAL Edif. + Obra Civil	1.536.758	1.333.521	86,77%

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

Abandoibarra, la necesidad de evolucionar:

- Torre Iberdrola.
- Biblioteca de la Universidad de Deusto.
- Paraninfo de la Universidad del País Vasco.

ABANDOIBARRA, LA NECESIDAD DE EVOLUCIONAR

El ocaso del desarrollo industrial en Bizkaia a finales de la década de los 80 deja en el Bilbao Metropolitano un paisaje industrial podrido por la humedad y desolado por el abandono.

Estos años de agonía económica obligan a la villa a replantearse su desarrollo económico, apostando por convertirse en una ciudad de servicios.

Es en este momento, postrimerías del siglo XX, cuando comienza a evolucionar la orografía de Bilbao, liberando antiguos terrenos industriales sembrados de almacenes, grúas, playas de vías...

eliminando prácticamente todo vestigio arquitectónico industrial y dando paso a un nuevo concepto vanguardista de la ubicación de construcciones singulares que juegan con las dimensiones y los espacios.

En el año 1993, el ayuntamiento de Bilbao convoca una consulta internacional para definir la ordenación urbana del área de Abandoibarra, entre el Museo Guggenheim y el Palacio de Congresos: se trata del denominado Master plan de Abandoibarra, aprobado definitivamente en 1998 y cuyos ganadores fueron los arquitectos César Pelli, Eugenio Aguinaga y la arquitecta paisajista Diana Balmori.

TORRE IBERDROLA, DE CÉSAR PELLI

Sin lugar a dudas, el edificio más emblemático de todos los que van a participar de la nueva personalidad de Abandoibarra es la "Torre Iberdrola".

Con una inversión de alrededor de 200 millones de euros, está previsto que la construcción de este emblemático, moderno y funcional edificio, que ha sido diseñado por el prestigioso arquitecto argentino César Pelli, finalice a lo largo del mes de enero de 2011.

Ubicada en la ribera de la ría de Bilbao, la nueva sede de la compañía eléctrica contará con una superficie construida de más

Descripción general del edificio

Promotor	Torre Iberdrola A.I.E.
Superficie construida	62.149 m ²
Superficie edificable	50.000 m ²
Altura máxima	Sobre la cota de la planta baja (+13.30): 165 m
Número de plantas	40; 35 de ellas para uso terciario
Superficie de planta	Lobby: 1.875 m ² . Resto: Entre 1.530 y 1.120 m ²
Inversión	200 millones de euros (175 de la torre + 25 del terreno)



de 62.000 m², 40 plantas y una altura de 165 metros, lo que la convertirá en el edificio más alto de la ciudad. Asimismo, dispondrá de helipuerto en la cubierta.

El propio presidente de Iberdrola, Ignacio Galán, ha asegurado que la Torre está llamada a ser “una referencia arquitectónica del nuevo Bilbao que todos disfrutamos. Se va a convertir en el gran centro de negocios de esta capital”.

El edificio se enmarca en un proyecto urbanístico en el que César Pelli ha seguido los criterios de sostenibilidad medioambiental, ratificando el fuerte compromiso asumido por la compañía en esta materia, y que contará con tres inmuebles: la mencionada torre central, para oficinas, y dos edificios adyacentes de uso residencial. Además, en el proyecto se contempla la reserva de gran parte del terreno libre para zonas verdes.

El nuevo emblema de Bilbao será promovido por la sociedad Torre Iberdrola A.I.E. (Agrupación de Interés Económico), constituida al 50% por Promotora Vizcaína y la compañía, y en su desarrollo participarán el estudio de arquitectura Ortiz y León y las ingenierías Buro Happold, Idom e Iberdrola Ingeniería y Construcción, que será la que dirigirá el proyecto.

La compañía prevé trasladar sus oficinas a las ocho plantas de la Torre que ocupará -de la 28 a la 35- a lo largo del primer trimestre de 2011. Esta reubicación de la sede se enmarca en la política de la empresa de fijar sus centros de

trabajo en edificios significativos. La parcela correspondiente al proyecto es la denominada 204 en el PERI de Abandoibarra y está situada en el centro de Bilbao, en el límite entre los barrios de Abando y Deusto, próxima a la ría del Nervión.

Limita al norte con terrenos de Bilbao Ría 2000, la avenida de Abandoibarra y la parcela 205, correspondiente al Paraninfo de la Universidad del País Vasco UPV. Al oeste limita con el Puente de Deusto, al sur, con la plaza de Euskadi, mientras que al este lo hace con la calle Ramón Rubial, así como con las parcelas 203, correspondiente a las viviendas de Vallehermoso y 206, que acogerá la Biblioteca de la Universidad de Deusto.

La parcela 204 se descompone en las subparcelas 204a y 204b, viviendas residenciales y la 204c Torre Iberdrola. Las estructuras e instalaciones bajo rasante son comunes a las tres subparcelas.

Posee una superficie de 7.168 m² y las subparcelas cuentan con unas superficies de 1.661, 79 y 4.711 m² respectivamente.

Otros datos

Acero	8.500 t
Hormigón	60.000 m ³
Plazas de garaje	5 plantas. 717
Ocupación total	3.500 personas
Ocupación Iberdrola	+450 personas
Inicio oficial obras	01/04/2007
Fin obra objetivo	18/01/2011



BIBLIOTECA DE DEUSTO, DE RAFAEL MONEO

Cuando la Universidad de Deusto presentó el proyecto de su nueva Biblioteca, diseñada por Rafael Moneo, fue el propio arquitecto quien se acercó al centro académico para dar a conocer los detalles del edificio que albergará el futuro Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI). Esta es la concepción hacia la que están variando hoy en día lo que antes eran meras bibliotecas

universitarias y, como tal, está claramente orientado no sólo a la investigación, sino a la formación y al aprendizaje y a la formación continua.

Y es que, según explicó durante el acto el presidente del Consejo de Gobierno Jesús María Eguíluz, “no queremos hacer bibliotecas como almacenajes de libros, sino que queremos establecer Centros de Recursos de Aprendizaje e Investigación, dedicado a los investigadores, profesores y, sobre todo, a los

alumnos universitarios, con la idea de que éstos dejen de ser almacenes de conocimientos para convertirse en investigadores de su propio aprendizaje”.

El rector de la Universidad de Deusto, Jaime Oraá, también participó en la presentación de la maqueta y planos de esta Biblioteca universitaria, y explicó que con la puesta en marcha de este nuevo edificio se quiere dar respuesta al reto que la universidad vizcaína se ha marcado con el Modelo Deusto de Formación, el cual persigue la renovación pedagógica en la docencia y el aprendizaje así como ofrecer un entorno arquitectónico dinámico y flexible de acuerdo al nuevo marco que exige el Espacio Europeo de Educación Superior.

En este sentido, el rector señaló que la Biblioteca universitaria se ha diseñado como un espacio con la máxima flexibilidad para responder fácil y rápidamente a los cambios en el uso. El objetivo es ofrecer el mejor servicio de suministro de información, como soporte de la enseñanza, del aprendizaje y la investigación y, por



Descripción general del edificio

Promotor	Universidad de Deusto
Arquitecto	Rafael Moneo
Coste de las obras	Alrededor de 40 millones de euros
Fachada	Cristal de pavés traslúcido
Superficie total	27.000 m ²
Capacidad	1.200 personas
Colección bibliográfica	Más de 800.000 volúmenes
Parking	Planta -5 Sótano
Depósito de libros	Plantas -4, -3, -2 Sótano
Lugares de encuentro	Planta -1 (Sala Multifuncional 300 m ² y cafetería)
Plantas superiores	16.700 m ²
Total metros de sótano	10.300 m ²

ello, dispone de una colección abierta a todos los profesores, profesionales e investigadores de todo el mundo, y muy particularmente a los alumnos de la propia universidad y a toda la comunidad universitaria.

RECUBIERTA DE PAVÉS

La Biblioteca de Deusto se encuentra integrada en el área de Abandoibarra y está orientada hacia el Museo Guggenheim. Esta orientación tiene su origen en la dificultad que ha encontrado el arquitecto Rafael Moneo a la hora de diseñar el edificio que, si bien se encontraba con una localización del solar y una configuración urbanística muy favorable, se situaba al mismo tiempo en la ambivalencia entre lo que son las dimensiones de una manzana y lo que son las dimensiones de un edificio exento, que hacían que el proyecto no fuera fácil.

“Si a esto añadimos –indicó Moneo- la presencia imponente del Guggenheim, se entenderán las dificultades que me han



acompañado. No quería que el nuevo edificio compitiera con el protagonismo del Museo Guggenheim”.

Por otro lado, el edificio debía mostrar su condición de público y establecer en lo posible la deseable continuidad con la Universidad. Uno y otro condicionante no debían excluir, naturalmente, el que el inmueble se entendiese como un edificio exento y con vida propia. Estos presupuestos fueron los que

finalmente decidieron al arquitecto por un material como el pavés, que interesaba para no competir con el Guggenheim y para suavizar el encuentro con el parque.

Según Rafael Moneo, el pavés va a dar lugar a un volumen monolítico y monocromo, neutro, que no compite con los brillos del titanio del Museo y que es capaz de integrarse en el futuro verde del parque. El arquitecto añadió que “el rasgo arquitectónico más importante del edificio son sus esquinas redondeadas que dan pie a considerarlo como un sólido independiente y autónomo. Estas esquinas redondeadas, por otra parte, han permitido el actuar sobre ellas con más dureza geométrica, erosionándolas mediante facetas ortogonales que dan lugar a un vivo contraste con el traslúcido pavés, dada su condición transparente”.

De esta forma, la Biblioteca se abre hacia el Guggenheim, “pagando el debido tributo de



pleitesía al mismo con las salas de lectura que se orientan y tienen como telón de fondo de su geometría la viva volumetría del museo". Indicó que esta orientación se pone de manifiesto en la posición del patio.

A su entender, el patio, que refuerza la condición pública del espacio que genera, ayuda a entablar una conexión con el parque siempre viva, de ahí que puedan decir que se sentirían satisfechos si la biblioteca pudiera ser considerada como un elemento más del parque.

LA BIBLIOTECA SUBE

La primera fase del proyecto de edificación de la nueva Biblioteca de la Universidad de Deusto ya ha culminado. De esta manera, se han terminado todos los trabajos de realización de la estructura que conforman los cinco pisos bajo rasante.

Un gran cubo bajo tierra cuyo piso -5 albergará el parking, los tres pisos siguientes, el -4, -3 y -2

se destinarán a depósito de libros y la planta baja, la -1, que albergará lugares de encuentro, como la Sala Multifuncional con una superficie de más de 300 m², o la cafetería, que se ha diseñado con grandes cristalerías que dan salida a un espacioso patio exterior de amplia visión a través del cual entrará luz natural.

En total 10.300 m² de sótano y 2.600 de planta baja de casi la mitad de la superficie total de 27.000 m² de Biblioteca que hoy son realidad.

La colección de la Biblioteca asciende a 800.000 volúmenes, que se distribuyen en patrimonio bibliográfico, colección viva, publicaciones periódicas y sección de referencia con bases de datos. El patrimonio bibliográfico acoge 55.000 volúmenes que incluyen incunables, fondo antiguo (libros impresos entre 1501 y 1830), fondo histórico general (impresos entre 1831 y 1900) y fondo histórico vasco (de 1831 a 1839). La colección viva, por su parte, da respuesta a todas las necesidades docentes e

investigadoras de la Universidad. Las materias se corresponden a las disciplinas que se imparten en Deusto y que mayoritariamente se refieren a Derecho, Filosofía, Economía y Ciencias Empresariales, Ciencias Políticas y Sociología, Educación, Psicología, Teología, Matemáticas, Ingeniería, Arte, Lengua, Literatura, Geografía e Historia.

1.000 PUESTOS DE LECTURA

Las publicaciones periódicas aúnan más de 10.000 títulos (5.000 vivos) de los que, aunque mayoritariamente están disponibles en soporte papel, la tendencia marca una versión electrónica creciente.

Finalmente, la sección de referencia con bases de datos incluye bases de datos generales y especializadas en todas las disciplinas.

Una vez terminada esta primera parte de la construcción, empieza ahora la segunda fase y adjudicación del proyecto que es la que corresponde a las cinco plantas emergentes del edificio de Rafael Moneo.

Estas instalaciones contarán con salas de consulta con 1.000 puestos de lectura, acceso directo a una parte de la colección (200.000 volúmenes de un total de 800.000), material recomendado, obras de consulta, una gran sección de publicaciones periódicas, una sala de referencia, una mediateca, un espacio dedicado al Fondo Antiguo, despachos para trabajo individual y salas de trabajo en grupo.



PARANINFO DE LA UPV

La Bilbao Bizkaia Kutxa, en el marco de la obra social y de colaboración con las instituciones, promueve este edificio para su cesión temporal en uso como Paraninfo a la Universidad del País Vasco.

El inmueble se ubicará en la confluencia de las calles Ramón Rubial y la avenida de Abandoibarra. De esta manera, dispondrá de fachada norte frente a la ría del Nervión y al este en la alineación opuesta al edificio de la Biblioteca de la Universidad de Deusto.

Circundará el edificio en el resto de las orientaciones el parque de La Campa de los Ingleses.

La BBK ha encomendado la concepción de este edificio al arquitecto portugués Álvaro Siza, con lo que la construcción pasará a engrosar el elenco de obras singulares en el ámbito de Abandoibarra. El edificio concebido por Siza reinterpreta



las previsiones del PERI de Abandoibarra, que concibe esta construcción junto con la de la Biblioteca colindante como la puerta desde la ría al espacio del parque desde la pasarela Padre Arrupe. De este modo, se propone un edificio que configura en planta baja las alineaciones requeridas por el planeamiento y, sin embargo, en plantas altas, lo concibe como una edificación

abierta en forma de "L", de manera que los brazos de la construcción sean paralelo y perpendicular a la ría, creando un espacio abierto hacia ella y hacia el edificio de la Biblioteca. Se trata así, desde la ría, de configurar un edificio con una ligereza de volúmenes tal, que contraste y complemente la construcción de la Biblioteca concebida como un volumen

Descripción general del edificio

Obra	Paraninfo de la Universidad del País Vasco, UPV
Arquitecto	Álvaro Siza
Propiedad	BBK
Planta de la base	2.319,88 m ² en forma de "L"
Resto plantas	1.000 m ²
Número de plantas	4
Capacidad auditorio	443 personas
Vestíbulo	400 m ²
Parking	Subterráneo, para 31 vehículos
Superficie construida	9.346,91 m ²
Estructura	Mixta, forjado de acero y hormigón
Fachada principal	Revestimiento de azulejo, ventanales rectangulares
Fachadas sur y oeste	Revestimiento de piedra gris
Presupuesto	18 millones de euros
Comienzo de las obras	Abril 2008
Fin de las obras	Final 2009-Principio 2010



macizo. Dispone de edificio de una única planta de sótano que albergará las plantas de aparcamiento y los principales espacios para instalaciones. La planta baja es el elemento arquitectónico principal del proyecto.

Presenta la ocupación de las alineaciones máximas con un retranqueo del cierre en la fachada a la avenida Abandoibarra de 6 metros, si bien parcialmente su techo vuela sobre dicho cierre. Ello da lugar a un espacio exterior a modo de porche, con un vuelo máximo de 5,80 metros en el vértice noroeste.

El edificio cuenta con una ocupación en planta sótano de 2.319,88 m², al igual que la planta baja. El brazo oeste, en planta, cuenta con una superficie de 467,75 m² y el sur con 671,50 m². Con esta disposición, presenta una superficie construida en todas sus plantas, incluida la bajo cubierta, de 9.346,91 m².

El edificio contará con todo tipo de instalaciones propias de un equipamiento de estas

características: climatización, domótica, paneles solares, transporte vertical y horizontal.

MUROS PORTANTES

La contención de la excavación del único sótano que dispone se realiza según las zonas con muros de sótano de hormigón armado, encofrados a dos caras, y por pantallas de pilotes de hormigón excavados con entubación recuperable.

La estructura está basada en un sistema de muros portantes de hormigón armado que soportan forjados de losa de hormigón armado sobre vigas o jáceros de acero. Se trata, por tanto, en estructura horizontal de un sistema mixto acero-hormigón armado. Los cerramientos exteriores serán de ladrillo con trasdosado de cartón-yeso, con el correspondiente aislamiento térmico-acústico.

La carpintería exterior será de aluminio. Como acabado exterior se ha previsto un revestimiento de piedra natural de la zona,

como fachada ventilada. Inicialmente el edificio en la planta baja dispondrá de un zócalo de piedra gris y en las plantas altas de color beige o gris. El aplacado de piedra se coloca en las plantas altas, en el perímetro exterior de la "L" mientras que la parte cóncava irá revestida con azulejo portugués; realizado manualmente en tonos grises.

Interiormente, las particiones serán a base de taloques de placas de cartón-yeso pintadas. También dispondrá de falsos techos de igual material y acabado. Los pavimentos serán de piedra natural y madera, según las zonas.

El frente a la avenida de Abandoibarra se constituye como el acceso principal al edificio. En ese frente, además del acceso al sótano, en el vértice noroeste se dispone el acceso propiamente al edificio, aunque en la parte central del frente también se posibilita la evacuación del inmueble.

Tras pasado el acceso, la planta baja presenta un amplio vestíbulo al que abren o comunican de este a oeste las dependencias siguientes:

- Acceso. Exposición, que sirve de antesala a la tienda.
- Acceso a ascensor y escalera a planta sótano.
- Recepción, Información y Registro, y a ambos extremos sendos accesos al auditorio o Paraninfo. Dispone de 443 plazas.
- Zona de Recepción.

Una obra emblemática, en definitiva, que contribuirá al desarrollo de Abandoibarra.

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



Tabla 2.01.

Total viviendas

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	14.746	20.251	16.221	16.612	15.088	18.385
Bizkaia	7.068	7.613	6.904	5.236	4.975	5.794
% Bizkaia s/CAPV	47,93%	37,59%	42,56%	31,52%	32,97%	31,51%



Tabla 2.02.

Viviendas libres

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	9.692	13.626	11.794	11.987	9.815	11.757
Bizkaia	4.533	5.521	5.042	3.760	3.481	4.478
% Bizkaia s/CAPV	46,77%	40,52%	42,75%	31,37%	35,47%	38,09%



Tabla 2.03.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	5.054	6.625	4.427	4.625	5.273	6.628
Bizkaia	2.535	2.092	1.862	1.476	1.494	1.316
% Bizkaia s/CAPV	50,16%	31,58%	42,06%	31,91%	28,33%	19,86%

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



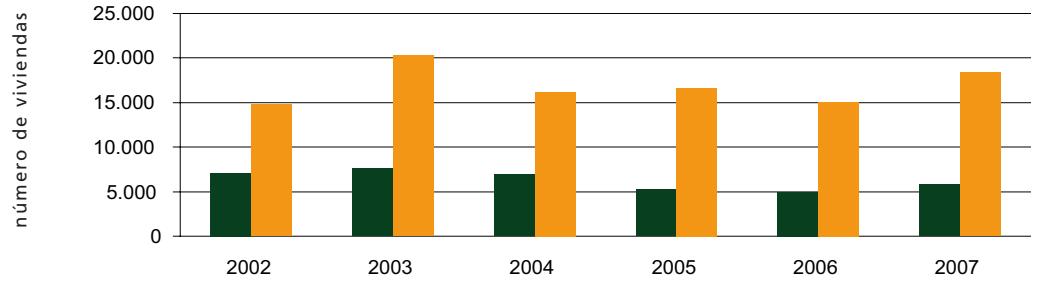
Promotor privado

Edificación residencial y no residencial



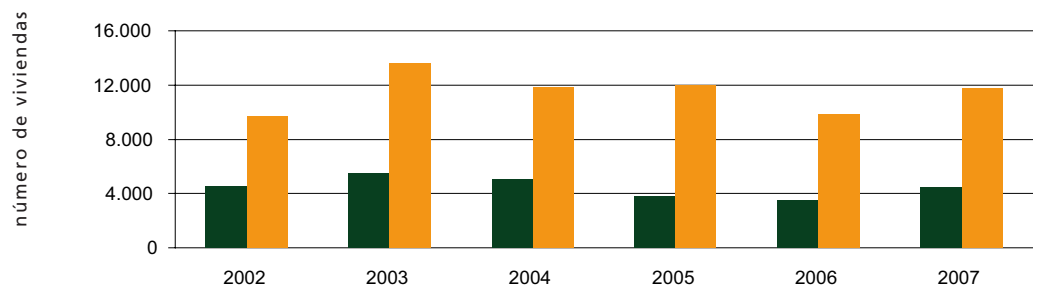
Gráfica 2.01.

Total viviendas



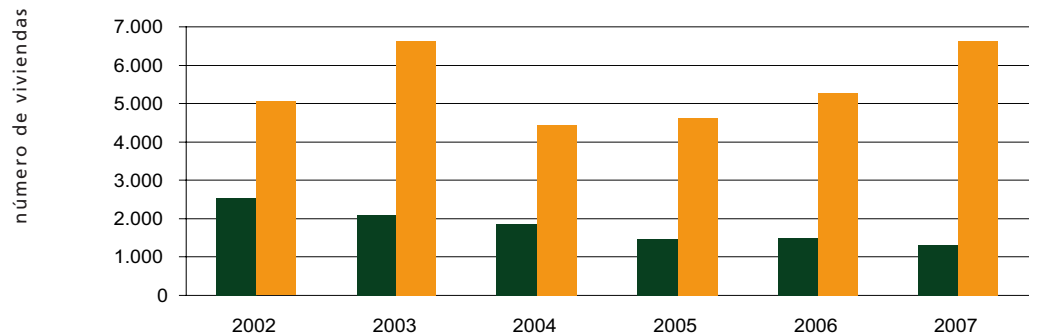
Gráfica 2.02.

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

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	14.746	20.251	16.221	16.612	15.088	18.385
Bizkaia	7.068	7.613	6.904	5.236	4.975	5.794
% Bizkaia s/CAPV	47,93%	37,59%	42,56%	31,52%	32,97%	31,51%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-4,73	37,33	-19,90	2,41	-9,17	21,85
% Bizkaia	-18,14	7,71	-9,31	-24,16	-4,98	16,46



Tabla 2.05.

Variaciones en viviendas libres

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	9.692	13.626	11.794	11.987	9.815	11.757
Bizkaia	4.533	5.521	5.042	3.760	3.481	4.478
% Bizkaia s/CAPV	46,77%	40,52%	42,75%	31,37%	35,47%	38,09%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-13,42	40,59	-13,44	1,64	-18,12	19,79
% Bizkaia	-23,57	21,80	-8,68	-25,43	-7,42	28,64



Tabla 2.06.

Variaciones en viviendas protegidas -VPO+VVSS-

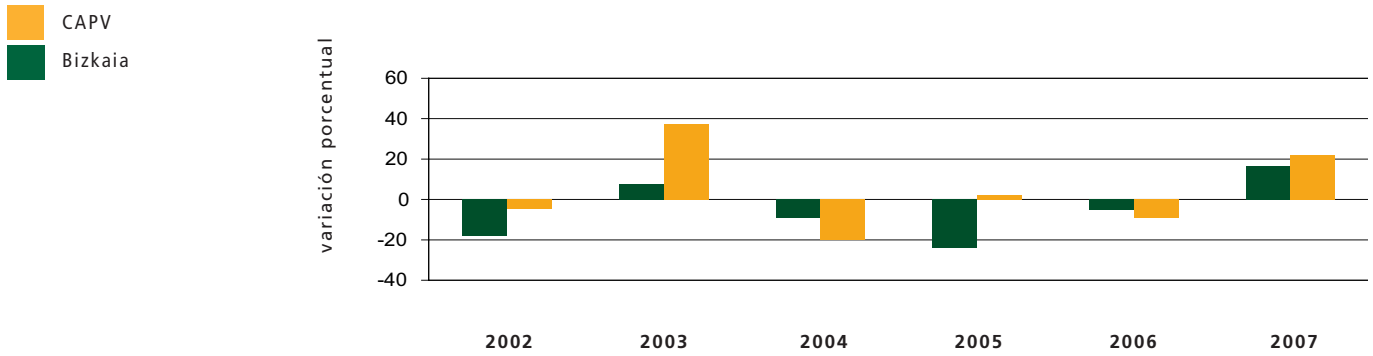
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	5.054	6.625	4.427	4.625	5.273	6.628
Bizkaia	2.535	2.092	1.862	1.476	1.494	1.316
% Bizkaia s/CAPV	50,16%	31,58%	42,06%	31,91%	28,33%	19,86%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	17,97	31,08	-33,18	4,47	14,01	25,70
% Bizkaia	-6,22	-17,48	-10,99	-20,73	1,22	-11,91

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

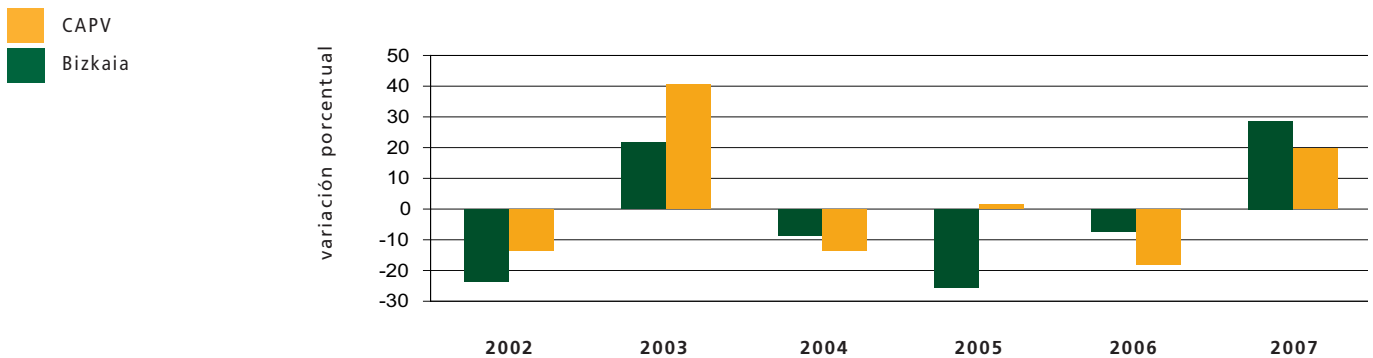
Edificación residencial y no residencial



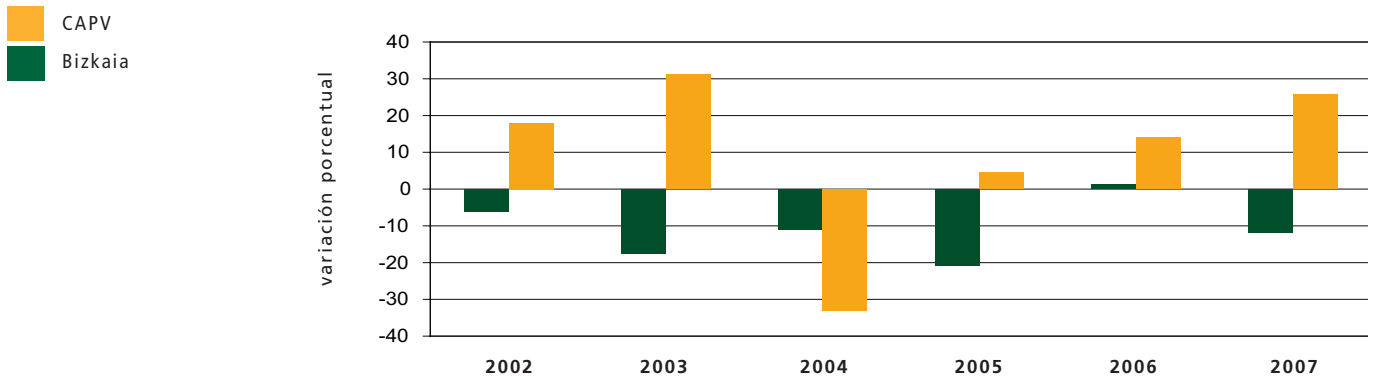
Gráfica 2.04. Variaciones total viviendas



Gráfica 2.05. Variaciones en viviendas libres



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



2

Edificación residencial y no residencial

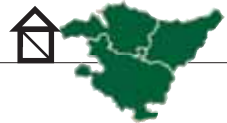


Tabla 2.07.

Total viviendas iniciadas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	15.478	14.746	20.251	16.221	16.612	15.088	18.385
Bizkaia	8.634	7.068	7.613	6.904	5.236	4.975	5.794

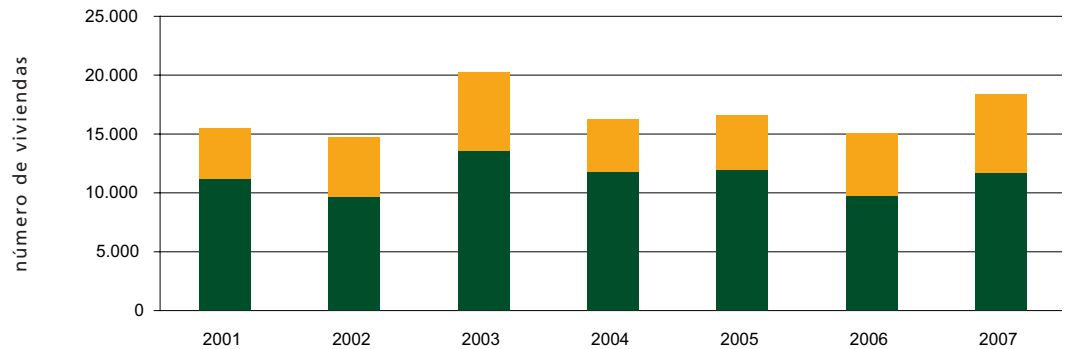
Elaboración propia a partir de EJ-GV, Ministerio de la Vivienda y Construcción



Gráfica 2.07.

Evolución de las viviendas iniciadas en la CAPV

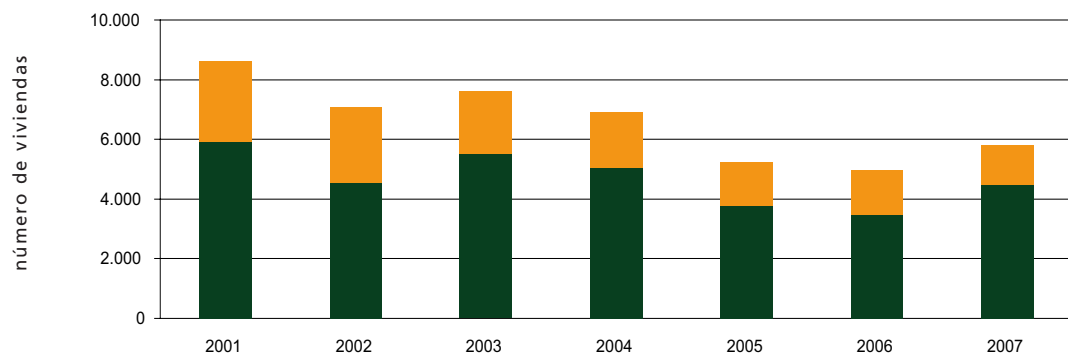
■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres



Gráfica 2.08.

Evolución de las viviendas iniciadas en Bizkaia

■ Viviendas protegidas
■ Viviendas libres



DERIO

parque
tecnológico

derio



RESIDENCIAL
LANDABARRI
ETXEBIZITZA-GUNEA



odi-bakar DURANGO



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

94 416 27 44
www.sukia.com

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



Tabla 2.08.

Total viviendas

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	18.103	11.714	14.235	15.547	14.623	16.067
Bizkaia	9.284	5.827	7.056	6.332	5.894	6.622
% Bizkaia s/CAPV	51,28%	49,74%	49,57%	42,94%	40,31%	41,21%



Tabla 2.09.

Viviendas libres

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	14.974	7.962	10.588	11.522	9.794	11.431
Bizkaia	7.866	3.579	4.859	4.567	4.325	4.902
% Bizkaia s/CAPV	52,53%	44,95%	45,89%	39,64%	44,16%	42,88%



Tabla 2.10.

Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

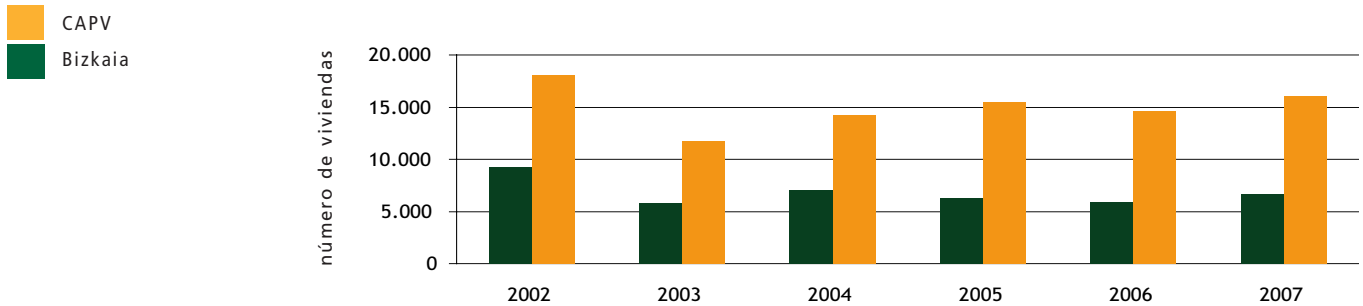
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	3.129	3.752	3.647	4.025	4.829	4.636
Bizkaia	1.418	2.248	2.197	1.765	1.569	1.720
% Bizkaia s/CAPV	45,32%	59,91%	60,24%	43,85%	32,49%	37,10%

Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos

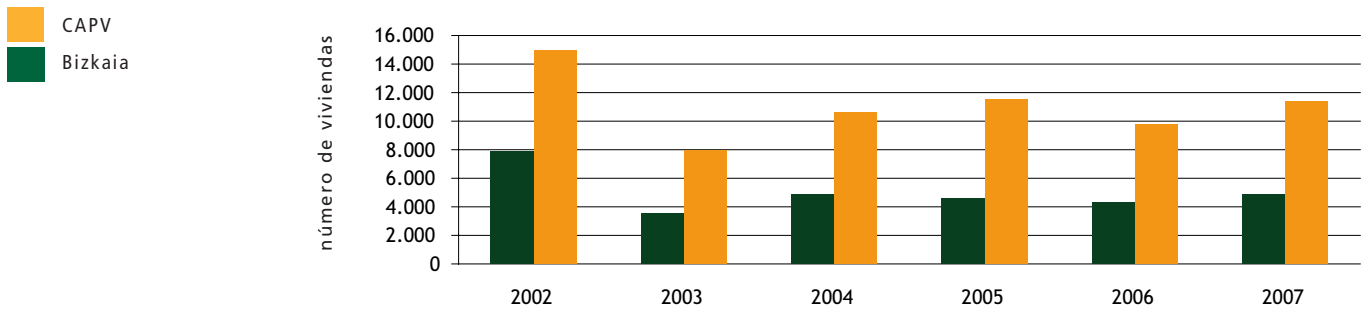
Edificación residencial y no residencial



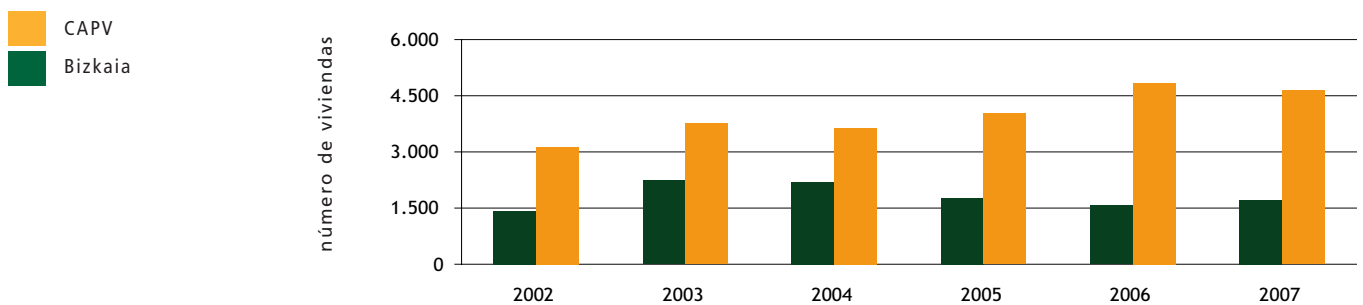
Gráfica 2.09. Total viviendas



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

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	18.103	11.714	14.235	15.547	14.623	16.067
Bizkaia	9.284	5.827	7.056	6.332	5.894	6.622
% Bizkaia s/CAPV	51,28%	49,74%	49,57%	42,94%	40,31%	41,21%
Δ s/Periodo Anterior	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	8,16	-35,29	21,52	9,22	-5,94	9,87
Bizkaia	25,56	-37,24	21,09	-10,26	-6,92	12,35



Tabla 2.12.

Variaciones: Viviendas libres

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	14.974	7.962	10.588	11.522	9.794	11.431
Bizkaia	7.866	3.579	4.859	4.567	4.325	4.902
% Bizkaia s/CAPV	52,53%	44,95%	45,89%	39,64%	44,16%	42,88%
Δ s/Periodo Anterior	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	6,27	-46,83	32,98	8,82	-15,00	16,71
Bizkaia	17,25	-54,50	35,76	-6,01	-5,30	13,34



Tabla 2.13.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	3.129	3.752	3.647	4.025	4.829	4.636
Bizkaia	1.418	2.248	2.197	1.765	1.569	1.720
% Bizkaia s/CAPV	45,32%	59,91%	60,24%	43,85%	32,49%	37,10%
Δ s/Periodo Anterior	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	18,21	19,91	-2,80	10,36	19,98	-4,00
Bizkaia	107,01	58,53	-2,27	-19,66	-11,10	9,62

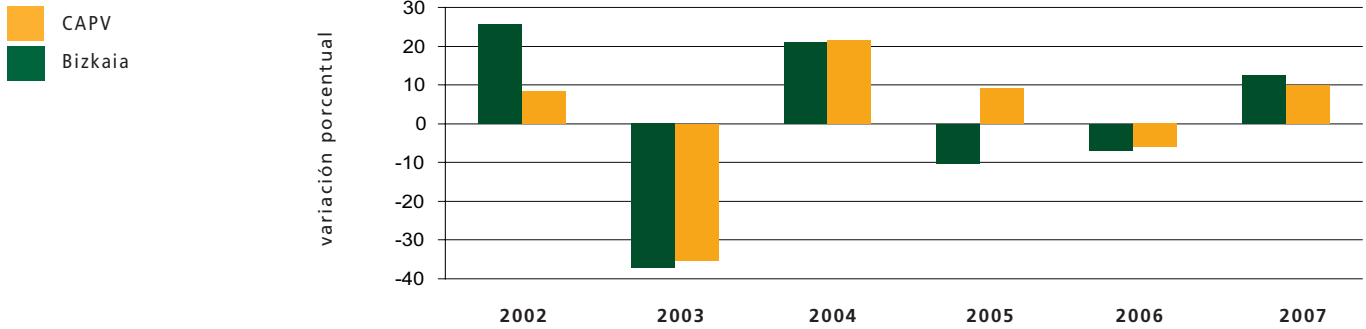
Elaboración propia a partir de EI-GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



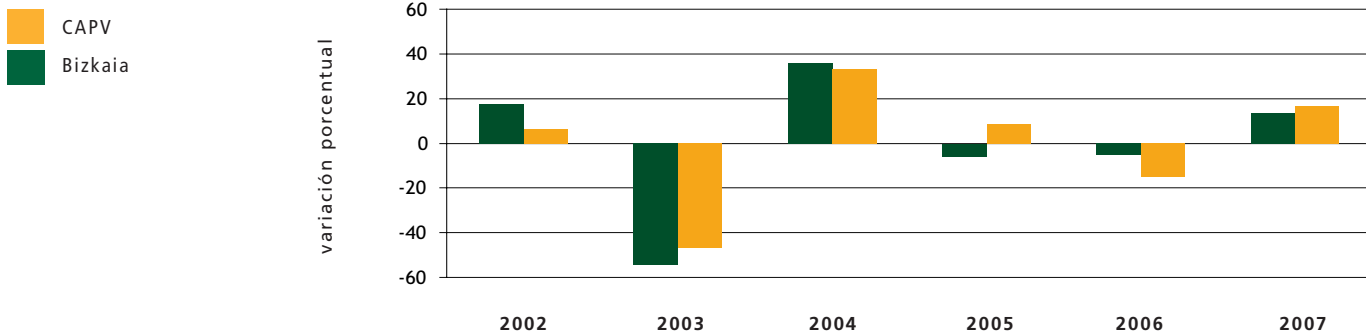
Gráfica 2.12.

Variaciones: Total viviendas



Gráfica 2.13.

Variaciones: Viviendas libres



Gráfica 2.14.

Variaciones: Viviendas protegidas -VPO+VVSS-

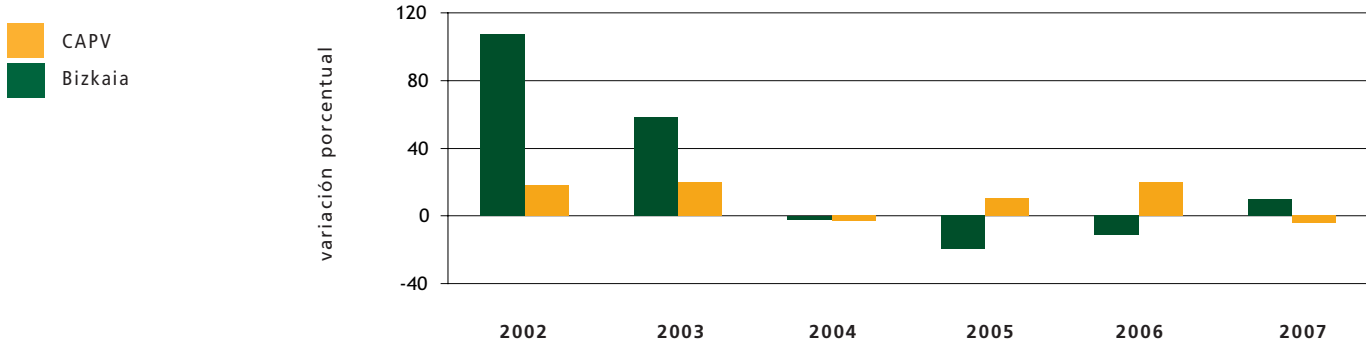




Tabla 2.14.

Total viviendas terminadas

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	16.738	18.103	11.714	14.235	15.547	14.623	16.067
Bizkaia	7.394	9.284	5.827	7.056	6.332	5.894	6.622

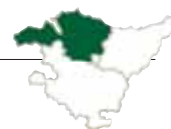
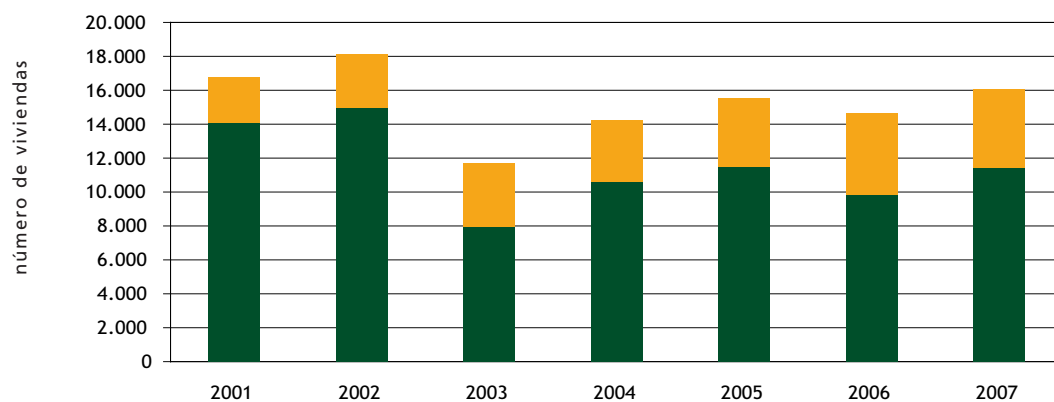
Elaboración propia a partir de EJ | GV y Construdatos



Gráfica 2.15.

Evolución de las viviendas terminadas en la CAPV

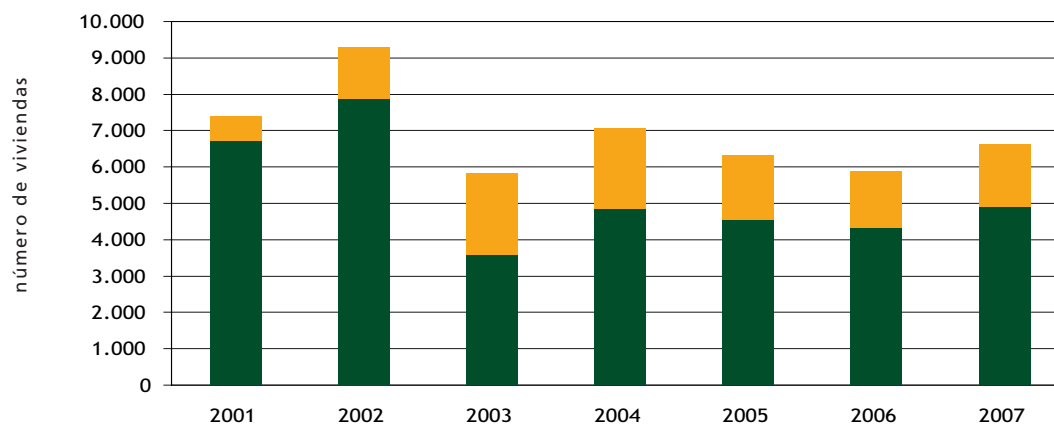
- Viviendas protegidas
- Viviendas libres



Gráfica 2.16.

Evolución de las viviendas terminadas en Bizkaia

- Viviendas protegidas
- Viviendas libres



Edificación residencial y no residencial

2.5. Edificación residencial: Relación por comarcas en Bizkaia

Gráfica 2.17. **Viviendas iniciadas** en el año 2007



Gráfica 2.18. **Viviendas terminadas** en el año 2007



Elaboración propia a partir de EJ-GV y Construdatos

2.6. Distribución de la población por comarcas en el año 2007

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 2007

Tabla 2.15.

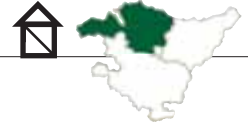
	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Iniciadas	191	504	474	3.094	180	1.097	254	5.794
Terminadas	178	1.046	924	3.508	166	264	536	6.622
Población	22.610	91.238	47.160	861.222	30.260	42.364	47.046	1.141.900
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

Tabla 2.16.

	Arratia	Encartaciones		Lea Artibai		Uribe		
Número de viviendas iniciadas por mil habitantes	8,4	5,5	10,1	3,6	5,9	25,9	5,4	5,1
Número de viviendas terminadas por mil habitantes	7,9	11,5	19,6	4,1	5,5	6,2	11,4	5,8
	Duranguesado			Gran Bilbao		Urdaibai		Total

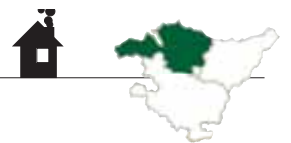
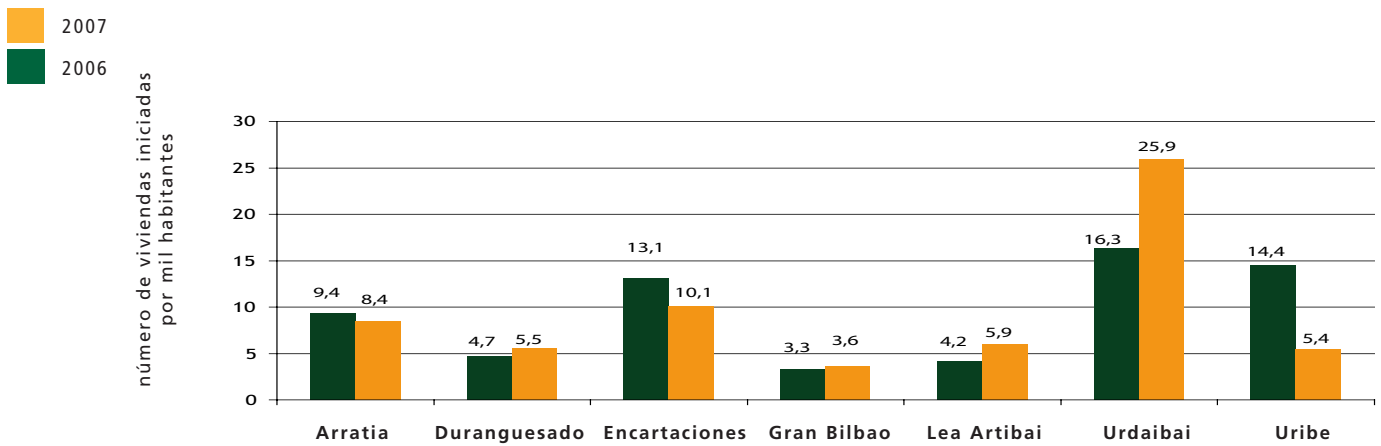
Elaboración propia a partir de INE, EJ-GV y Construdatos

Edificación residencial y no residencial



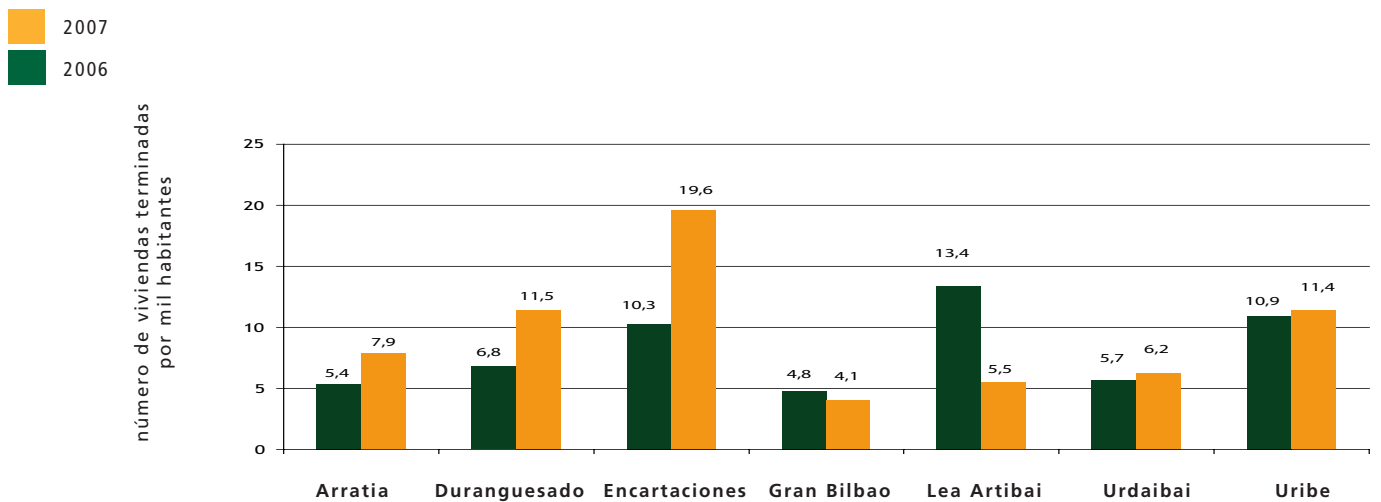
Gráfica 2.20.

Viviendas iniciadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2007



Gráfica 2.21.

Viviendas terminadas por mil habitantes en las comarcas de Bizkaia durante el año 2007



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

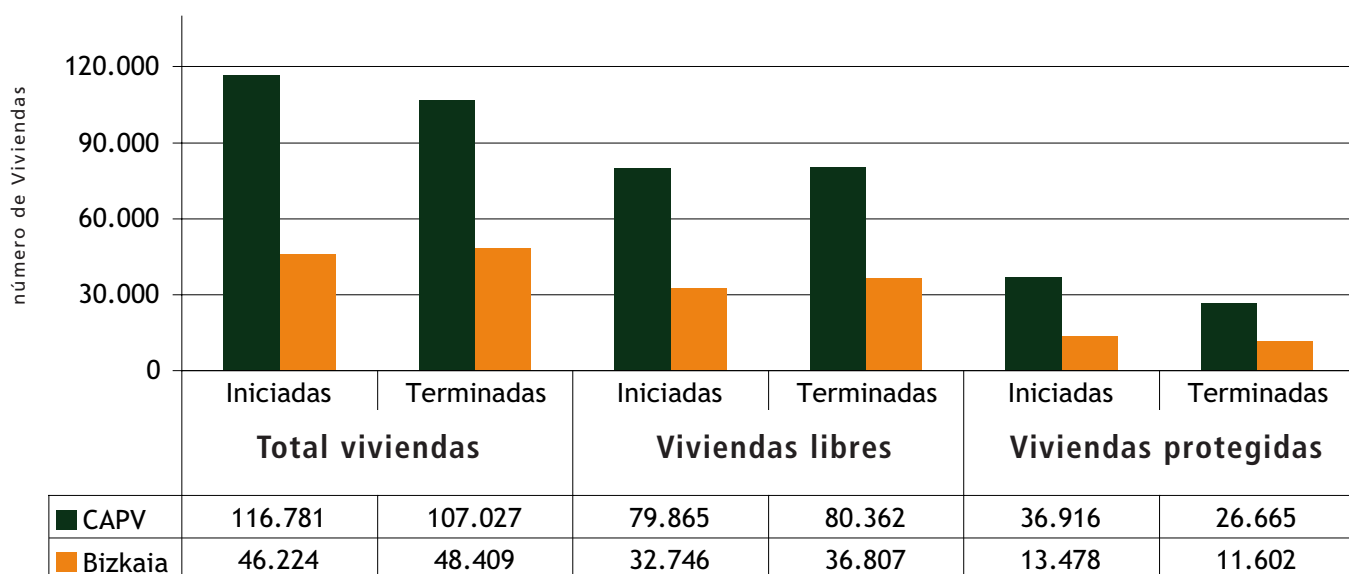
2.8. Edificación residencial: Comparativa de las viviendas que han sido iniciadas y terminadas durante los años 2001 al 2007, en la CAPV y Bizkaia

Tabla 2.17.

Número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAPV y Bizkaia

	Total viviendas 2001-2007		Viviendas protegidas 2001-2007			
	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas
CAPV	116.781	107.027	79.865	80.362	36.916	26.665
Bizkaia	46.224	48.409	32.746	36.807	13.478	11.602
			Viviendas libres 2001-2007			

Gráfica 2.22.



Edificación residencial y no residencial

2.9. Edificación residencial: Evolución de las tasas de construcción de viviendas en los años 2005, 2006 y 2007

Tabla 2.18.

Otros datos de interés

	Número de VPO iniciada por 1.000 hab.			Número total de vivienda iniciada por 1.000 hab.					
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Bizkaia	1,3	1,3	1,2	3,3	3,6	3,9	4,6	4,9	5,1
CAPV	2,2	2,5	3,1	5,7	5,1	5,5	7,9	7,6	8,6
Navarra	6,3	1,6	1,8	11,1	10,0	8,9	17,4	11,5	10,6
La Rioja	3,4	2,0	0,8	24,9	23,8	19,7	28,4	25,9	20,5
Cantabria	1,8	3,1	3,1	17,7	17,7	16,9	19,5	20,8	20,0
Castilla y León	2,2	1,2	1,6	15,8	15,2	12,9	17,9	16,3	14,6
Estado	1,8	1,6	1,9	14,5	13,9	13,0	16,4	15,5	14,9

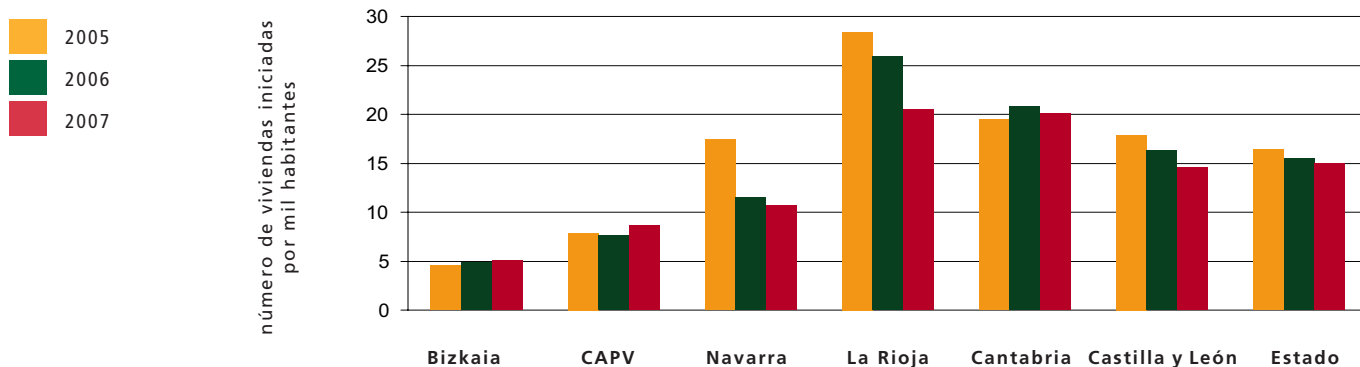
Número de vivienda libre iniciada por 1.000 hab.

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



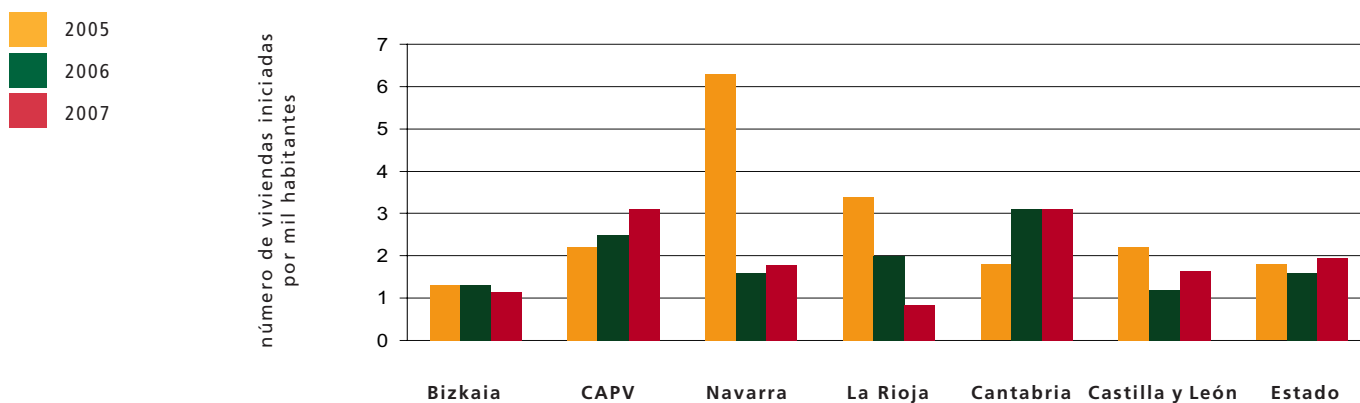
Gráfica 2.23.

Viviendas iniciadas por mil habitantes



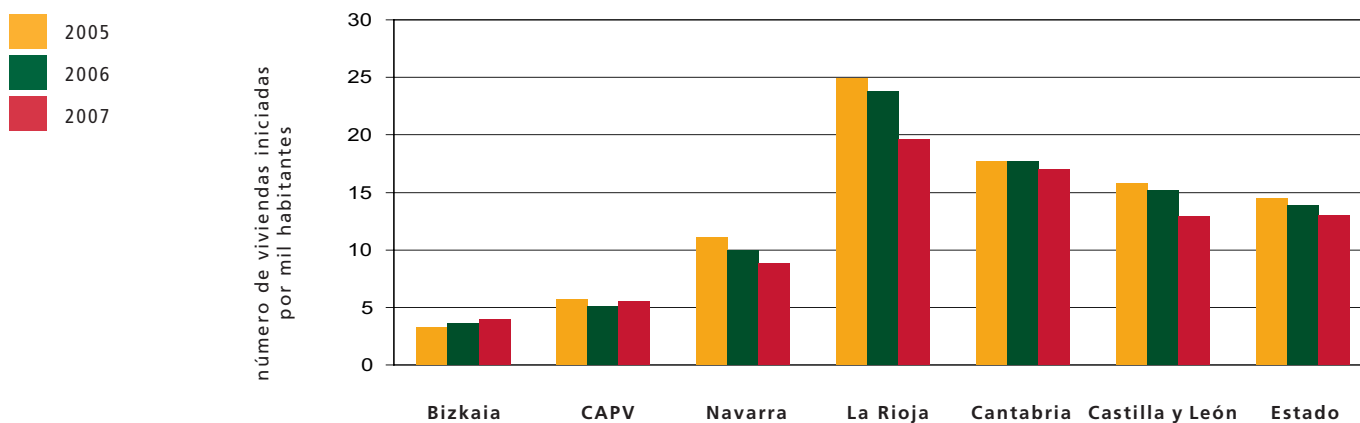
Gráfica 2.24.

Viviendas protegidas -VPO- iniciadas por mil habitantes



Gráfica 2.25.

Viviendas libres iniciadas por mil habitantes



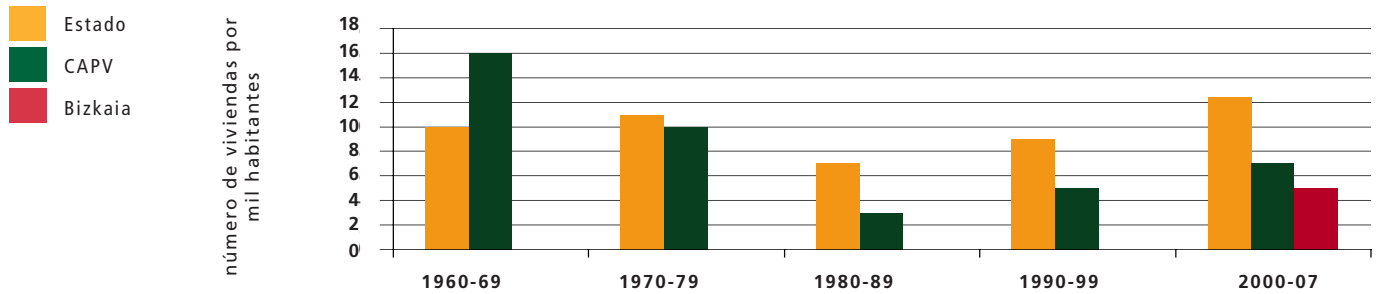
Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, INE y Construdatos

Edificación residencial y no residencial

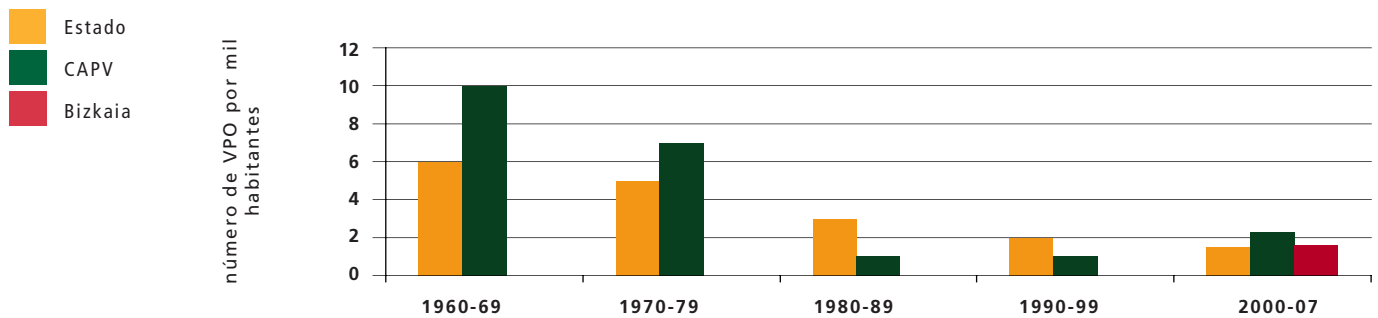
2.10. Evolución de la edificación de vivienda en el Estado, la CAPV y Bizkaia en relación con la población



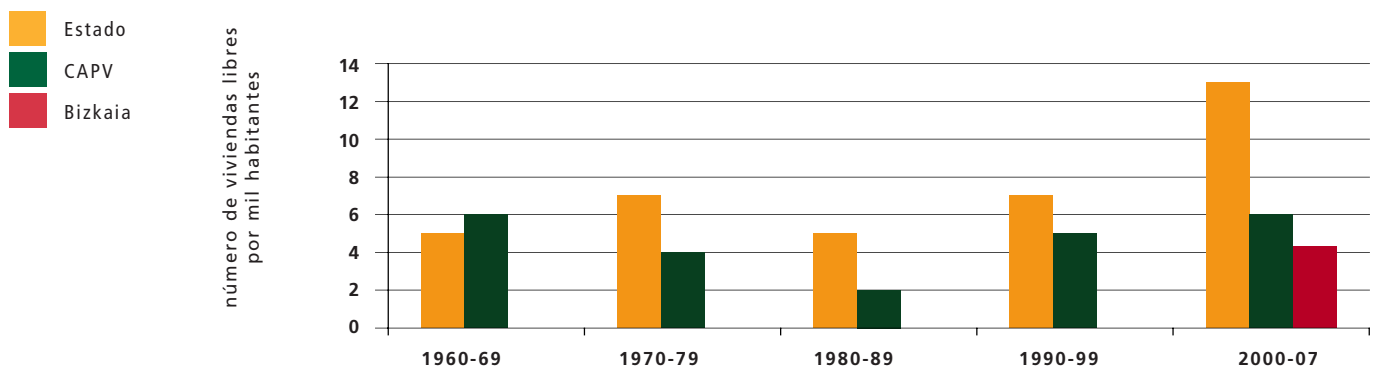
Gráfica 2.26. Variaciones: Total viviendas



Gráfica 2.27. Viviendas protegidas



Gráfica 2.28. Viviendas libres



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

2.11. Precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial en el año 2007:

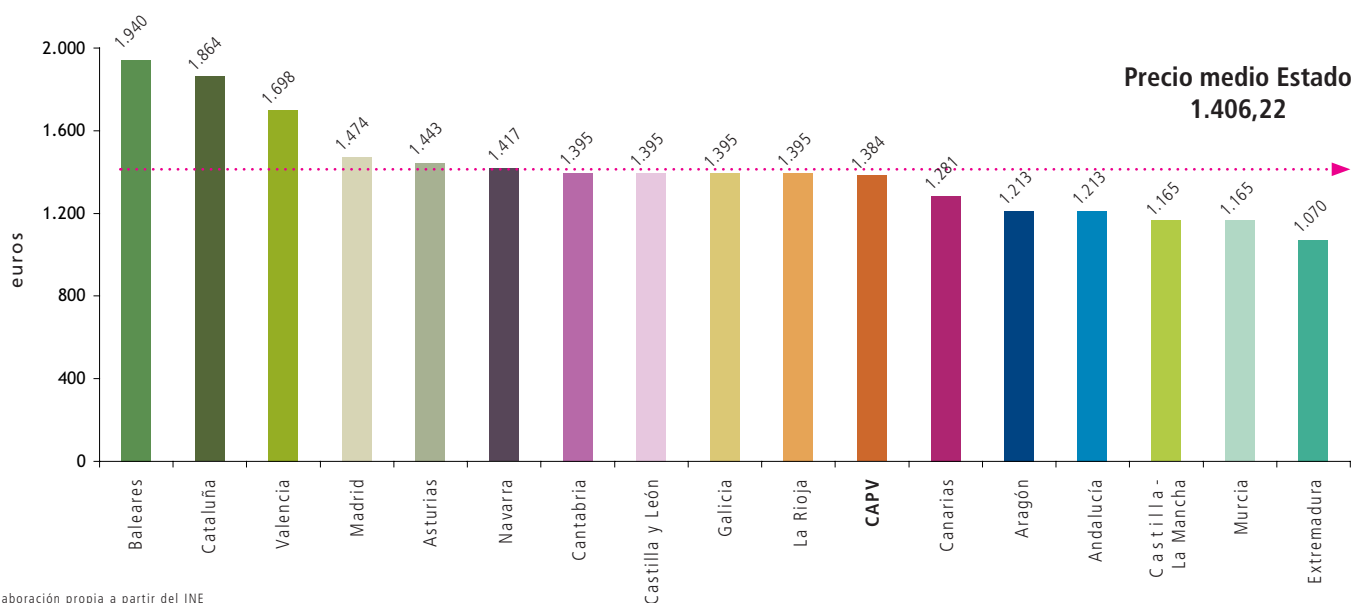
Tabla 2.19.

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

	VPO Régimen General Zona más cara
Baleares	1.940,48
Cataluña	1.863,68
Valencia	1.697,72
Madrid	1.474,07
Asturias	1.443,23
Navarra	1.416,79
Cantabria	1.394,72
Castilla y León	1.394,72
Galicia	1.394,72
La Rioja	1.394,72
CAPV	1.384,72
Canarias	1.281,28
Aragón	1.212,80
Andalucía	1.212,80
Castilla- La Mancha	1.164,80
Murcia	1.164,80
Extremadura	1.070,10
Media	1.406,22

Gráfica 2.29.

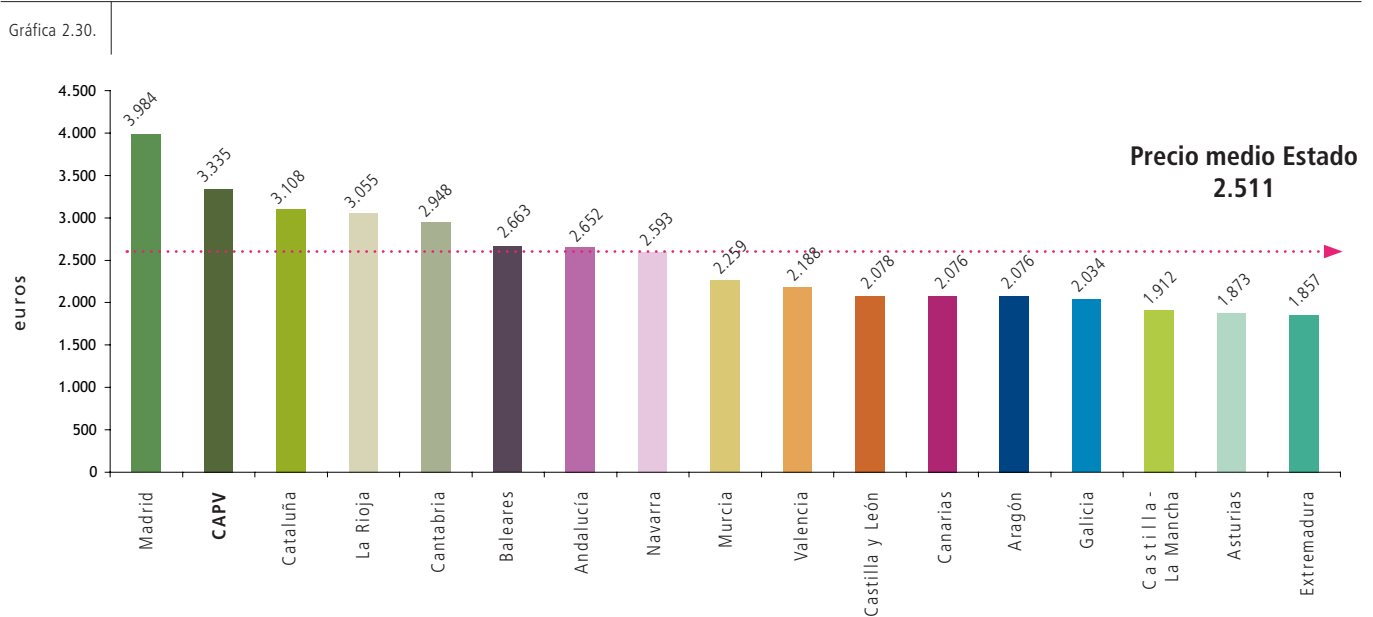
Precios máximos (€/m²) venta de vivienda protegida por comunidades autónomas



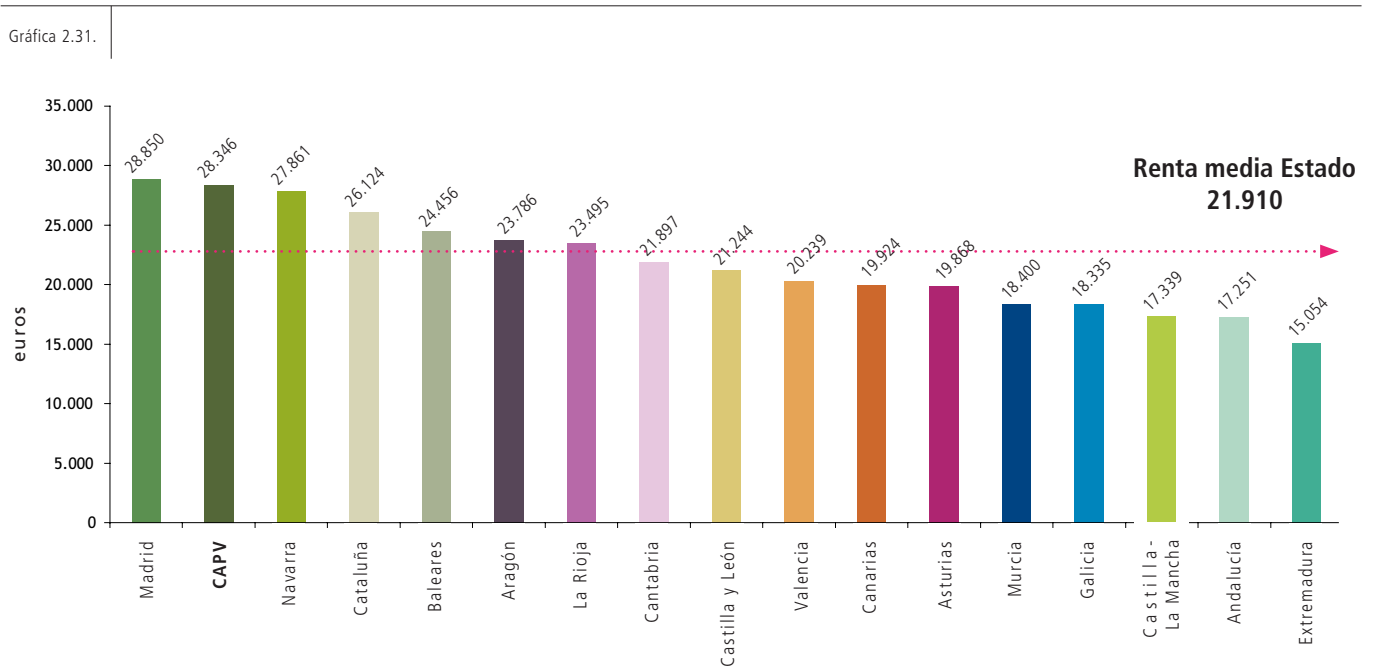
Elaboración propia a partir del INE

Edificación residencial y no residencial

2.12. Precio medio del m² de vivienda nueva por CC.AA. en el año 2007:



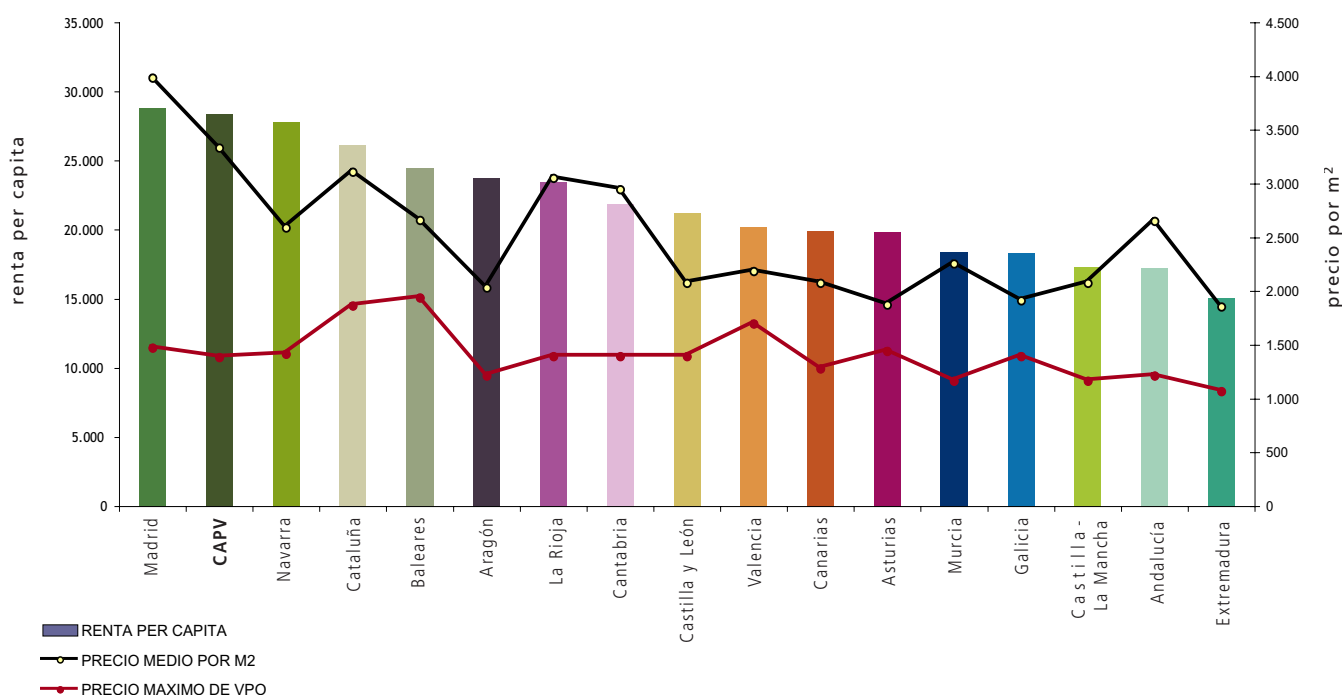
2.13. Renta per capita por CC.AA. en el año 2006:



Elaboración propia a partir del INE

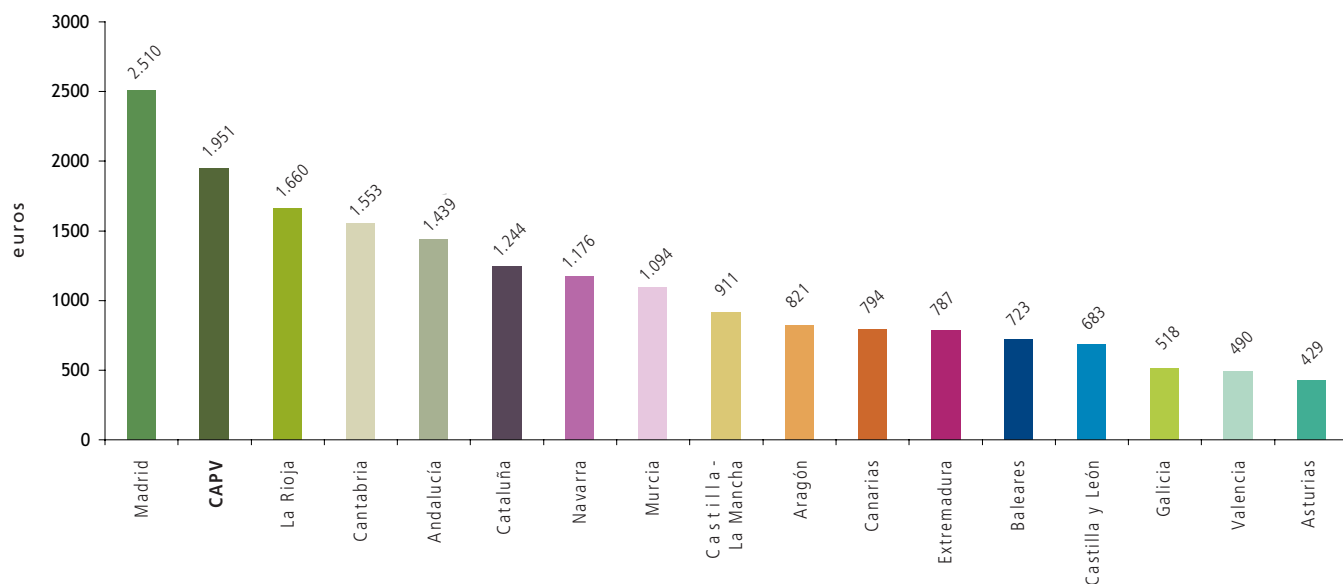
2.14. Renta per capita del año 2006 y precio medio por m² de la vivienda nueva en el año 2007 y precio máximo de venta de VPO en el año 2007 por CC.AA.:

Gráfica 2.32.



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

Gráfica 2.33.



CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS



Edificación Santurtzi



Urbanización Vitoria-Gasteiz



Edificación Loiola



Obra ferroviaria

VIAS

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

Delegación País Vasco
C/ Ledesma 10bis 3º Dpto.2
48001 BILBAO
Tfno. 944 167 900
Fax. 944 244 201



2.16. Edificación residencial: Proyección de la demanda de viviendas

Necesidad de cambio y acceso a la vivienda en la CAPV


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

El total de familias en la CAPV que tienen necesidad de vivienda asciende a 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

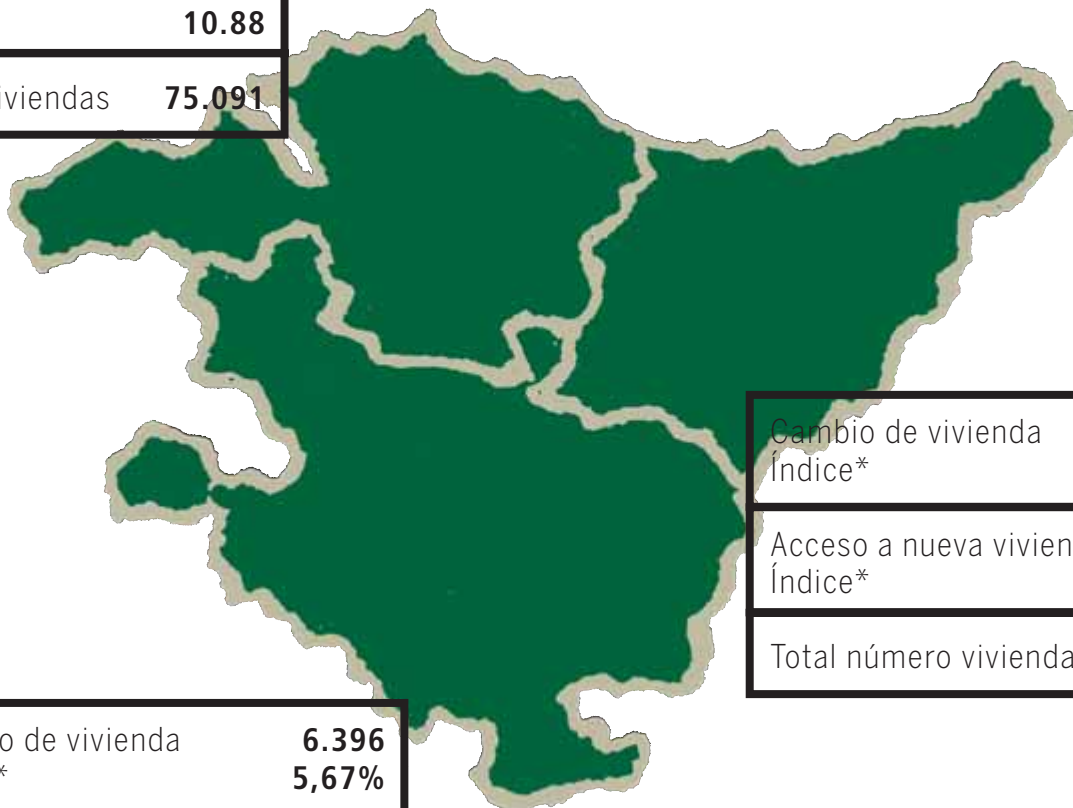
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidad y Demanda en la CAPV 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

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

2.17. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor

Tabla 2.25.

Número de obras de edificación **no residencial**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	187	230	488	612	521	584
Bizkaia	86	103	190	297	227	245
% Bizkaia s/CAPV	45,99%	44,78%	38,93%	48,53%	43,57%	41,95%



Tabla 2.26.

Promotor público

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	91	120	93	172	93	101
Bizkaia	41	58	28	85	36	39
% Bizkaia s/CAPV	45,05%	48,33%	30,11%	49,42%	38,71%	38,61%



Tabla 2.27.

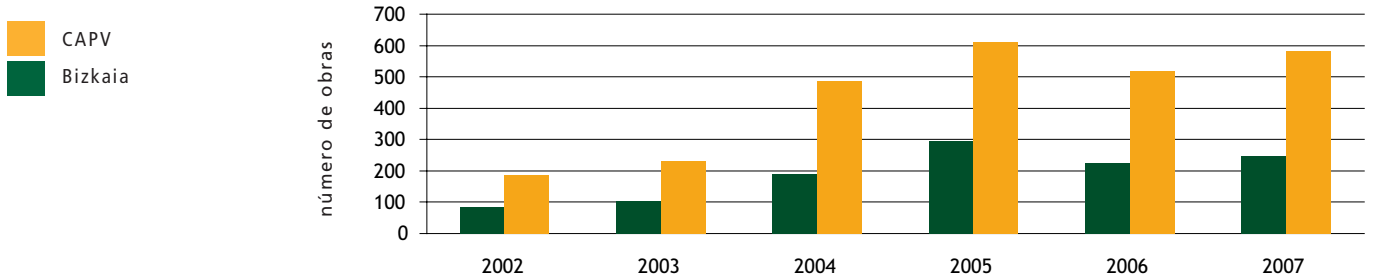
Promotor privado

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	96	110	395	440	428	483
Bizkaia	45	45	162	212	191	206
% Bizkaia s/CAPV	46,88%	40,91%	41,01%	48,18%	44,63%	42,65%

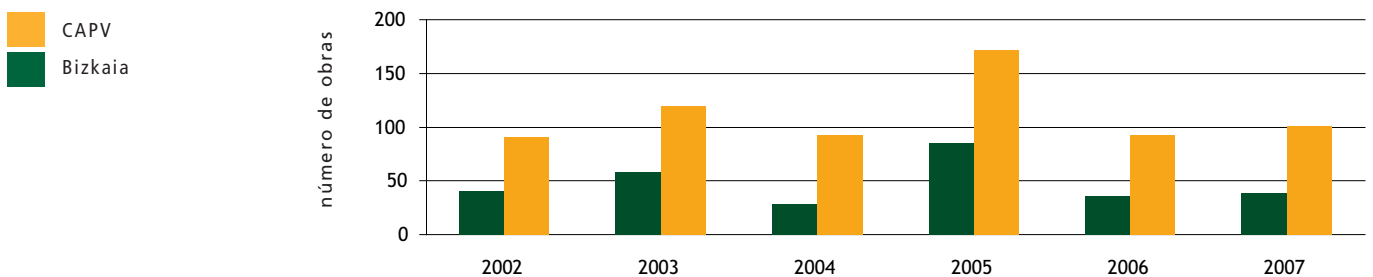
Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

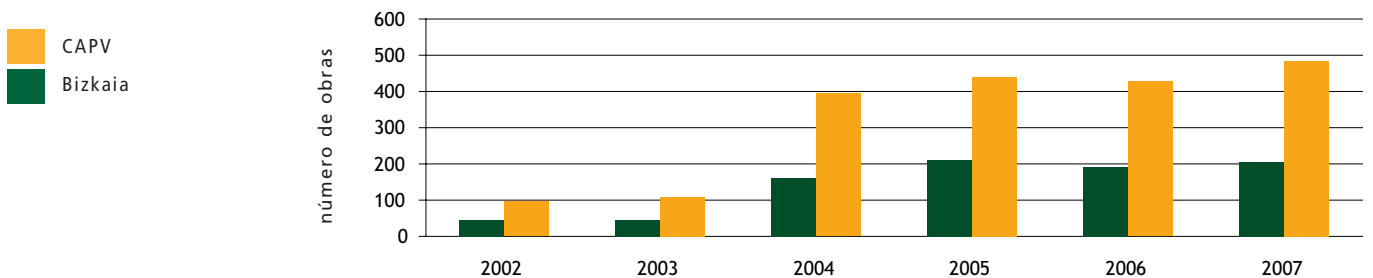
Gráfica 2.34. Número de obras de edificación **no residencial**



Gráfica 2.35. Promotor público



Gráfica 2.36. Promotor privado



2.18. Edificación no residencial:

Número de obras realizadas por tipo de promotor (Variaciones)

Tabla 2.28.

Variaciones total obras

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	187	230	488	612	521	584
Bizkaia	86	103	190	297	227	245
% Bizkaia s/CAPV	45,99%	44,78%	38,93%	48,53%	43,57%	41,95%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	11,31	22,99	112,17	25,41	-14,87	12,09
% Bizkaia	26,47	19,77	84,47	56,32	-23,57	7,93



Tabla 2.29.

Variaciones promotor público

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	91	120	93	172	93	101
Bizkaia	41	58	28	85	36	39
% Bizkaia s/CAPV	45,05%	48,33%	30,11%	49,42%	38,71%	38,61%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	54,24	31,87	-22,50	84,95	-45,93	8,60
% Bizkaia	57,69	41,46	-51,72	203,57	-57,65	8,33



Tabla 2.30.

Variaciones promotor privado

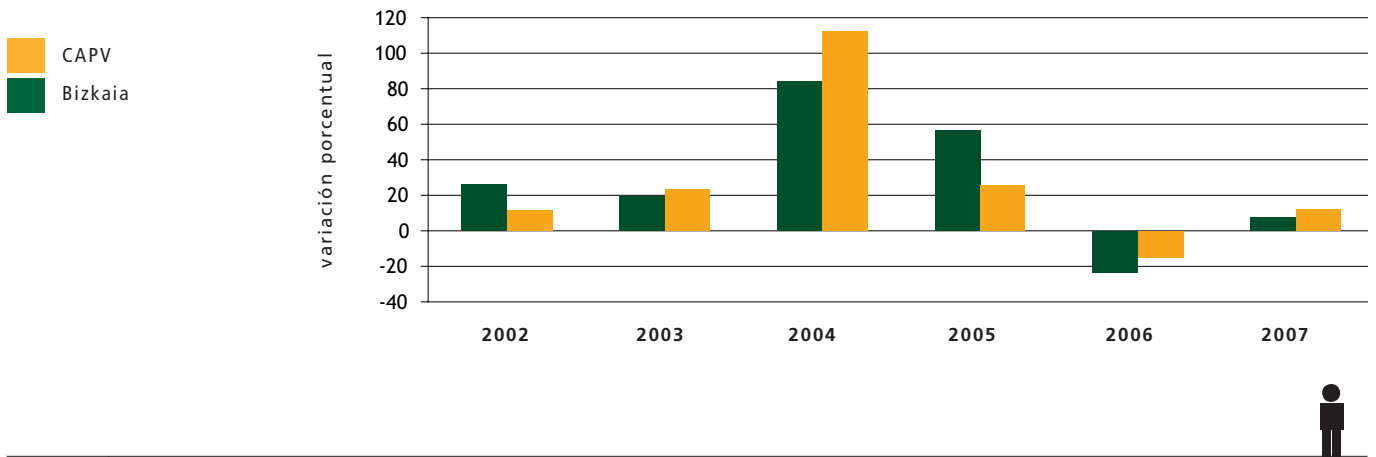
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	96	110	395	440	428	483
Bizkaia	45	45	162	212	191	206
% Bizkaia s/CAPV	46,88%	40,91%	41,01%	48,18%	44,63%	42,65%
Δ s/Periodo Anterior						
% CAPV	-11,93	14,58	259,09	11,39	-2,73	12,85
% Bizkaia	7,14	0,00	260,00	30,86	-9,91	7,85

Elaboración propia a partir de Construdatos

Edificación residencial y no residencial

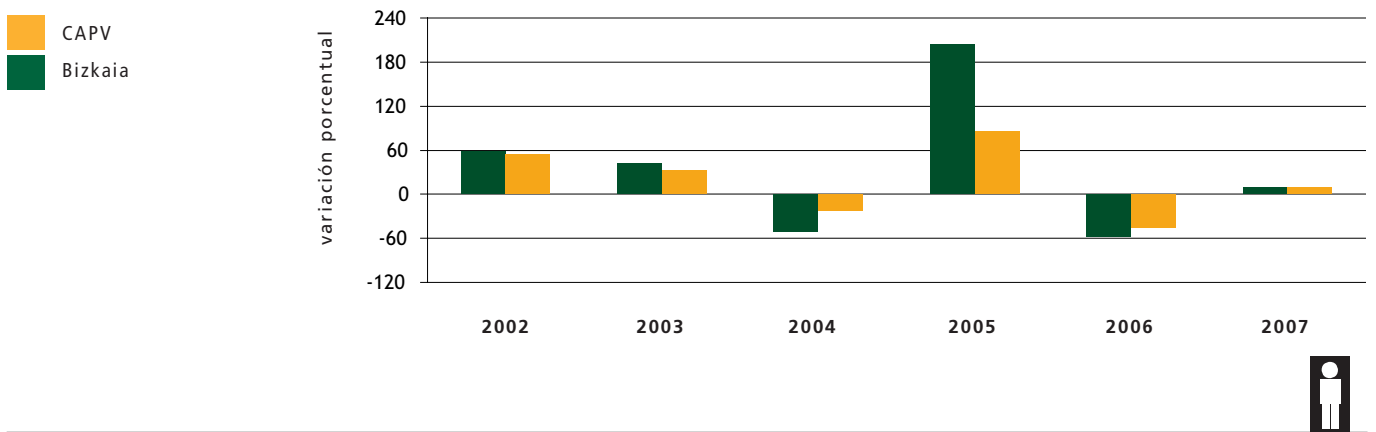
Gráfica 2.37.

Variaciones total obras



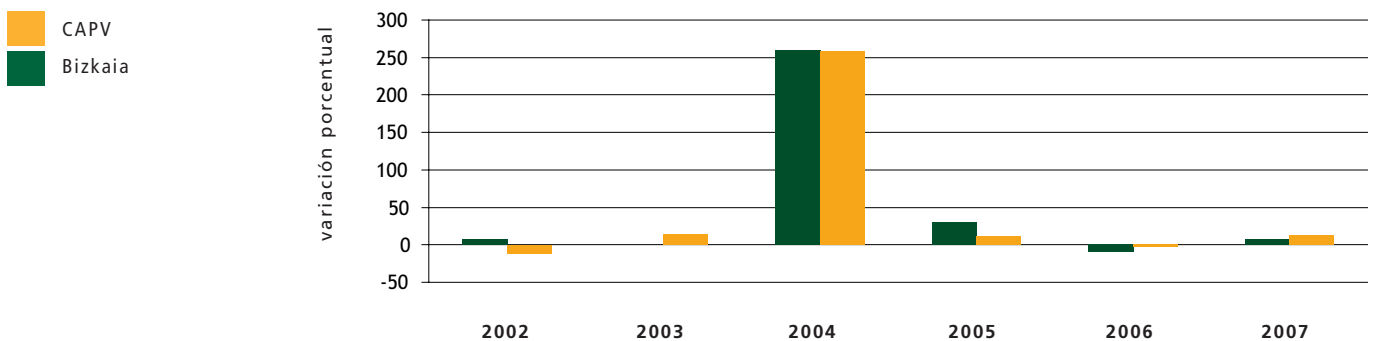
Gráfica 2.38.

Variaciones promotor público



Gráfica 2.39.

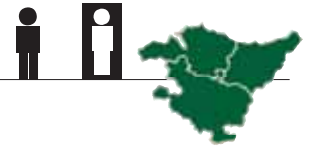
Variaciones promotor privado



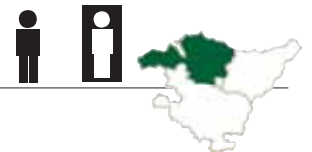
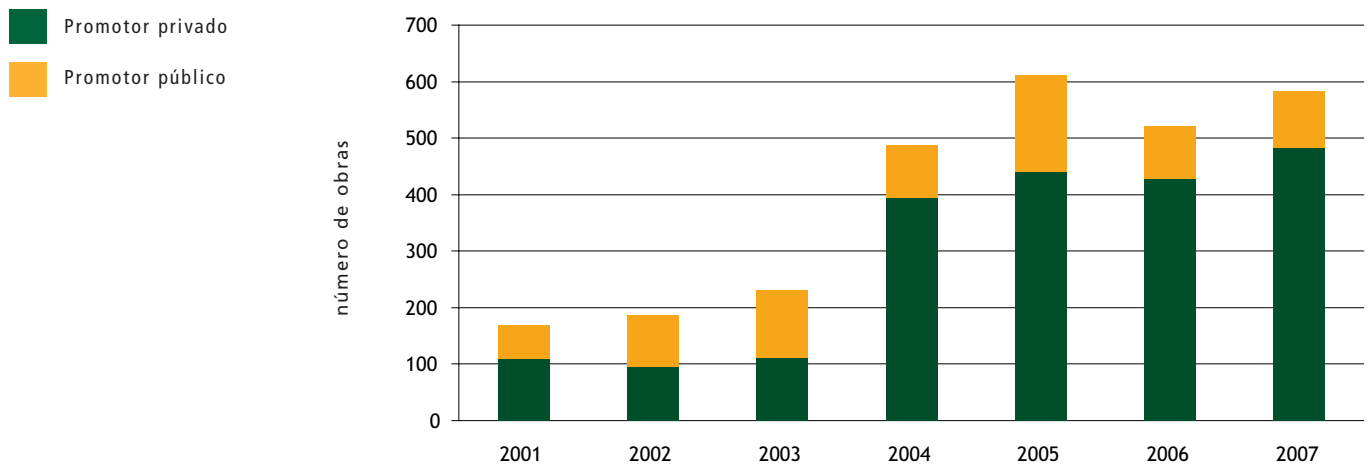
Edificación residencial y no residencial

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

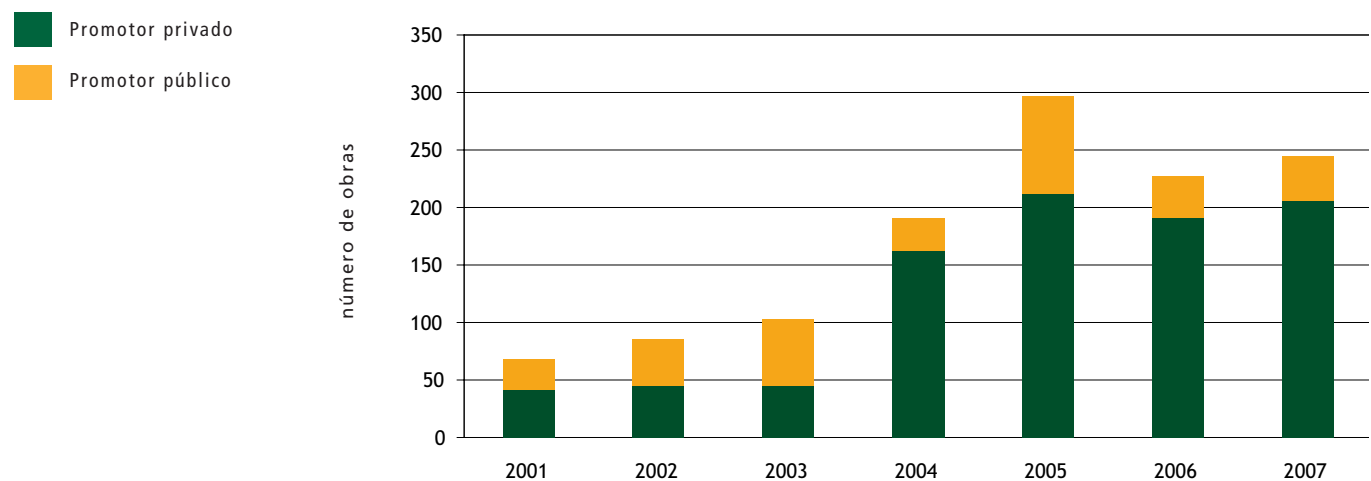
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CAPV	168	187	230	488	612	521	584
Bizkaia	68	86	103	190	297	227	245



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



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



Elaboración propia a partir de Construdatos



NUEVA HIPOTECA JOVEN 0,25 de BBK

- Sólo para menores de 35 años
- Hasta 50 años para pagarla
- Hasta el 100% del valor de tasación

Y recuerda, con la Cuenta Vivienda BBK todo son ventajas:

- Beneficios fiscales
- Prima de retribución
- Hasta 20% de descuento en la tasación y en el Seguro Bizkai Hogar en función de la antigüedad de la cuenta

Infórmate sin compromiso en tu oficina BBK, en www.bbk.es
o en el teléfono 901 33 55 66

Evolución de la actividad, facturación y número de empresas

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

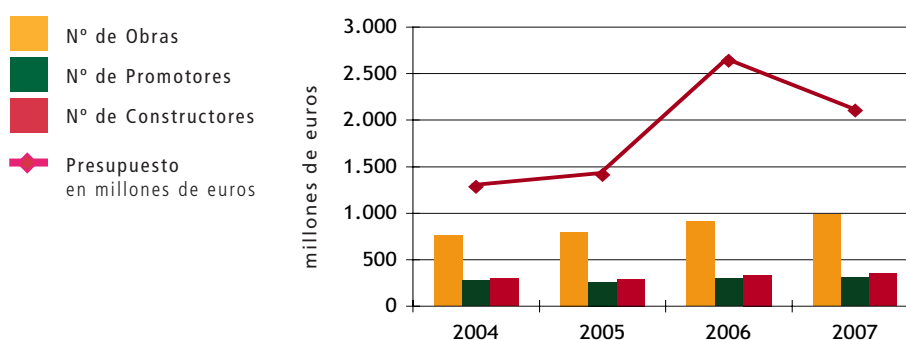
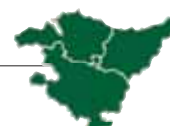
Esta información se facilita desglosada en obra civil y edificación. Ésta última, incluye la edificación residencial y no residencial, tanto pública como privada.

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



Obra civil	2004	2005	2006	2007
Nº de Obras	761	799	911	985
Nº de Promotores	276	260	299	313
Nº de Constructores	296	289	338	349
Presupuesto	1.281.711	1.409.350	2.637.634	2.105.383

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	2004	2005	2006	2007
Nº de Obras	358	381	395	440
Nº de Promotores	118	128	128	138
Nº de Constructores	154	150	152	168
Presupuesto	658.297	624.726	1.403.872	1.067.490

Gráfica 3.02.

Evolución de la obra civil licitada en Bizkaia

- Nº de Obras
- Nº de Promotores
- Nº de Constructores
- ◆ Presupuesto en millones de euros

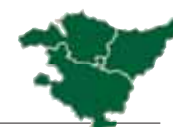
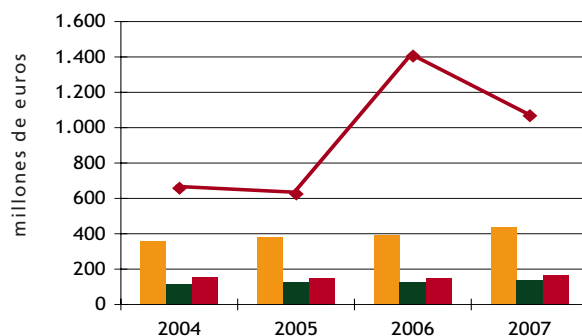


Tabla 3.03.

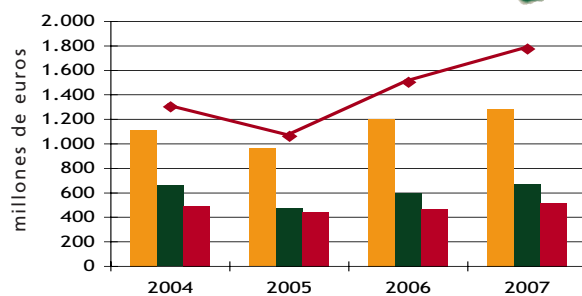
Edificación: obras, empresas y facturación en la CAPV -miles de euros-

Edificación (Pública + Privada)	2004	2005	2006	2007
Nº de Obras	1.115	963	1.200	1.283
Nº de Promotores	660	479	602	673
Nº de Constructores	490	440	465	519
Presupuesto	1.303.145	1.062.163	1.503.825	1.775.345

Gráfica 3.03.

Evolución de la edificación en la CAPV

- Nº de Obras
- Nº de Promotores
- Nº de Constructores
- ◆ Presupuesto en millones de euros



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos

Evolución de la actividad, facturación y número de empresas



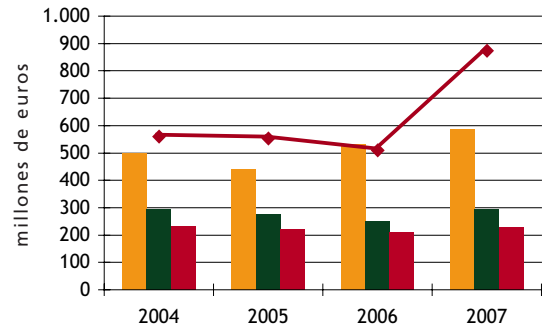
Tabla 3.04. **Edificación:** Obras, empresas y facturación -miles de euros- en Bizkaia

Edificación (Pública + Privada)	2004	2005	2006	2007
Nº de Obras	497	442	531	585
Nº de Promotores	295	277	250	295
Nº de Constructores	230	222	209	228
Presupuesto	560.219	551.984	508.951	874.464



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

- Nº de Obras
- Nº de Promotores
- Nº de Constructores
- ◆ Presupuesto en millones de euros



Elaboración propia a partir de SEOPAN y Construdatos

Las necesidades de los profesionales del **mundo** de la construcción cambian...

construarea.com

...también.

La web que revolucionará el sector de la construcción:
un proyecto pensado por y para los profesionales más exigentes.



A partir de mayo de 2008 en
www.construarea.com

 Reed Business Information



70.000.000
de páginas vistas.



16.000.000
de usuarios.



500.000
empresas registradas.



No es casualidad,

es...  **hotfrog**.es

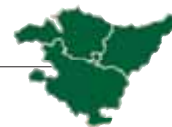
Descubra HotFrog, el directorio de empresas online con mayor potencial de Internet

www.hotfrog.es

Costes de la construcción

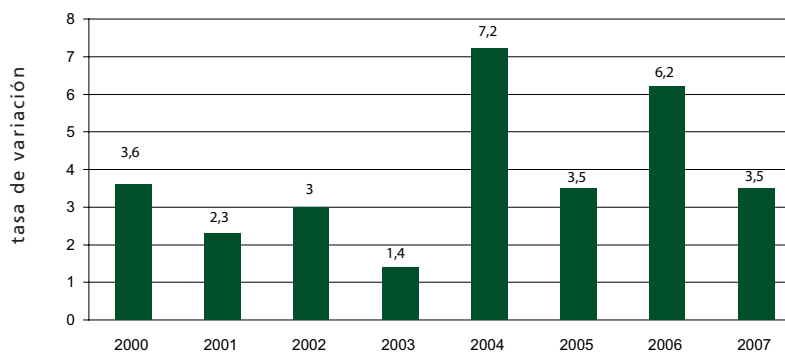
Según datos facilitados por el EUSTAT, el índice de costes de la construcción registro un descenso

del 0,2% con respecto al mes anterior, situándose la variación anual en un 3,5%



Gráfica 4.01

Tasas de variación interanual, 2000-2007



El coste de la mano de obra ha experimentado un incremento del 4,2% en el año 2007 respecto al año anterior, mientras que los costes de las materias primas han registrado un aumento del 3,2%. De éstos, los costes de las materias primas correspondientes a edificación crecen un 2,8%, mientras que los de obra civil acumulan un incremento del 4,7%.

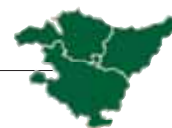


Tabla 4.01

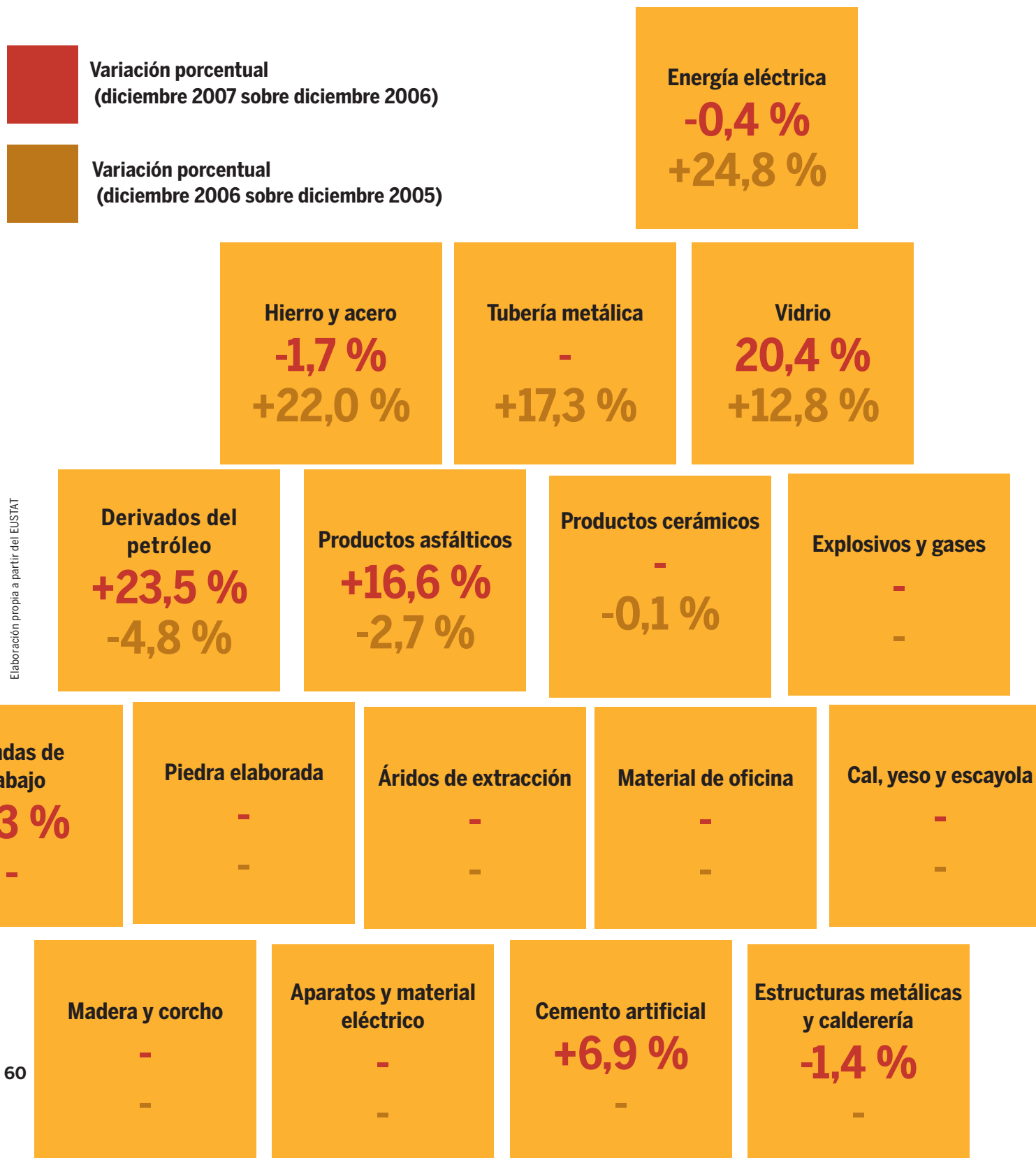
Índices de costes de la construcción en la CAPV. Diciembre 2007

Rúbricas	Índice 2.000 = 100	% Incremento		
		Sobre el mes anterior	Sobre el mismo mes del año anterior	Sobre diciembre anterior
Coste Total	131,1	-0,2	3,5	3,5
Edificación	130,9	-0,1	3,2	3,2
Obra civil	131,9	-0,2	4,5	4,5
Coste materias primas	128,0	-0,2	3,2	3,2
Edificación	127,9	-0,2	2,8	2,8
Obra civil	128,4	-0,4	4,7	4,7
Coste mano de obra	138,3	0,0	4,2	4,2

Elaboración propia a partir del EUSTAT

Gráfica 4.02. Variación porcentual de las materias primas

A lo largo del año 2007, el precio de la materia prima consumida por el sector que ha experimentado mayor tasa de incremento son los derivados del petróleo con un (23,5%). Por el contrario, las materias primas de hierro y acero han sido los que han experimentado mayor reducción en su precio anual (diciembre 2007 sobre diciembre 2006) con un (-1,7%).



(-) Sin variación
Elaboración propia a partir del EUSTAT



Corredor del Kadagua



Señalización y Seguridad Vial

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

NUEVAS INSTALACIONES

Parque empresarial Boroa
Parcela 2C-2 48340 Amorebieta-Etxano (Bizkaia)
Tel.: 944 535 044 / Fax: 944 535 374

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
2007	964,8	83,6	500,0	47,6
Variación 07/06	1,1%	3,6%	1,6%	5,5%

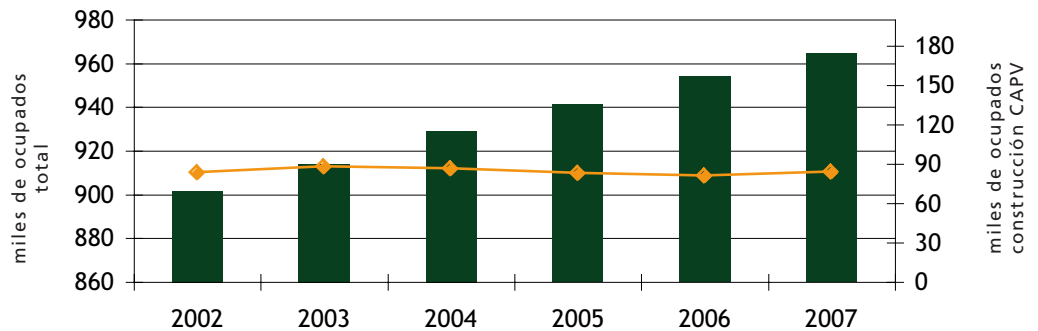
Esta tabla describe el nivel de ocupación que representa el sector de la construcción respecto al total de población ocupada en la CAPV

Durante el ejercicio 2007, tanto en Bizkaia como en la CAPV, se han producido incrementos en los puestos de trabajo directos respecto al año 2006, en el sector de la construcción. En la CAPV este incremento fue del 3,6%, mientras que en Bizkaia, el número de ocupados en este sector aumentó en un 5,5%.

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

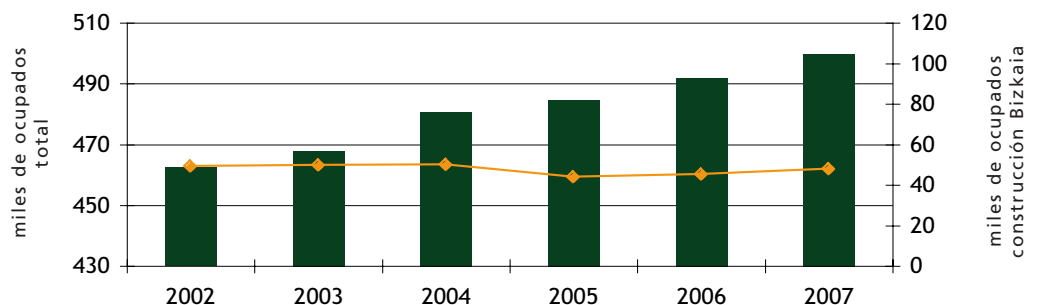
Gráfica 5.01. Población ocupada en la CAPV

■ Total
◆ Construcción



Gráfica 5.02. Población ocupada en Bizkaia

■ Total
◆ Construcción



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	73,5	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
2007	32,5	3,4	20,7	2,8
Variación 07/06	-19,7%	-27,6%	-19,4%	-26,3%

(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

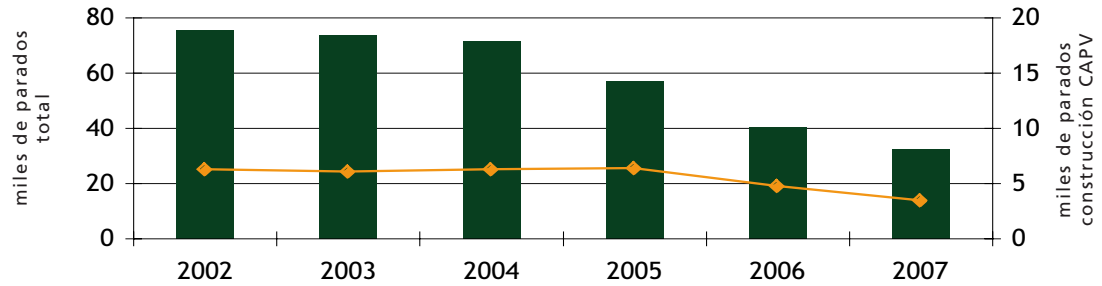
Podemos observar que a lo largo de 2007 tanto la CAPV como Bizkaia, registran un descenso de sus cifras de parados respecto al año 2006. Esta tendencia se da tanto a nivel global como en el sector de la construcción.

Gráfica 5.03.

Población parada en la CAPV



■ Total
◆ Construcción

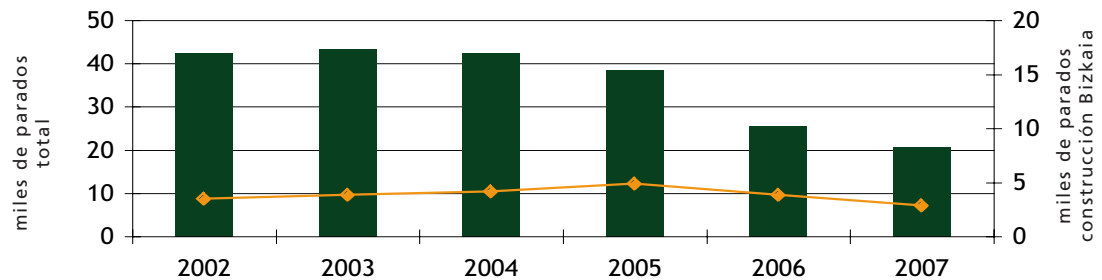


Gráfica 5.04.

Población parada en Bizkaia



■ Total
◆ Construcción



A lo largo del año 2007, el número medio de parados registrados en el INEM en Bizkaia, descendió el 19,4% respecto al año anterior. Lo mismo ocurre en el conjunto de la CAPV, cuyo descenso en el mismo período fue del 19,7%.

En el sector de la construcción se puede apreciar también una disminución de parados, aun mayor que en el total de sectores. En la CAPV hubo un descenso del 27,6% mientras que en Bizkaia el descenso de parados fue del 26,3%.

Mercado laboral del sector

5.3. Convenio colectivo de la construcción de 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: 4,19%
2008: 6,51%

Jornada Laboral:

2006: 1.716 horas
(4 menos que en 2005)
2007: 1.716 horas
2008: 1.716 horas

5.4. Convenio colectivo general de la construcción

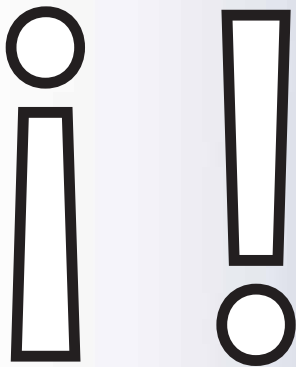
El 6 de Septiembre de 2007 entró en vigor el nuevo Convenio General del Sector, cuyas principales novedades son:

- La definición de puesto de trabajo, que deja sin efecto la reforma laboral de junio de 2006, en cuanto a limitación de contratos temporales.
- La indemnización de fin de obra (pasa del 4,5% al 7%).
- El establecimiento de la Tarjeta Profesional de Construcción (TPC), para acreditar, entre otros datos, la formación específica recibida por el trabajador en prevención de riesgos, la categoría y los períodos de ocupación en las empresas.
- La regulación exhaustiva que realiza de la formación, tanto a nivel básico de aula permanente como la específica por oficios.
- Unifica las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

¿Problemas para encontrar oportunidades de negocio en el sector de la construcción?



Construdatos le ofrece soluciones



Servicios de información, marketing y estudios de mercado.

- Solares y Ordenación Urbana.
- Seguimiento de proyectos de grandes obras.
- Concursos de redacciones de proyectos y asistencias técnicas.
- Licitaciones, concursos y subastas.
- Obras públicas y privadas.
- Estudios de mercado.
- Emailing.
- Mailing.
- Bases de datos.
- Campañas telemarketing.
- Organización de eventos.

Descubra los beneficios que Construdatos puede ofrecer a su empresa.

Para más información podrá contactar con nosotros a través de:

Tlf: 900 124 000

E-mail: construdatos@rbi.es



PROYECTOS Y OBRAS PABISA, S. A.
Henao 2 bajo - 48009 Bilbao-Bizkaia
Teléfono: 94 441 72 72 Fax: 94 441 77 00
E-mail: pabisa@pabisa-cys.com



Urbanización Plaza Barakaldo Club de Fútbol
Bilbao Ría 2000



Vial Peatonal Dima-Igorre
Diputación Foral de Bizkaia



Urbanización de la Plaza Darío Regoyos
Ayuntamiento de Bilbao

Pasarela Peatonal Bentazarra
Ayuntamiento de Bilbao



Pasarela Peatonal Mendibile
Ayuntamiento de Leioa



Novedades legislativas que afectan al sector

NUEVA LEY DEL SUELO DE ÁMBITO ESTATAL (LEY 8/2007, BOE DE 29 DE MAYO):

El pasado 1 de julio de 2007 entró en vigor una nueva Ley del Suelo de ámbito estatal (Ley 8/2007, BOE de 29 de Mayo).

A pesar de su denominación, no es una ley urbanística (materia que está atribuida a las diferentes Comunidades Autónomas), sino una ley referida al régimen del suelo, y la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales.

Pero pese a no tratarse de una ley urbanística, sí parece que puede tener incidencia en algunas cuestiones urbanísticas ahora reguladas por la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo. Veamos las más relevantes:

Reserva de suelo para vivienda protegida:

La nueva Ley establece la obligación de reservar una parte de suelo a vivienda de protección pública, que ha de ser determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, y que como mínimo ha de comprender un 30% de la edificabilidad residencial en suelo incluido en actuaciones de urbanización. Prevé la nueva Ley que este porcentaje pueda disminuirse, pero no suprimirse.

En principio, esta obligación no supone una novedad por cuanto que la Ley Vasca de Suelo y

Urbanismo contempla, para esa clase de suelo, una reserva de suelo superior. Sin embargo, la nueva Ley no diferencia entre municipios, mientras que la Ley Vasca sólo establece la obligación de la reserva a los municipios con población superior a los 3.000 habitantes (o municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a los 2.000 habitantes), sin perjuicio de que singularmente esa obligación se pueda establecer para un municipio que no alcance esa población.

La cuestión, por tanto, radica en conocer el alcance de esa obligación en esos municipios con menos de 3.000 habitantes, ya que aunque el art. 10 de la nueva Ley señala que la reserva ha de determinarse por la legislación sobre ordenación territorial y urbanismo.

Su Disposición Transitoria Primera determina que en aquellos casos en los que las CC AA no hubieran establecido reservas iguales o superiores, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley (1 de julio de 2008) desde este momento y hasta la adaptación de la Ley autonómica será directamente aplicable la reserva del 30%.

Porcentaje de cesión de aprovechamiento:

La nueva Ley estatal determina

como obligación, para las actuaciones de transformación urbanística, la entrega de suelo, libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Y con este fin, la nueva Ley prevé una horquilla de cesión entre el 5% y el 15%. En nuestro caso, ya existe un anteproyecto para incrementar e incorporar a la Ley Vasca la cesión del 15%, que previsiblemente puede convertirse en Ley el próximo mes de junio.

Este incremento de cesión no afectará a los proyectos de equidistribución aprobados inicialmente, ni a los convenios urbanísticos aprobados definitivamente y tramitados conforme a la ley.

Valoración:

La nueva Ley parte del principio de que “debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto”.

En consecuencia y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, la nueva Ley recoge dos situaciones posibles: la del suelo rural (aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana) y el suelo urbanizado (entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización), para las que la Ley prevé una variada casuística de criterios de valoración.

LA NUEVA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

Los suelos urbanizables a la entrada en vigor de la nueva Ley se valorarán con arreglo a la anterior Ley de Suelo 6/1998, siempre y cuando se cumplan los plazos previstos para su desarrollo, y en caso de no haberse previsto, se determina un plazo de tres años, a contar de la entrada en vigor de la Ley (1 de julio de 2010).

Declaración de obra nueva terminada:

No se pueden otorgar ni inscribir declaraciones de obra nueva terminada sin que se acredite documentalmente haber cumplido con todos los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega a los usuarios y haber obtenido (expresamente o por silencio administrativo) todas las autorizaciones administrativas exigidas por la legislación territorial y urbanística.

Puede ser el caso, por ejemplo, de la licencia de primera ocupación, y en algunos sitios, además, la cédula de habitabilidad. Este precepto requiere de una interpretación o aplicación práctica más acorde con la realidad para evitar perjuicios de todo tipo a promotores y compradores, y que nos consta se está intentando conseguir, y que cuando conozcamos la trasladaremos.

El 30 de abril de 2008 entra en vigor la nueva Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público (BOE de 31 de octubre de 2007), que viene a sustituir al actual Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas del año 2000.

Junto a esta Ley, también ha de destacarse la Ley 31/2007, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales.

La regulación en materia de contratación pública se halla mediatizada por la normativa comunitaria, lo que justifica en parte, los continuos cambios legislativos en esta materia.

La nueva Ley responde, en principio, a esa necesidad de adaptar el derecho interno a esa nueva normativa comunitaria, pero también, en el presente caso, se aprovecha la ocasión para aprobar una reforma integral en la regulación de los contratos públicos.

La nueva Ley es muy extensa, ya que comprende nada menos que 309 artículos, con sus disposiciones adicionales (hasta treinta y dos), transitorias, finales y derogatoria.

No dispone todavía de desarrollo reglamentario, ni de pliegos adaptados a la misma, lo que va a dificultar su aplicación inicial.

Y además de extensa, la Ley introduce en su texto importantes novedades:

En materia de delimitación de su ámbito de aplicación, sobre todo desde la vertiente subjetiva, distinguiendo los entes, organismos y entidades que son sector público a efectos de esta Ley, para diferenciar así mismo, entre los que pertenecen a la Administración Pública y los que son poderes adjudicadores, atribuyendo diversas competencias y consecuencias jurídicas a esas diferenciaciones.

Entre ellas: son contratos administrativos los que se celebren por una Administración Pública y contratos privados los celebrados por los entes, organismos y entidades del sector público que no son Administración Pública.

Se regula el contrato sujeto a regulación armonizada, aplicable a determinados contratos caracterizados por su tipo y cuantía (a partir de 5.278.000 euros), así como por razón de la entidad contratante, en los que se aplican las directrices europeas; mientras que en el resto de los

Novedades legislativas que afectan al sector

contratos el legislador nacional cuenta con plena libertad para regular su régimen jurídico.

(I) La clasificación otorgada por las Comunidades Autónomas sólo va a servir para su respectivo ámbito territorial.

Dentro de los contratos nominados, se introduce el contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado, con una finalidad amplia y residual, que incluye, entre otras prestaciones la construcción y transformación de obras, y que en todo caso, se halla sujeto a regulación armonizada.

(II) La no disponibilidad de clasificación en determinados grupos de instalaciones se va a poder suplir por el compromiso expreso de subcontratar esas partidas de obra con empresas especializadas que sí dispongan de esa clasificación.

Se permite introducir criterios sociales y medioambientales como condiciones especiales en la ejecución del contrato o como criterios para valorar las ofertas.

(III) La clasificación va a tener una vigencia indefinida, aún cuando para conservar la clasificación deberá justificarse anualmente el mantenimiento de la solvencia económica y financiera, y cada tres años, el de la solvencia técnica y profesional, siendo revisable en cuanto varíen las circunstancias, que el empresario está obligado a poner en conocimiento del órgano de clasificación

Aparece el diálogo competitivo, para contratos de gran complejidad, y que permite establecer un diálogo entre Administración y los licitadores.

Se implementa la posibilidad de utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para agilizar la contratación administrativa.

Finalmente, especial referencia merece la clasificación de empresas, que remite al ámbito reglamentario una nueva definición, conteniendo ya importantes novedades:

6

Novedades legislativas que afectan al sector

REAL DECRETO REGULADOR DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Teniendo en cuenta el fuerte crecimiento de los residuos de construcción y demolición, RCD, en los últimos años, el Consejo de Ministros del Gobierno Español ha aprobado el Real Decreto que regula su producción y gestión, con el fin de evitar la contaminación de suelos y acuíferos en vertederos incontrolados y el deterioro paisajístico, así como la eliminación de estos residuos sin aprovechar sus recursos valorizables.

El problema ambiental que plantean se deriva, no sólo del creciente volumen de su generación, sino de su tratamiento, “que todavía es insatisfactorio”, en opinión del Ministerio El 90% de estos residuos van a vertedero y sólo un 5% se recicla.

En la actualidad su regulación estaba vigente mediante el Plan Nacional de gestión de residuos de construcción y demolición de 2001, que había realizado unas previsiones de generación de 42 millones de toneladas (1 t/hab/año).

Sin embargo, los datos reales demuestran que la previsión ha sido superada debido a la fuerte actividad de la construcción.

Por ello, este Real Decreto va más allá de la normativa europea, que no contempla todavía la concreta aplicación del principio de responsabilidad del productor de estos residuos.

Desde el Ministerio se asegura que el objetivo ha sido “buscar el mayor consenso entre el sector de la construcción, las CC AA y los ayuntamientos”. Además, el texto ha sido debatido en dos reuniones de la Conferencia Sectorial y en el Consejo Asesor de Medio Ambiente.

El ámbito del Real Decreto abarca la construcción, la rehabilitación, la reparación, la reforma y la demolición. Una de las dificultades por las que en la actualidad no se alcanzan unos indicadores satisfactorios de reciclado de estos residuos es el hecho de que la mayoría de los casos se depositan en vertederos a coste muy bajo, sin tratamiento previo, “y a menudo, sin cumplir con los requisitos establecidos en la normativas sobre vertederos”, afirman desde el Ministerio.

Para corregir esta situación, el Real Decreto prohíbe el depósito sin tratamiento previo. Entre las obligaciones que establece al productor (identificado como el titular de la licencia) destaca la obligatoria elaboración en el proyecto de obra de un estudio de

gestión de RCD, que deberá incluir una estimación de las cantidades generadas, medidas de prevención, el destino previsto, así como una valoración del coste previsto para su gestión, que formará parte del presupuesto del proyecto.

El Real Decreto también fija obligaciones al contratista, es decir, a quien ejecuta la obra, que deberá establecer la clasificación de los residuos, elaborar un plan de ejecución y asumir los costes. Esto supone, en la práctica, la obligación de separar los residuos en origen, es decir, en la propia obra.



PLANTA DE RECICLAJE DE RCD'S



LOCALIZACIÓN



BIZKAIKO TXINTOR BERZIKLATEGIA A.B. (S.A.)
Bº ORKONERA, S/N
48530 ORTUELLA (BIZKAIA)
TLF. 94 664 04 23 / FAX: 94 664 04 96
www.btbab.com



ENTRADA DE RCD's



EDH



EDSS



EDS

MATERIALES VALORIZADOS



Árido Explanada Cat.A



Árido 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			
	2005	2006	2007	Variación 07/06	2005	2006	2007	Variación 07/06	2005	2006	2007	Variación 07/06
Todos (menos in itinere)	23	32	28	-12%	192	139	129	-7%	23.441	23.378	21.631	-7%
In itinere	9	6	3	-50%	23	30	14	-53%	2.859	2.466	2.399	-3%
Total	32	38	31	-18%	215	169	143	-15%	26.300	25.844	24.030	-7%

Elaboración propia a partir de OSALAN

Podemos observar en la tabla 7.0.1 como ha habido una disminución en el año 2007 respecto al año 2006, en cuanto al número de accidentes laborales en Bizkaia, siendo los accidentes mortales los que han tenido el descenso más significativo, con una disminución del 18% respecto al año anterior.



sortzen

CONSTRUCCIONES / ERAIKUNTZAK

**SORTZEN ETXEGINTZA,
KALEGINTZA DA
ESKABAZIOAK, S.L.**

Tels.: 628 039 158 / 607 732 447

Email: sortzen@sortzen.es

Web: www.sortzen.es

Somos una empresa joven de Axpe-Atxondo (Bizkaia) que ofrece una amplia gama de servicios en el sector de la construcción.

Para ello contamos con profesionales experimentados en el desarrollo de proyectos de obra pública, construcción industrial y edificación, dando respuesta a cualquier necesidad planteada en la ejecución y gestión de obra.



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 2002, hasta el dato más actualizado por OSALAN, que corresponde a diciembre de 2007, tanto en la CAPV como en Bizkaia.

En el año 2007, los accidentes laborales en el sector de la construcción dentro de la CAPV de carácter leve y mortales, están por debajo con respecto al número de accidentes que ocurrieron en el año anterior, a diferencia de los accidentes graves que aumentaron en un 14%.

En cuanto a Bizkaia se puede observar que los accidentes graves y mortales no variaron respecto al año anterior, mientras que los accidentes leves descendieron un 9%.



Tabla 7.02. Siniestralidad laboral en la CAPV. Sector construcción

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variación % 07/06
Gravedad	Leves	10.969	10.238	8.378	8.901	8.627	7.873	-9%
	Graves	106	111	91	103	66	75	14%
	Mortales	15	23	9	23	16	15	-6%
	Total	11.090	10.372	8.478	9.027	8.709	7.963	-9%



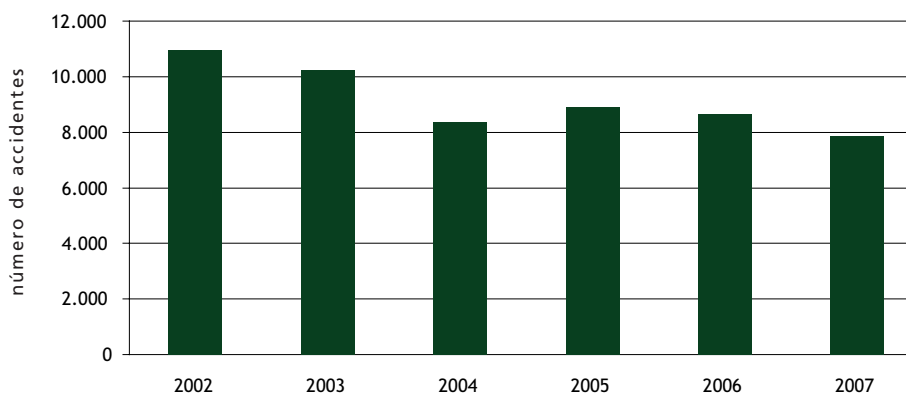
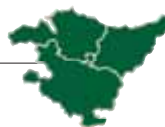
Tabla 7.03. Siniestralidad laboral en Bizkaia. Sector construcción

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variación % 07/06
Gravedad	Leves	6.934	6.440	5.069	4.937	4.923	4.456	-9%
	Graves	68	62	43	47	31	31	0%
	Mortales	9	13	4	10	10	10	0%
	Total	7.011	6.515	5.116	4.994	4.964	4.497	-9%

Elaboración propia a partir de OSALAN

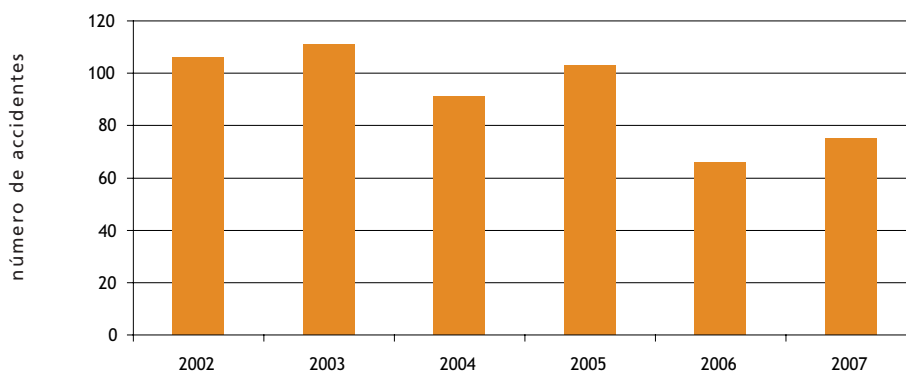
Gráfica 7.01.

Evolución de accidentes leves en la CAPV



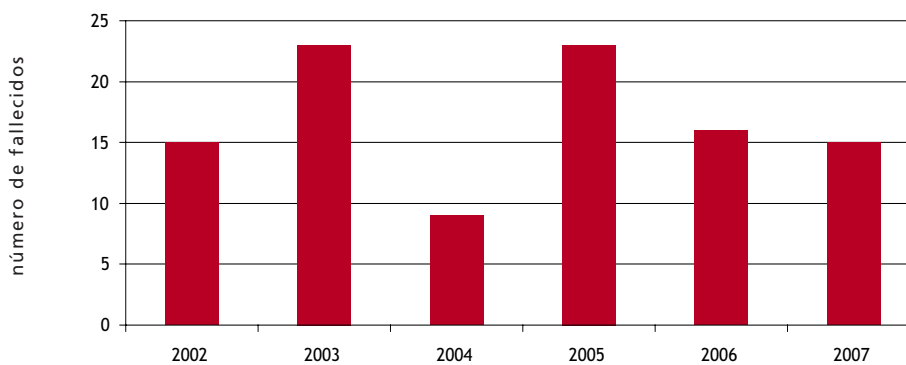
Gráfica 7.02.

Evolución de accidentes graves en la CAPV



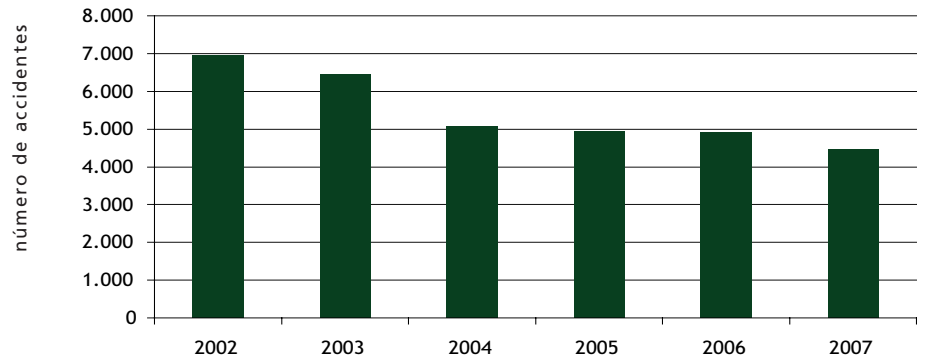
Gráfica 7.03.

Evolución de accidentes mortales en la CAPV

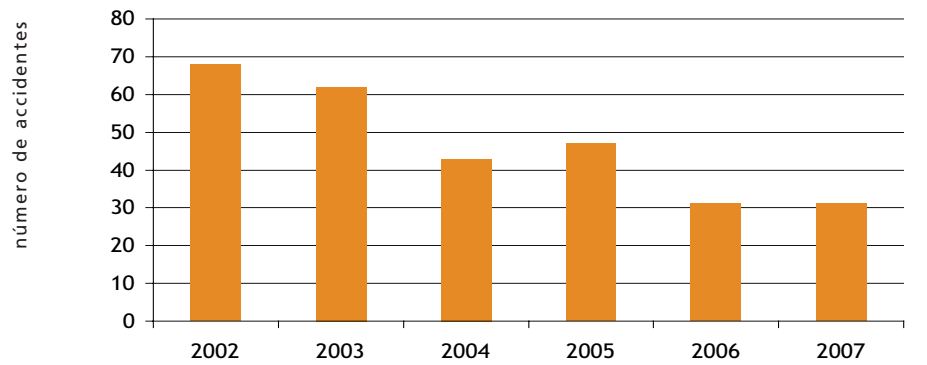




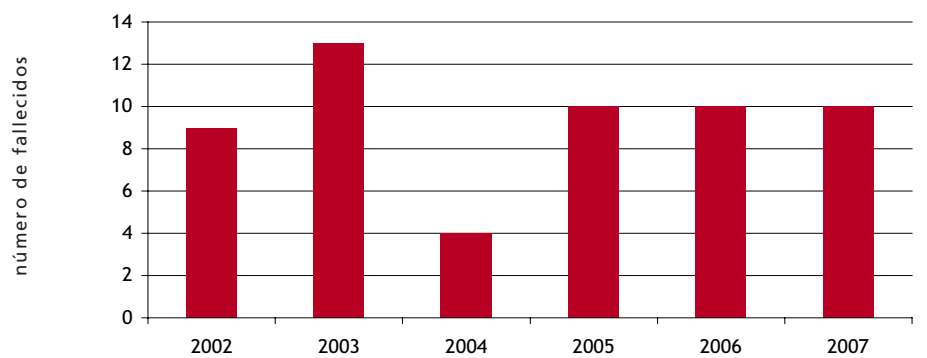
Gráfica 7.04. Evolución de accidentes leves en Bizkaia



Gráfica 7.05. Evolución de accidentes graves en Bizkaia



Gráfica 7.06. Evolución de accidentes mortales en Bizkaia



7.3. Iniciativas de Ascobi en materia preventiva.



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

- Formación en materia preventiva desde sus Aulas de Prevención.

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

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



7.4. Programas de sensibilización. Oleadas 2007:

Trípticos y póster de la cuarta oleada de la campaña.

Zanjas, excavaciones y movimientos de tierras I.



Folleto de la quinta oleada de la campaña.

Zanjas, excavaciones y movimientos de tierras II.



7

Prevención

Folleto de la sexta oleada de la campaña.

EPIs equipos de protección individual.



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

Observatorio de la construcción y promoción en Bizkaia

Ascobi ha desarrollado en los últimos años su página web www.ascobi.com, donde los diferentes usuarios, empresas constructoras, promotoras y otras entidades o medios relacionados con el sector de la construcción, navegan a través de ella animados por su gran interactividad y alto nivel de interés de sus contenidos.

El “Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia” es uno de los contenidos que ofrece Ascobi en su página web y que, ha incorporado durante este año nuevas funcionalidades de análisis, así como un sistema de avisos y alertas sobre novedades en los contenidos.

Este observatorio, se ha convertido en una herramienta indispensable para todas aquellas entidades interesadas en conocer el estado actual y la evolución del sector de la construcción en Bizkaia y en sus provincias limítrofes, dotando a los usuarios que lo consultan, de una información estratégica que permite diseñar y planificar las diferentes políticas de actuación de la compañía. Debido al alto valor añadido que incorpora esta información, únicamente es accesible para aquellas entidades asociadas a Ascobi.

Algunos de estos contenidos exclusivos para las empresas asociadas de Ascobi, son los relativos a la información sobre licitaciones de obras (convocatorias, aperturas y adjudicaciones) de Bizkaia y territorios limítrofes: Guipúzcoa, Álava, Cantabria, Burgos, La Rioja y Navarra.



8

Observatorio de la construcción y promoción en Bizkaia

Licitaciones públicas: Adjudicaciones de concursos. Ejemplos:

The screenshot displays the 'Observatorio de la Construcción y Promoción de Bizkaia' website. On the left is a navigation menu with sections like 'Área', 'Entidades', 'Prensa y sector', and 'HERRAMIENTAS'. The main content area features a search form titled 'Búsqueda de licitaciones' with filters for 'Convocatoria' (Mes, Año), 'Tipo de entidad', 'Tipo de procedimiento', 'Territorio', 'Tipo de obra', and 'Rango'. Below the search form is a table titled 'Adjudicaciones de concursos' with columns for '#', 'Título', 'Estado', and 'Fecha'. The table lists various construction projects with their respective dates and status icons.

#	Título	Estado	Fecha
	REPARACIÓN DE PATOLOGÍAS EN EDIFICIOS Y REFORMA DE URBANIZACIÓN EN EL GRUPO AIEGA URIOSTE BLOQUES 1, 6, 9 Y 11 EN ORTUUELA	[Iconos]	04/12/2007
	PROMOCIÓN CONCERTADA DE 26 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL Y SUS ANEJOS VINCULADOS, UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19 ARAMOTZ	[Iconos]	26/04/2007
	URBANIZACIÓN DEL ÁREA URBANA A.U. 3.02.1 LUZURIAGA EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA A.J.U. 3.01 ANTZO SUR	[Iconos]	26/04/2007
	25 VIVIENDAS SOCIALES EN LA CALLE SAN DIEGO, 5	[Iconos]	14/11/2006
	PROMOCIÓN CONCERTADA DE 45 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL Y SUS ANEJOS VINCULADOS, ADÉMÁS DE LOCALES COMERCIALES EN AREATZA, SECTOR RESIDENCIAL VPP IV KARPO	[Iconos]	06/11/2006
	59 VIVIENDAS EN EL ÁREA GALINDO ESTE ZONA RES3 BLOQUES RED AL15, 16 Y 17 EN CALLE FORMETXETA	[Iconos]	03/11/2006
	54 VIVIENDAS Y ANEJOS Y 20 GARAJES NO VINCULADOS EN LA UE 3 DE OLLARGAN	[Iconos]	03/10/2006
	PAVIMENTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EN EL SECTOR IV POLÍGONO 2-2ª ETAPA DE ARENALDE	[Iconos]	26/09/2006
	DESCONTAMINACIÓN DE LOS TERRENOS ANTERIORMENTE OCUPADOS POR LAS EMPRESAS FUNFASALA, LAFFORT Y CAMPA, EN EL A.J.U. ANTZO SUR	[Iconos]	26/09/2006
	18 VIVIENDAS SOCIALES Y ANEJOS EN LA PARCELA Nº 18 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.15 GALARTZA DE ELORRIO	[Iconos]	14/07/2006
	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 125 ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS PARA JOVENES EN LA PARCELA ES-1 DE INTXAURRONDÓ	[Iconos]	06/06/2006
	URBANIZACIÓN DEL ÁREA 48 ZONA A EN ARETXABAETA	[Iconos]	

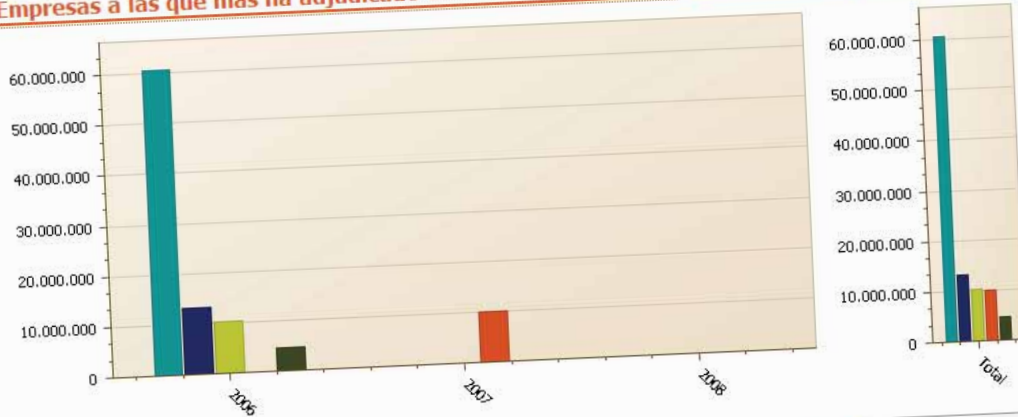
Observatorio de la construcción y promoción en Bizkaia

Gráficos

Generar gráfico Imprimir Volver

Mostrar criterios

Empresas a las que mas ha adjudicado Gobierno Vasco - Consejería de Transportes y OOPP



Adjudicado	Ofertante	Años			
		2006	2007	2008	Total de Totales
UTE: OBRAS SUBTERRÁNEAS, S.A. - EXCAVACIONES VIUDA DE SAINZ, S.A. - EXCAVACIONES CANTÁBRICAS, S.A.		60.450.439			60.450.439
UTE: FONORTE EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.-TECSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.		13.073.419			13.073.419
UTE: BALZOLA CONSTRUCCIONES-AZACETA, S.A.-LANBIDE EMPRESA CONSTRUCTORA		10.121.658			10.121.658
UTE: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BALZOLA, S.A.-LANBIDE EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.			10.007.196		10.007.196
UTE: DRAGADOS, S.A.-EXCAVACIONES VIUDA DE SAINZ, S.A.		4.662.371			4.662.371
Total de Totales		88.307.888	10.007.196		98.315.084

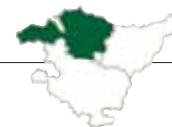
Ofertante	2006	2007	2008	Total de Totales	% sobre total
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BALZOLA, S.A.	10.211.827	13,4		10.211.827	11,4
CONSTRUCCIONES ALTUNA Y UJIA, S.A.	20.175.779	54,83		20.175.779	14,82
CONSTRUCCIONES AMENBAR, S.A.	30.538.027	16,6		30.538.027	16,6
CONSTRUCCIONES DUMBEA, S.A.	1.943.477	4,98	940.055	1.943.477	4,98
CONSTRUCCIONES GALZANO, S.A.	940.684	6,86		940.684	6,86
CONSTRUCCIONES HAREZURRENA, S.L.	1.910.603	6,6	905.290	1.910.603	6,6
CONSTRUCCIONES MOYUA, S.L.	59.683.562	1,01		59.683.562	1,01
CORSAN-CORSAN CONSTRUCCION, S.A.	3.012.491	9,5		3.012.491	9,5
DRAGADOS ALDAMIZ, S.A.	88.422.087	8,51		88.422.087	8,51
DRAGADOS ELMAR, S.L.	192.888	19,7		192.888	19,7
DRAGADOS, S.A.	213.799	11		213.799	11
ENRIQUE OTADUY, S.L.	19.330.958	21,5		19.330.958	21,5
EXCAVACIONES BARANEA, S.A. (EXBASA)	20.033.211	18,43		20.033.211	18,43
FERROVAL AGROMAN, S.A.	20.192.280	17,19		20.192.280	17,19
FONORTE EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	8.354.586	7,31		8.354.586	7,31
GRUPO ISOLUX CORSAN, S.A.	997.834	1,77		997.834	1,77
LKS, S.COOP.	61.951.142	16,87		61.951.142	16,87
MARINAS CANARIAS, S.L.	158.340	30		158.340	30
PATXI ENDONDO BATARRITA	305.768	13,04		305.768	13,04
PROSIRTEK, S.L.	198.000	12,47		198.000	12,47
PROYSER TECNICO, S.L.	287.582	18,22	287.582	287.582	18,22
RAMÓN RUIZ CUEVAS PEÑA	220.000	2,74		220.000	2,74
	119.422	18,36		119.422	18,36

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

En las tablas que se muestran a continuación se puede observar la formación continua que imparte la Fundación Laboral de la Construcción, segmentado por áreas (oficios, seguridad y gestión), por modalidad de formación (presencial, distancia, y teleformación) y por títulos de las acciones formativas impartidas para las campañas 2004, 2005, 2006 y 2007.

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

Tabla 9.01. Programa de oficios.
Bizkaia 2004-2007



		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Acciones	Presencia	19	14	16
	Distancia	11	18	18
	Teleformación		2	2
	Total	30	34	36
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Grupos	Presencia	45	33	46
	Distancia	11	37	37
	Teleformación		4	4
	Total	56	74	87
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Alumnos	Presencia	660	535	731
	Distancia	14	69	96
	Teleformación		31	15
	Total	674	635	842

Tabla 9.02. Programa de seguridad.
Bizkaia 2004-2007



		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Acciones	Presencia	1	5	5
	Distancia	1	1	1
	Teleformación	2		
	Mixta		3	3
	Total	4	9	9
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Grupos	Presencia	1	5	5
	Distancia	5	3	6
	Teleformación	5	-	-
	Mixta		4	7
	Total	11	12	18
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Alumnos	Presencia	19	62	55
	Distancia	140	71	137
	Teleformación	117		
	Mixta		84	133
	Total	276	217	325

Elaboración propia a partir de la Fundación Laboral de la Construcción

Formación

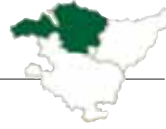


Tabla 9.03. Programa de gestión. Bizkaia 2004-2007

		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Acciones	Presencia	5	3	3
	Distancia	15	8	8
	Teleformación		2	2
	Total	20	13	13
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Grupos	Presencia	5	3	3
	Distancia	23	8	13
	Teleformación		2	4
	Total	28	13	20
		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Número Alumnos	Presencia	64	24	24
	Distancia	66	58	68
	Teleformación		11	12
	Total	130	93	104

Elaboración propia a partir de la Fundación Laboral de la Construcción

Formación

Formación Ascobi

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

Cursos

	Horas	Alumnos
Curso básico de operador de grúa torre	220	159
PRL mandos intermedios de empresas de construcción	20	4
PRL para gerentes de empresas de construcción	10	5
Total	250	168

Fuente: ascobi-bieba

Acciones formativas en formación continua impartidas por el Instituto de FP de la construcción en Bizkaia durante el curso 2007

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	55
Interpretación de planos	70	8
Mediciones de obras de albañilería	40	12
Albañilería	333	8
Total	663	83

Instituto de FP de la construcción 2007

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

Alumnos de enseñanza oficial:

		2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08
Curso académico	Alumnos de grado medio	56	53	57	42	41
	Alumnos de grado superior	62	87	114	98	75
	Nº Alumnos total curso	118	140	171	140	116

Instituto de FP de la construcción 2007

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.



Derribos Petralanda

ERAISPEN TEKNIKOAK
DEMOLICIONES TÉCNICAS

Tel. 944 223 735
www.derribospetralanda.com



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

50 Años de
Especialidad

**Creamos espacios para el futuro
Etorkizunerako lekuneak**

Datos coyuntura general

10.01 Principales indicadores económicos de la CAPV

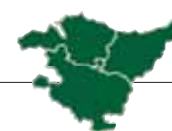


Tabla 10.01. Principales indicadores económicos de la CAPV

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	D P/(P-1)	D Interanual
PIB	Índice encadenado	IV T. 07	109,2	109	0,1	3,6
Producción industrial (IPI)	2000=100	Dic. 07	120,7	119,5	1	-0,7
Construcción (ICC)	2003=100	II T. 07	132,3	130,3	1,5	8,7
Comercio interior (ICI)	2000=100	IV T. 07	158,8	138,9	14,3	5
Comercio Minorista (ICM)	2000=100	IV T. 07	156	132,1	18,1	4,6
Ccio. Grandes Superfic.(ICGS)	2004=100	Ene. 08	117,5	120,9	-2,8	-2,4
Establecimientos hoteleros	Viajeros	Ene. 08	119.493	141.430	-15,5	10,3
Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Ene. 08	218.959	255.924	-14,4	11,3
Precios						
IPC	2006	Ene. 08	104,8	105,4	-0,6	4,1
Precios Industriales (IPRI)	2000=100	Ene. 08	111,6	110,2	1,3	4,5
Costes de la Construcción (ICCE)	2000=100	Ene. 08	134,5	131	2,7	3,7
Coste laboral	Euros/mes	III T. 07	2.662,40	2.538,70	4,9	5,1
Mercado de trabajo						
Activos	Miles	IV T. 07	1.005,80	1001	0,5	0
Ocupados	Miles	IV T. 07	974,4	970,1	0,4	0,3
Parados	Miles	IV T. 07	31,4	30,8	1,9	-8,5
Tasa de paro	(%)	IV T. 07	3,1	3,1	-	-
Tasa de ocupación	(%)	IV T. 07	68	67,7	-	-
Comercio Exterior						
Exportaciones	Miles €	IV T. 07	4.967.001	4.542.635,00	9,3	13,6
Importaciones	Miles €	IV T. 07	5.146.692	4.460.783,00	15,4	13,6
Saldo	Miles €	IV T. 07	-179.690	81.852,00	-319,5	-15,6
Población						
Nacimientos	Nacimientos	II T. 07	5.063	4.878	3,8	1,1
Matrimonios	Matrimonios	III T. 07	2.943	2.856	3	-11,9
Defunciones	Defunciones	II T. 07	4.304	5.140	-16,3	2,9

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

Datos coyuntura general

10.02 Principales indicadores económicos de Bizkaia

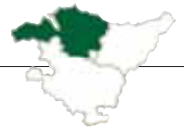


Tabla 10.02. Principales indicadores económicos de Bizkaia

	Unidad base	Período (P)	Dato	Dato anterior (P-1)	D P/(P-1)	D Interanual	
Actividad	Actividad						
	PIB a precios de mercado	Índice encadenado	IV T. 07	109,6	109,3	0,3	3,8
	Producción industrial (IPI)	2000=100	Dic. 07	119,5	119	0,5	0
	Comercio interior (ICI)	2000=100	IV T. 07	169,3	143,9	17,6	6,7
	Comercio Minorista (ICIm)	2000=100	IV T. 07	163,7	134,6	21,7	6,3
	Ccio. Grandes Superfic. (ICGS)	2004=100	Ene. 08	122	127,3	-4,1	-2,6
	Establecimientos hoteleros	Viajeros	Ene. 08	57.593	68.934	-16,5	7,4
	Establecimientos hoteleros	Pernoctaciones	Ene. 08	106.809	120.438	-11,3	10,2
	Mercado de trabajo						
	Activos	Miles	IV T. 07	526	525,5	0,1	0,4
	Ocupados	Miles	IV T. 07	505,7	506,4	-0,1	0,5
	Parados	Miles	IV T. 07	20,3	19,2	5,7	-2,4
	Tasa de paro	(%)	IV T. 07	3,9	3,7	-	-
	Tasa de ocupación	(%)	IV T. 07	66	66	-	-
	Comercio Exterior						
	Exportaciones	Miles €	IV T. 07	2.105.698	1.778.231,00	18,4	25,3
	Importaciones	Miles €	IV T. 07	3.011.417	2.817.392,00	6,9	7,5
	Saldo	Miles €	IV T. 07	-905.718	-1.039.161,00	-12,8	19,1
	Sociedad de la Información. Familias						
	Ordenador		IV T. 07	66,5	64,7	-	-
	Internet	Pob.>=15 años	IV T. 07	53,9	52,3	-	-
	Teléfono móvil	(%)	IV T. 07	93	93,1	-	-
	Usuarios de Internet		IV T. 07	47,7	46,4	-	-
	Población						
	Nacimientos	Nacimientos	II T. 07	2.562	2.472	3,6	0,8
	Matrimonios	Matrimonios	III T. 07	1.553	1.444	7,5	-8,6
	Defunciones	Defunciones	II T. 07	2.362	2.753	-14,2	2,5

Elaboración propia a partir del EUSTAT.

Datos coyuntura general

10.3. Producto Interior Bruto -PIB-

El sector de la construcción durante el año 2007, representa el 8,2% del PIB de la CAPV, no habiéndose registrado variaciones sustanciales en su aportación al índice, con respecto al año anterior.

En cuanto al PIB a precios del mercado el índice incrementa en 2007 un 7,3% respecto al año 2006.

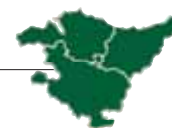


Tabla 10.03. **Producto Interior Bruto** por componentes y trimestre.
Oferta y demanda.
Índice de volumen encadenado -tasas de variación interanual- 2006

	2006			2007			
	2006	2007	IV	I	II	III	IV
Agricultura y pesca	488.700	504.163	118.805	120.699	116.020	137.854	129.589
Industria	16.363.753	17.664.634	4.250.854	4.300.992	4.377.523	4.456.790	4.529.329
Construcción	5.012.259	5.460.702	1.310.583	1.316.238	1.349.821	1.385.549	1.409.095
Servicios	33.075.086	35.377.975	8.486.271	8.599.075	8.768.193	8.889.719	9.120.987
-Servicios de mercado	27.646.139	29.531.272	7.107.863	7.186.747	7.324.883	7.426.929	7.592.713
-Servicios de no mercado	5.428.947	5.846.703	1.378.408	1.412.328	1.443.310	1.462.791	1.528.274
Valor añadido a precios básicos	54.939.798	59.007.474	14.166.512	14.337.004	14.611.557	14.869.913	15.189.000
Impuestos netos sobre los productos	6.823.961	7.304.096	1.769.762	1.771.096	1.808.265	1.835.736	1.889.000
Producto Interior Bruto a precios de mercado	61.763.759	66.311.571	15.936.275	16.108.100	16.419.822	16.705.648	17.078.000
Gasto en consumo final	46.897.942	49.949.609	12.003.808	12.200.286	12.431.449	12.570.672	12.747.201
-Gasto en consumo final de los hogares	37.860.597	40.311.067	9.693.863	9.887.543	10.023.470	10.127.215	10.272.839
-Gasto en consumo final de las AAPP	9.037.345	9.638.542	2.309.944	2.312.743	2.407.979	2.443.457	2.474.363
Formación bruta de capital	17.938.244	19.697.835	4.638.127	4.758.571	4.890.010	5.013.981	5.035.272
Demanda Interna	64.836.186	69.647.443	16.641.935	16.958.857	17.321.458	17.584.654	17.782.474
Exportaciones totales	39.862.562	44.017.228	10.312.729	10.727.538	10.871.754	11.108.726	11.309.210
Importaciones totales	42.934.989	47.353.101	11.018.389	11.578.295	11.773.390	11.987.731	12.013.684
Producto Interior Bruto a precios de mercado	61.763.759	66.311.571	15.936.275	16.108.100	16.419.822	16.705.648	17.078.000

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

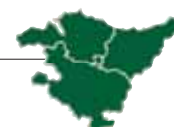


Tabla 10.04. **Producto Interior Bruto** en la CAPV en miles de euros.

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

	2005	2006	2007
Construcción	4.557.681	5.012.259	5.460.702
Otros Sectores	52.731.462	56.751.500	60.850.869
Producto Interior Bruto total CAPV	57.289.143	61.763.759	66.311.571

Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

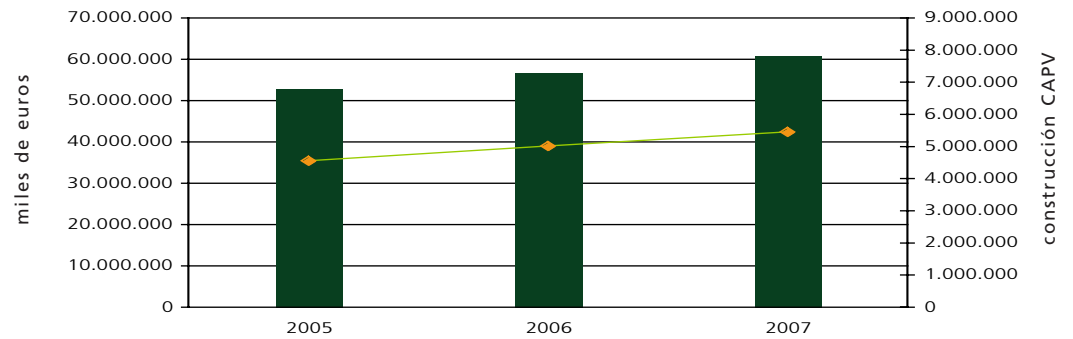
10

Datos coyuntura general



Gráfica 10.01. Evolución del PIB en la CAPV

◆ Construcción
■ Otros sectores



Elaboración propia a partir del EUSTAT. Cuentas económicas trimestrales.

2007

**Encuesta
Inmobiliaria**

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

Este estudio se complementa con los realizados sobre la compraventa de pisos de los años 2005 y 2006, estableciéndose una comparativa a través de los resultados obtenidos.

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

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

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

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

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia.

	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
CAPV	16.208	13.764	15.111	11.119	29.972	26.230
Bizkaia	8.720	7.442	7.913	5.368	16.162	13.281
% Bizkaia s/CAPV	53,8	54,1	52,4	48,3	53,9	50,6
Δ s/periodo anterior	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
% CAPV	3,9	-15,1	9,8	-26,4	-15,1	-12,5
% Bizkaia	*	-14,7	6,3	-32,2	*	-17,8

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

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

	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
CAPV	5.753	5.002	6.231	4.717	10.755	10.948
Bizkaia	2.965	2.371	3.127	2.165	5.336	5.292
% Bizkaia s/CAPV	51,5	47,4	50,2	45,9	49,6	48,3
Δ s/periodo anterior	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
% CAPV	-4,3	-13,1	24,6	-24,3	-25,1	1,8
% Bizkaia	*	-20,0	31,9	-30,8	*	-0,8

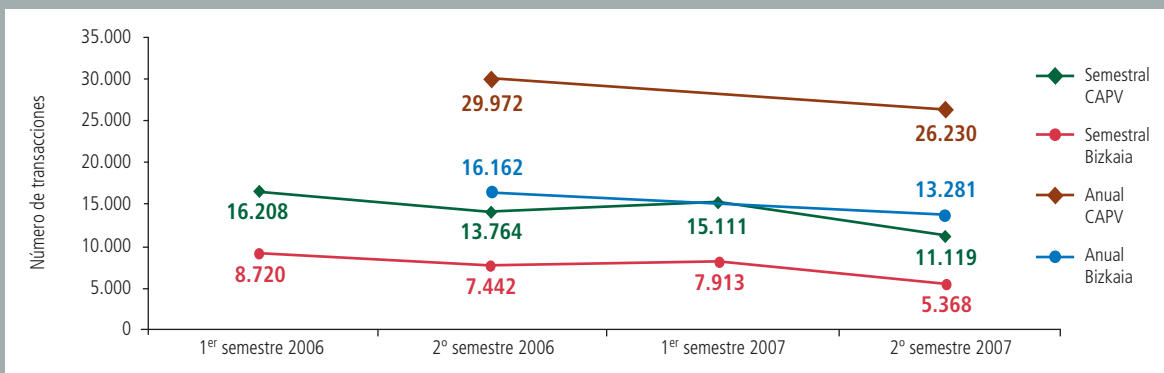
* No se poseen datos.
Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada.

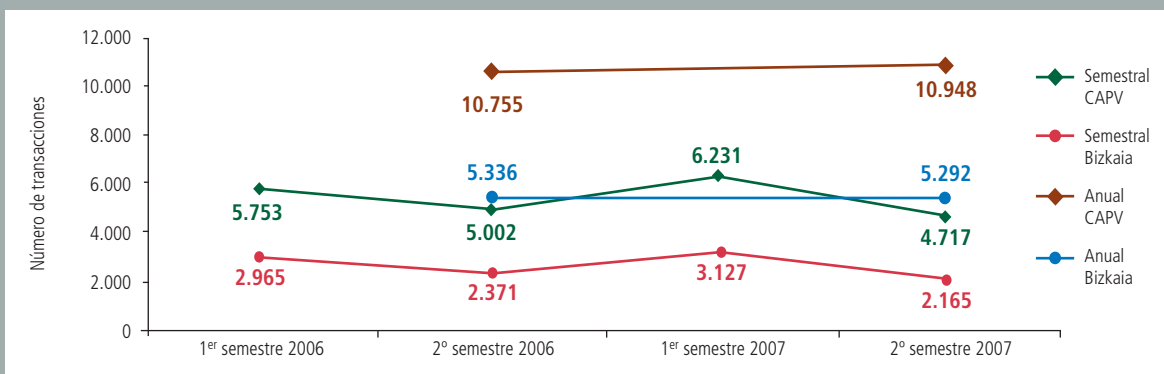
	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
CAPV	10.455	8.762	8.880	6.402	19.217	15.282
Bizkaia	5.755	5.071	4.786	3.203	10.826	7.989
% Bizkaia s/CAPV	55,1	57,9	53,9	50,0	56,3	52,3
Δ s/periodo anterior	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
% CAPV	9,0	-16,2	1,4	-27,9	-8,3	-20,5
% Bizkaia	*	-11,9	-5,6	-33,1	*	-26,2

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

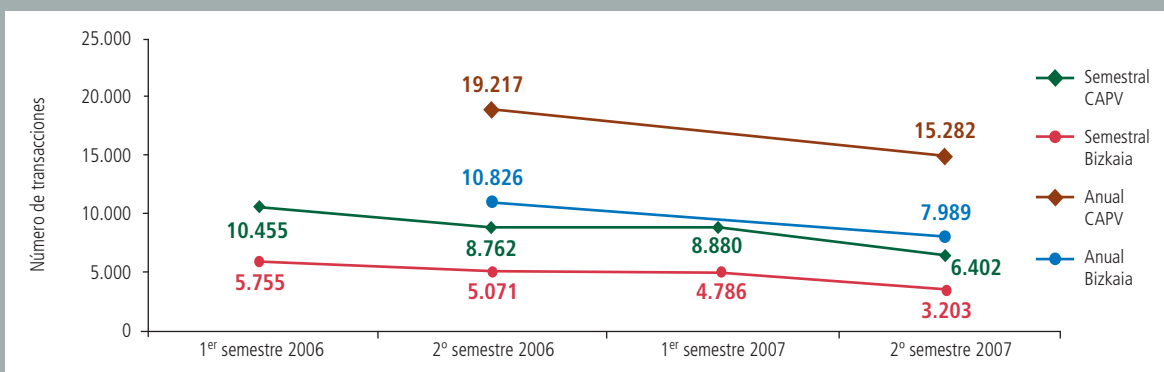
Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia.



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



Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada.



Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda por mil habitantes

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia.

	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones CAPV	16.208	13.764	15.111	11.119	29.972	26.230
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.124.235	2.138.739
Transacciones / 1.000 hab.	7,65	6,48	7,09	5,20	14,11	12,26
	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones Bizkaia	8.720	7.442	7.913	5.368	16.162	13.281
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.134.424	1.140.373
Transacciones / 1.000 hab.	7,70	6,56	6,96	4,71	14,25	11,65

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

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

	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones CAPV	5.753	5.002	6.231	4.717	10.755	10.948
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.124.235	2.138.739
Transacciones / 1.000 hab.	2,72	2,35	2,92	2,21	5,06	5,12
	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones Bizkaia	2.965	2.371	3.127	2.165	5.336	5.292
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.134.424	1.140.373
Transacciones / 1.000 hab.	2,62	2,09	2,75	1,90	4,70	4,64

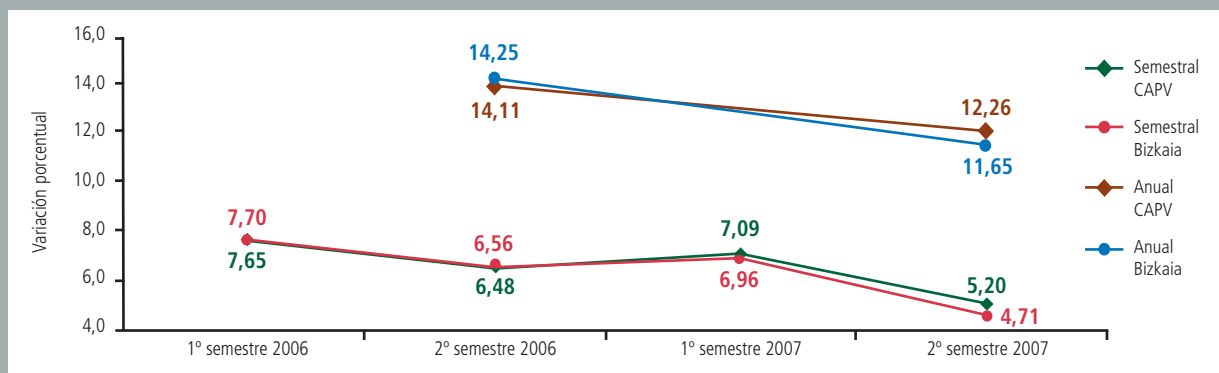
Elaboración propia a partir del Colegio de Registradores de la Propiedad e INE.

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

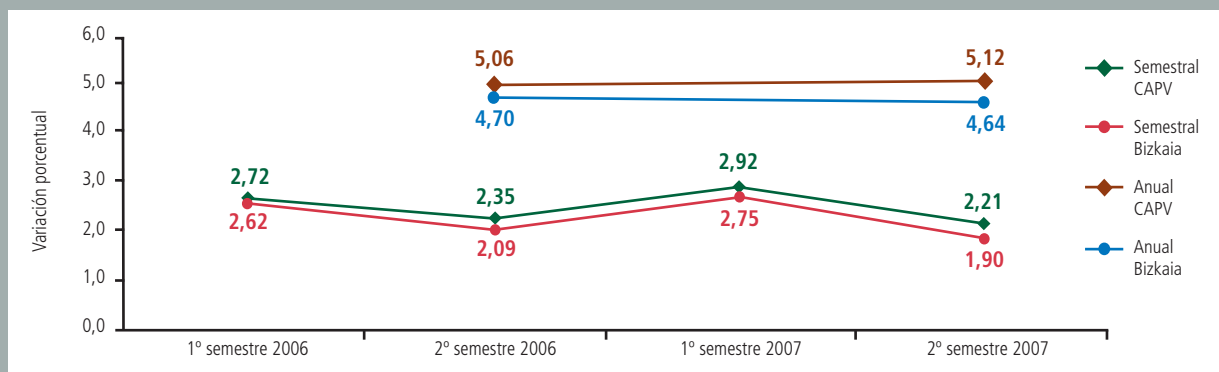
	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones CAPV	10.455	8.762	8.880	6.402	19.217	15.282
Población CAPV	2.117.990	2.124.235	2.130.375	2.138.739	2.124.235	2.138.739
Transacciones / 1.000 hab.	4,94	4,12	4,17	2,99	9,05	7,15
	1 ^{er} semestre 2006	2 ^o semestre 2006	1 ^{er} semestre 2007	2 ^o semestre 2007	Anual 2006	Anual 2007
Nº transacciones Bizkaia	5.755	5.071	4.786	3.203	10.826	7.989
Población Bizkaia	1.132.099	1.134.424	1.136.827	1.140.373	1.134.424	1.140.373
Transacciones / 1.000 hab.	5,08	4,47	4,21	2,81	9,54	7,01

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

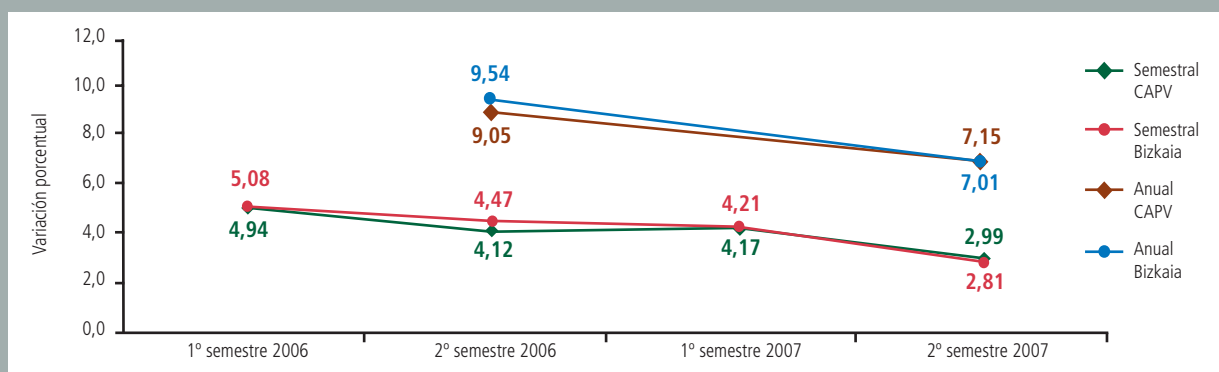
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia.



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



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





COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA

HIGIEZINEN JABETZA – AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

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

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

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

- Velar por los intereses profesionales y el prestigio de la profesión, en todos los órdenes y con cuantos medios estén a su alcance, y promover cerca de las autoridades competentes cuanto se considere beneficioso para la profesión.
- Velar porque los colegiados observen buena conducta y adecuada competencia en el ejercicio de su profesión, evitando la competencia desleal entre los Agentes del Colegio.
- Evitar que los particulares sufran perjuicio al confiar sus asuntos a los colegiados, los cuales deberán considerarse siempre defensores de los intereses de los clientes, informándoles y asesorándoles con toda lealtad y diligencia.
- Informar a los Organismos oficiales de todas aquellas cuestiones que sean de su competencia profesional.

¿QUÉ ES UN A.P.I.?

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

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

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

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

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

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

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

Venta de vivienda nueva. Datos generales

De los 965 pisos que forman parte del estudio, 348 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2007 se situó en 4.172 €.

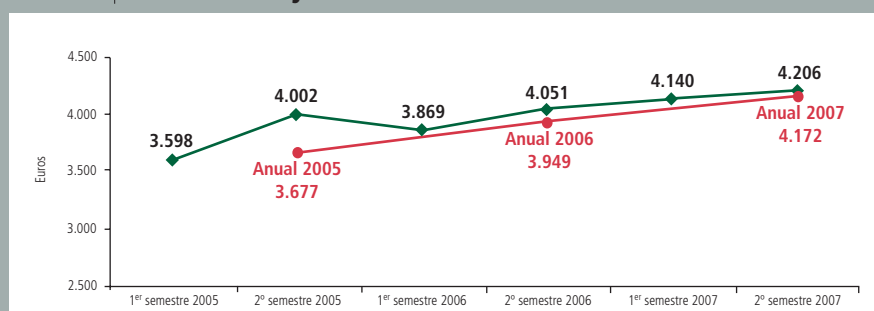
El incremento del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2006 fue del 5,6%.

En el segundo semestre de 2007 respecto al primer semestre de ese año fue del 1,6%.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	3.677	3.598	4.002
	3.949	3.869	4.051
	4.172	4.140	4.206

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

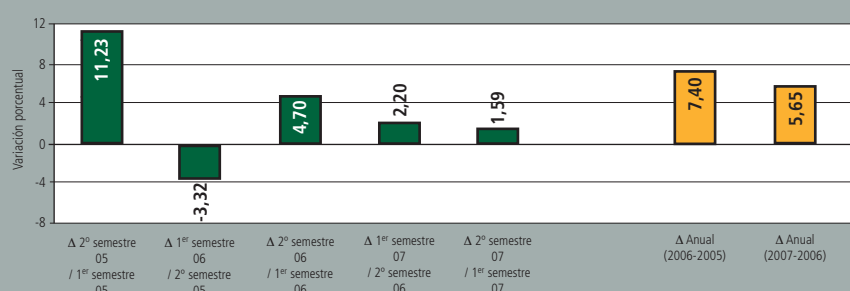


Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior

	Δ 2º semestre 05 / 1º semestre 05	Δ 1º semestre 06 / 2º semestre 05	Δ 2º semestre 06 / 1º semestre 06	Δ 1º semestre 07 / 2º semestre 06	Δ 2º semestre 07 / 1º semestre 07	Δ Anual (2006-2005)	Δ Anual (2007-2006)
% variación sobre el periodo anterior	11,23	-3,32	4,70	2,20	1,59	7,40	5,65

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva se ha visto incrementado desde 2005, si bien el incremento entre los periodos 2006 y 2007 ha sido 1,75 puntos menor que en el periodo anterior.

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



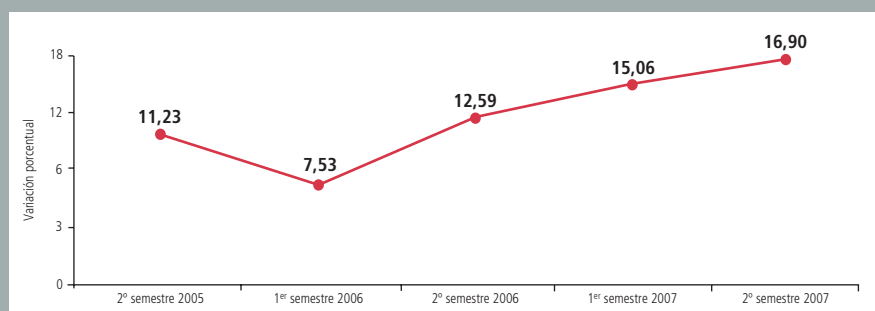
Venta de vivienda nueva. Datos generales

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

	2º semestre 05	1º semestre 06	2º semestre 06	1º semestre 07	2º semestre 07
% variación acumulado (sobre el 1º semestre de 2005)	11,23	7,53	12,59	15,06	16,90

El incremento del precio medio de venta por metro cuadrado se ha situado en 16,90 puntos desde el primer semestre de 2005 al segundo semestre de 2007.

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



El precio medio de venta para la vivienda nueva en el año 2007 se situó en 347.412 €.

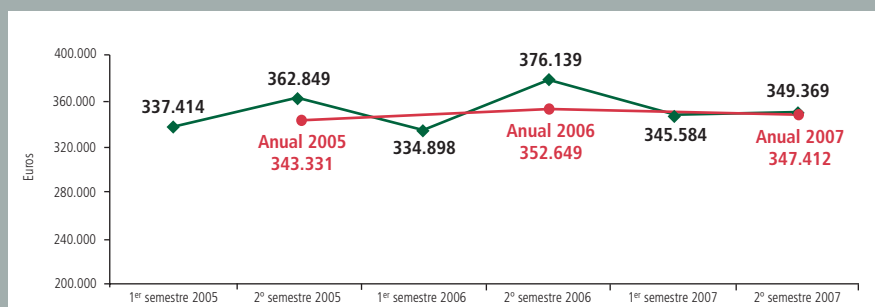
La variación interanual ha experimentado un descenso del 1,5%.

En el segundo semestre de 2007 se produjo un ascenso respecto al primero de un 1,1%.

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
	Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
	347.412	345.584	349.369

Precio medio de venta. Semestral y anual



El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 84 metros cuadrados en 2007.

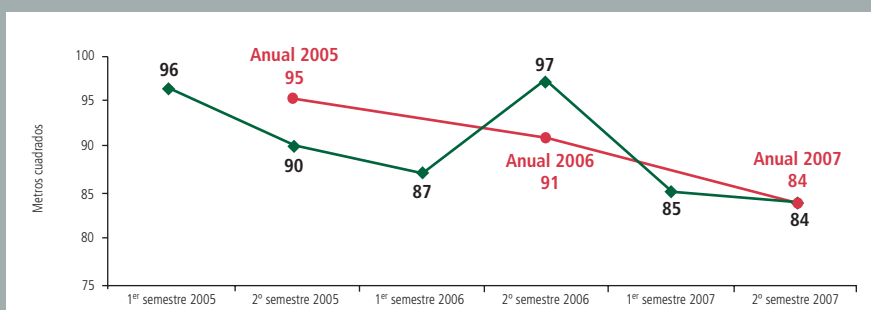
Comparando este dato con los de 2005 y 2006, los metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas continúan en una tendencia decreciente.

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

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
95	96	90
Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
91	87	97
Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
84	85	84

Tamaño medio de la vivienda En metros cuadrados útiles. Semestral y anual



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

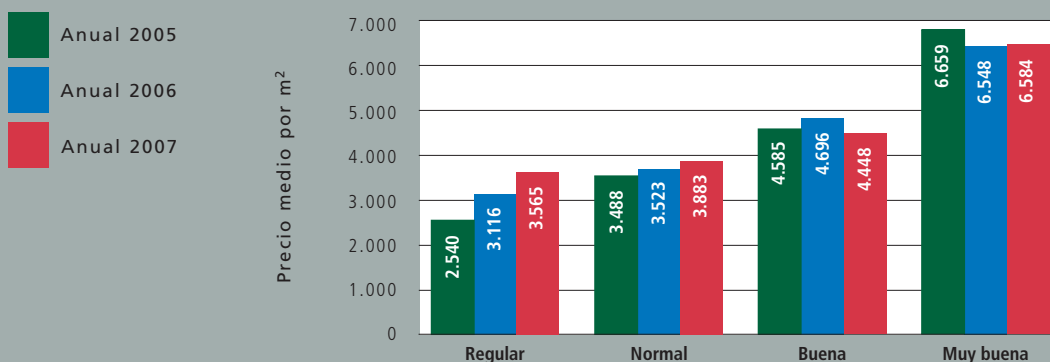
	Anual 2005	Primer semestre 2005	Segundo semestre 2005	Anual 2006	Primer semestre 2006	Segundo semestre 2006	Anual 2007	Primer semestre 2007	Segundo semestre 2007
Regular	2.540	2.548	2.524	3.116	3.217	2.506	3.565	3.721	3.435
Normal	3.488	3.439	3.745	3.523	3.657	3.306	3.883	3.869	3.903
Buena	4.585	4.432	4.975	4.696	4.248	4.998	4.448	4.479	4.426
Muy buena	6.659	6.352	7.465	6.548	6.240	7.166	6.584	6.587	6.518

Podemos observar, que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2007, de los 3.565 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 6.584 € de la categoría “Muy buena”.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

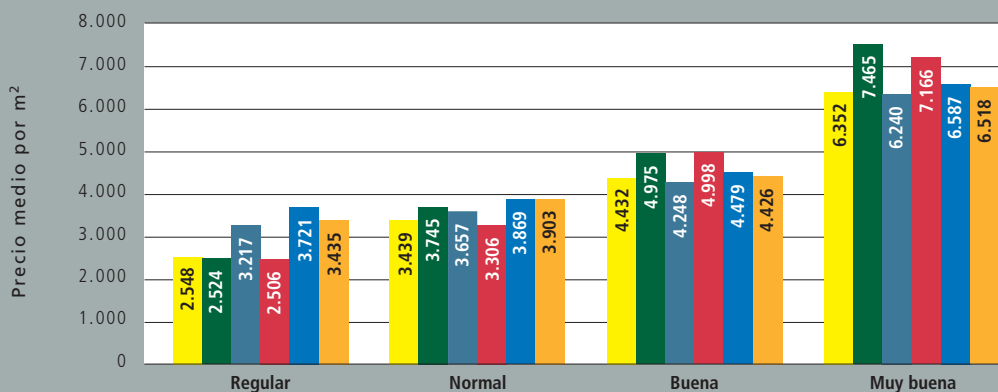
Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona. Anual



Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona. Semestral



En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2007, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

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

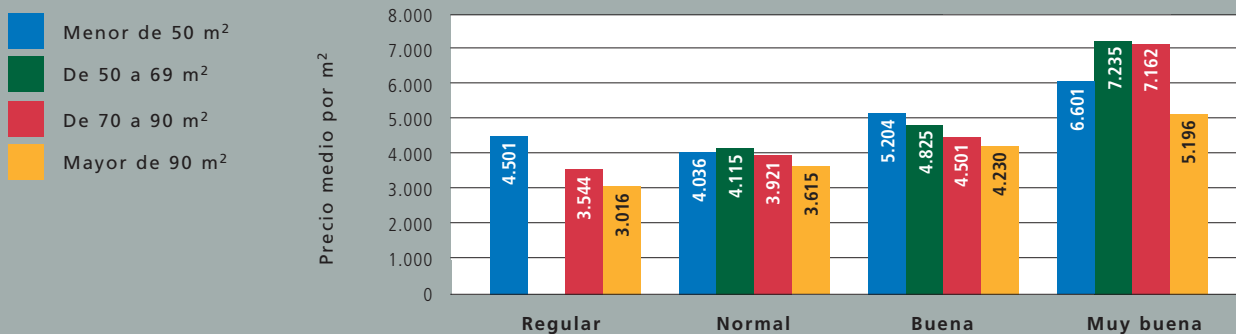
Precio medio por metro cuadrado

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

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	4.501	4.036	5.204	6.601
De 50 a 69 m ²	-	4.115	4.825	7.235
De 70 a 90 m ²	3.544	3.921	4.501	7.162
Mayor de 90 m ²	3.016	3.615	4.230	5.196

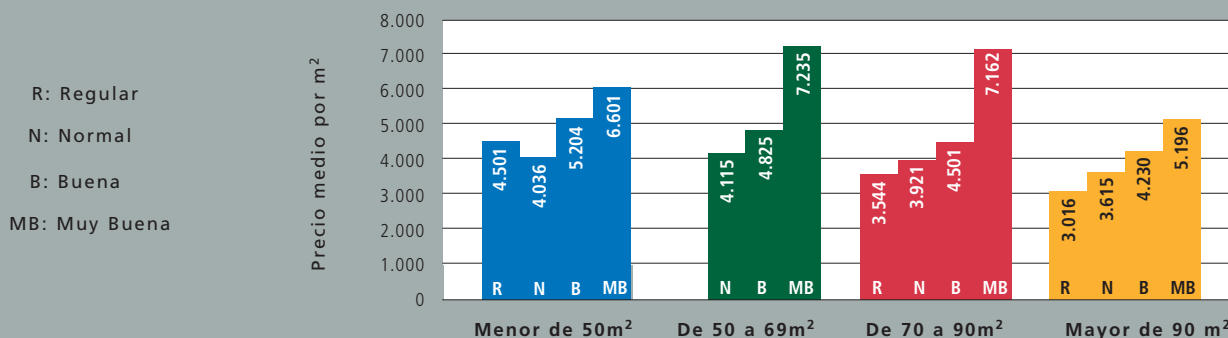
Precio medio por metro cuadrado

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



Precio medio por metro cuadrado

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



Categoría de la zona. Vivienda nueva

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	4	5.810	7.235	6.723	✓			
Bilbao	Indautxu	1	5.137	5.137	5.137	✓			
Getxo	Centro	2	5.754	6.742	6.248	✓			
Getxo	Las Arenas	1	8.129	8.129	8.129	✓			
Getxo	Neguri	3	4.641	7.388	6.095	✓			
Getxo	No dada	1	7.308	7.308	7.308	✓			
Getxo	Usategui	1	7.351	7.351	7.351	✓			
Amorebieta	Zelaieta	9	3.158	4.796	4.123		✓		
Bakio	Bakea	33	3.686	4.877	4.285		✓		
Barakaldo	Bagatza-S.Teresa-Beu	19	3.622	4.695	4.105		✓		
Barakaldo	No dada	3	4.619	5.231	4.949		✓		
Barakaldo	Zaballa-Centro	1	4.863	4.863	4.863		✓		
Berango	Centro	1	3.990	3.990	3.990		✓		
Berango	No dada	1	4.168	4.168	4.168		✓		
Bilbao	Ametzola	2	5.139	6.027	5.583		✓		
Bilbao	Miribilla	5	3.508	5.368	4.754		✓		
Bilbao	Plaza del Gas	1	7.200	7.200	7.200		✓		
Durango	No dada	1	3.978	3.978	3.978		✓		
Etxebarri	Centro	7	4.357	5.222	4.755		✓		
Getxo	Arrigunaga	1	5.795	5.795	5.795		✓		
Iurreta	Bidebarrieta	10	3.598	4.312	4.241		✓		
Leioa	Metro	1	5.472	5.472	5.472		✓		
Leioa	Udondo	10	4.350	5.825	4.984		✓		
Mungia	No dada	1	4.508	4.508	4.508		✓		
Santurtzi	Centro	1	4.727	4.727	4.727		✓		
Santurtzi	No dada	1	5.121	5.121	5.121		✓		
Sopelana	Centro	2	5.296	5.496	5.396		✓		
Sopelana	No dada	1	5.551	5.551	5.551		✓		
Urduliz	4 caminos - Elortza	9	3.371	5.224	3.949		✓		
Urduliz	No dada	2	4.444	4.631	4.538		✓		
Abanto	Gallarta	1	3.913	3.913	3.913			✓	
Amorebieta	No dada	1	3.359	3.359	3.359			✓	
Arrigorriaga	Centro	1	3.883	3.883	3.883			✓	
Atxondo	No dada	1	3.766	3.766	3.766			✓	
Aulesti	No dada	1	3.207	3.207	3.207			✓	
Bakio	No dada	2	2.738	2.778	2.758			✓	
Balmaseda	Casco Viejo	1	3.162	3.162	3.162			✓	
Balmaseda	Centro	2	2.901	2.982	2.941			✓	
Balmaseda	No dada	3	3.062	3.949	3.367			✓	
Balmaseda	Res. Magdalena	2	3.578	3.853	3.715			✓	
Barakaldo	Arteagabeitia- Zuazo	1	4.568	4.568	4.568			✓	
Barakaldo	Cruces-La Paz	7	4.783	5.000	4.877			✓	
Barakaldo	Lutxana-Burtzeña	1	3.311	3.311	3.311			✓	
Barakaldo	No dada	6	3.686	4.773	4.261			✓	
Barakaldo	Retuer.-Karea.-Regat.	1	3.701	3.701	3.701			✓	

Los precios vienen dados en euros/m²

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
Barakaldo	San Vicente	1	4.727	4.727	4.727			√	
Barakaldo	Urban-Galindo	7	3.519	4.552	4.056			√	
Basauri	Arizgoiti	2	3.870	4.282	4.076			√	
Basauri	Careaga	1	4.198	4.198	4.198			√	
Basauri	Estación	1	4.496	4.496	4.496			√	
Bilbao	Casco Viejo	1	4.846	4.846	4.846			√	
Bilbao	Deusto	3	3.591	4.994	4.526			√	
Bilbao	No dada	1	3.616	3.616	3.616			√	
Bilbao	Olabeaga	2	4.747	4.853	4.800			√	
Bilbao	San Adrián	3	3.054	4.159	3.556			√	
Bilbao	Santutxu	2	4.297	4.614	4.456			√	
Bilbao	Sarriko	4	3.569	5.710	4.899			√	
Busturia	Bº San Bartolomé	6	3.072	3.072	3.072			√	
Durango	Bº Aramotz	1	3.422	3.422	3.422			√	
Durango	Bº Ibaizabal	1	3.321	3.321	3.321			√	
Durango	Bº Murueta Torre	1	4.350	4.350	4.350			√	
Durango	Centro	2	3.366	5.907	4.637			√	
Erandio	Astrabudua	1	4.357	4.357	4.357			√	
Erandio	Centro	4	3.899	4.676	4.155			√	
Erandio	Lutxana	1	3.854	3.854	3.854			√	
Erandio	No dada	1	3.984	3.984	3.984			√	
Ermua	No dada	1	4.123	4.123	4.123			√	
Etxebarri	Metro	4	3.788	4.471	4.173			√	
Etxebarri	No dada	3	3.633	5.900	4.587			√	
Etxebarri	Sector Amézola	14	2.848	5.199	3.971			√	
Etxebarria	No dada	2	3.483	3.595	3.539			√	
Galdakao	Bº Zabalea	6	3.743	4.207	3.991			√	
Galdakao	No dada	2	3.306	3.937	3.622			√	
Galdakao	Usansolo	8	2.331	5.000	3.649			√	
Ibarrangelu	No dada	1	2.822	2.822	2.822			√	
Iurreta	No dada	12	3.500	3.708	3.614			√	
Larrabetzu	No dada	1	2.969	2.969	2.969			√	
Leioa	Avanzada	2	3.657	5.255	4.456			√	
Lekeitio	Aitxa Piel	2	4.177	4.177	4.177			√	
Lemona	No dada	2	4.104	4.104	4.104			√	
Lezama	No dada	1	3.399	3.399	3.399			√	
Maruri	Kurtzegane	4	3.594	4.049	3.904			√	
Mungia	No dada	1	4.177	4.177	4.177			√	
Munitibar	No dada	1	2.840	2.840	2.840			√	
Orduña	Casco Viejo	5	2.838	3.486	3.097			√	
Orduña	No dada	1	3.009	3.009	3.009			√	
Otxandio	No dada	1	3.299	3.299	3.299			√	
Santurtzi	Las Viñas	33	3.684	4.107	3.933			√	
Santurtzi	No dada	1	3.693	3.693	3.693			√	
Santurtzi	Santa Eulalia	1	3.058	3.058	3.058				√

Los precios vienen dados en euros/m²

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
Sodupe	No dada	6	3.620	4.124	3.857			√	
Sopuerta	Mercadillo	1	3.263	3.263	3.263			√	
Sopuerta	No dada	2	2.423	3.088	2.755			√	
Miraballes	Centro	1	4.529	4.529	4.529			√	
Miraballes	Extrarradio	3	3.861	3.963	3.906			√	
Zalla	Aranguren	1	2.261	2.261	2.261			√	
Zalla	Centro	1	4.034	4.034	4.034			√	
Zalla	No dada	1	3.428	3.428	3.428			√	
Arrigorriaga	No dada	1	3.878	3.878	3.878				√
Basauri	Basozelai	1	6.137	6.137	6.137				√
Bilbao	Bilbao La Vieja	2	3.488	3.832	3.660				√
Bilbao	Masustegi-Caramelo	1	3.965	3.965	3.965				√
Erandio	No dada	1	2.792	2.792	2.792				√
Güeñes	La Cuadra	2	2.960	3.912	3.436				√
Mañaria	No dada	1	2.885	2.885	2.885				√
Sopuerta	No dada	1	2.889	2.889	2.889				√
Zaratamo	Arkotxa	1	2.478	2.478	2.478				√
TOTAL		348							

Los precios vienen dados en euros/m²

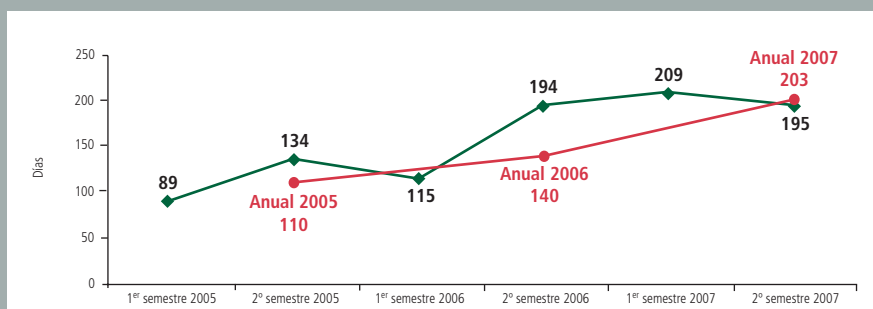
Venta de vivienda nueva. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2007 se ha situado en 203 días, aumentando en 63 días respecto a 2006.

Plazo medio de venta. Semestral y anual

Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
110	89	134
Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
140	115	194
Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
203	209	195

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Entre los pisos que tienen una única orientación, el 28% está orientado al sur.

Entre los que están orientados a dos puntos cardinales, el 44% posee orientación norte-sur.

Una orientación	
	%
Norte	11
Sur	28
Este	9
Oeste	20
Noreste	12
Noroeste	7
Sureste	4
Suroeste	9
Total	100

Dos orientaciones	
	%
Norte-Sur	44
Este-Oeste	24
Sur-Este	11
Sur-Oeste	5
Sur-Oeste	5
Norte-Sur-Este	5
Este-Suroeste	5
Sur-Este-Oeste	2
Norte-Este-Oeste	2
Noreste-Noroeste	2
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 54% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones, que representan el 32%.

Un 84% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

Se observa que el 99% de los pisos analizados posee calefacción, y el 97% ascensor. Además, un 79% se entrega con trastero y otro 81% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	99	79	97	81
No	1	21	3	19
Total	100	100	100	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en el 89% de ellas. ■

Número de habitaciones	
	%
Una	10
Dos	32
Tres	54
Cuatro	4
Total	100

Número de baños	
	%
Uno	16
Dos	84
Tres o más	0
Total	100

Tipo de calefacción	
	%
Individual	89
Central	11
Total	100

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 965 pisos que forman parte del estudio, 617 pertenecen a vivienda usada.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en el año 2007 se situó en 3.971 €.

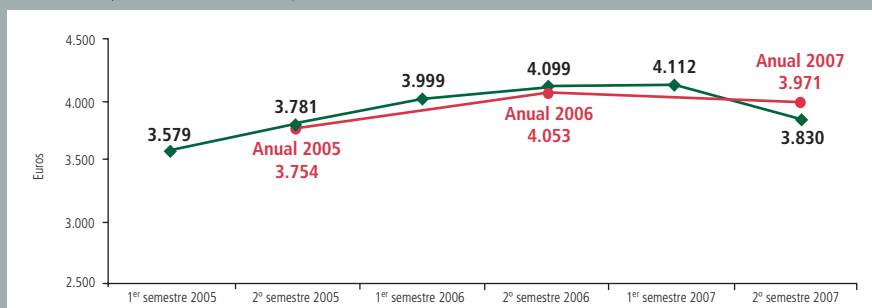
El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2006 fue del 2,0%.

En el segundo semestre de 2007 respecto al primer semestre de ese año el descenso fue del 6,9%.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	3.754	3.579	3.781
	4.053	3.999	4.099
	3.971	4.112	3.830

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

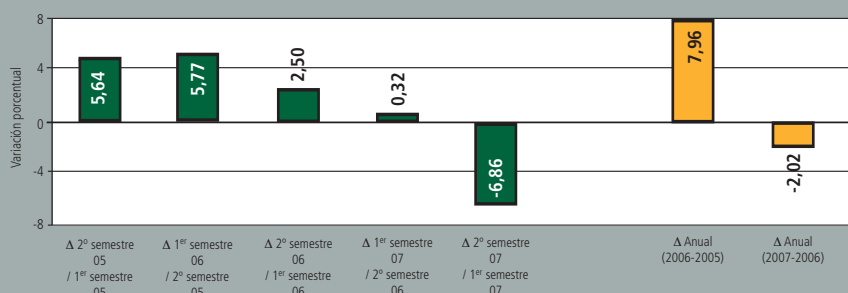


Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado. Sobre el periodo anterior

	Δ 2º semestre 05 / 1º semestre 05	Δ 1º semestre 06 / 2º semestre 05	Δ 2º semestre 06 / 1º semestre 06	Δ 1º semestre 07 / 2º semestre 06	Δ 2º semestre 07 / 1º semestre 07	Δ Anual (2006-2005)	Δ Anual (2007-2006)
% variación sobre el periodo anterior	5,64	5,77	2,50	0,32	-6,86	7,96	-2,02

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada ha disminuido en el 2007 en dos puntos respecto al año anterior.

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



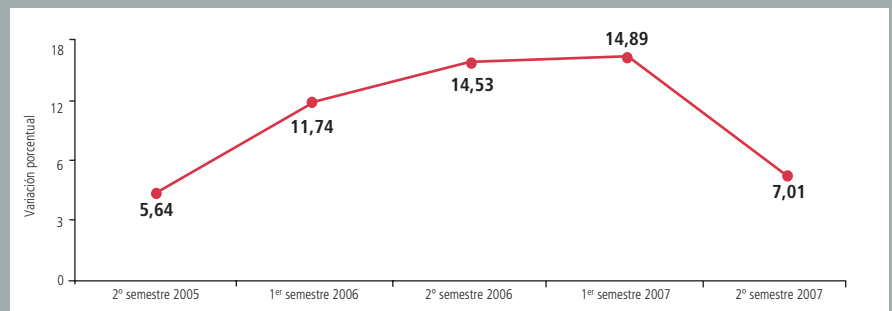
Venta de vivienda usada. Datos generales

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

	2º semestre 05	1º semestre 06	2º semestre 06	1º semestre 07	2º semestre 07
% variación acumulado (sobre el 1º semestre de 2005)	5,64	11,74	14,53	14,89	7,01

El incremento del precio medio de venta por metro cuadrado se ha situado en 7,0 puntos desde el primer semestre de 2005 al segundo semestre de 2007.

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



El precio medio de venta para la vivienda usada en el año 2007 se situó en 302.340 €.

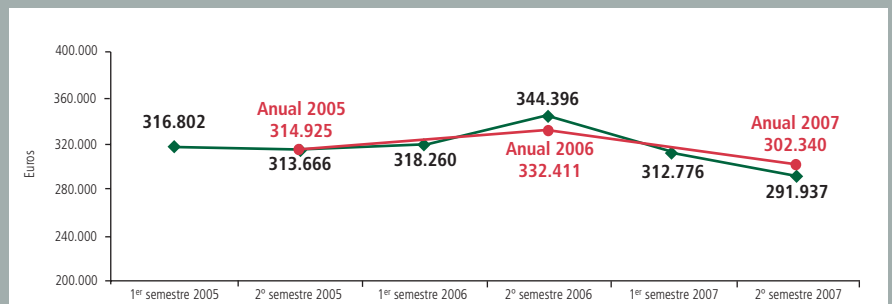
Podemos observar que la variación interanual ha experimentado un descenso del 9,0%.

En el segundo semestre de 2007 el descenso respecto al primero fue de un 6,7%.

Precio medio de venta. Semestral y anual

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	314.925	316.802	313.666
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	332.411	318.260	344.396
	Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
	302.340	312.776	291.937

Precio medio de venta. Semestral y anual



El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio se ha situado en 76 metros cuadrados para 2007.

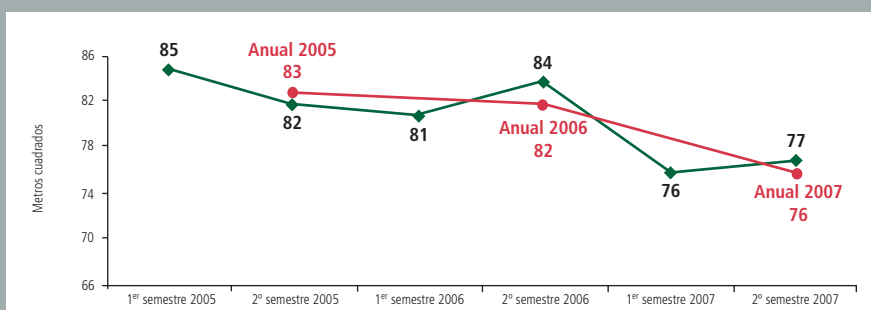
Comparando este dato con los de 2005 y 2006, los metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas continúan en una tendencia decreciente.

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

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
83	85	82
Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
82	81	84
Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
76	76	77

Tamaño medio de la vivienda En metros cuadrados útiles. Semestral y anual



Precio medio por metro cuadrado Según la categoría de la zona

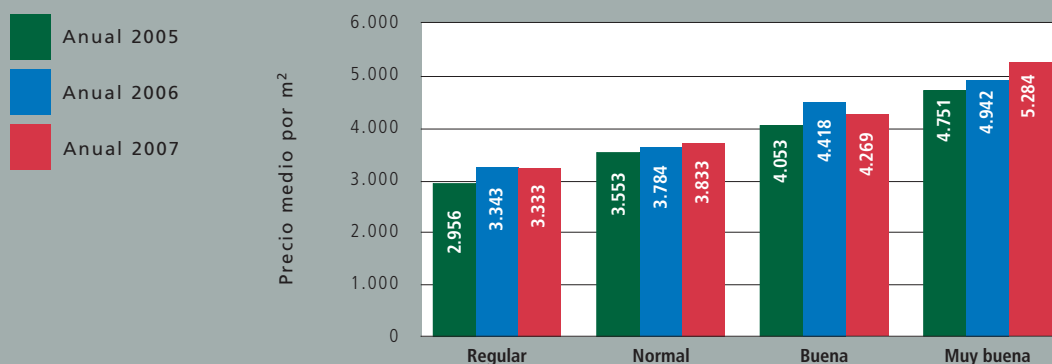
	Anual 2005	Primer semestre 2005	Segundo semestre 2005	Anual 2006	Primer semestre 2006	Segundo semestre 2006	Anual 2007	Primer semestre 2007	Segundo semestre 2007
Regular	2.956	2.761	3.209	3.343	3.471	3.242	3.333	3.437	3.218
Normal	3.553	3.335	3.668	3.784	3.681	3.878	3.833	3.962	3.698
Buena	4.053	4.009	4.092	4.418	4.410	4.422	4.269	4.423	4.154
Muy buena	4.751	5.024	4.673	4.942	4.911	4.978	5.284	5.553	4.907

Podemos observar, que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2007, de los 3.333 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 5.284 € de la categoría “Muy buena”.

Venta de vivienda usada. Datos generales

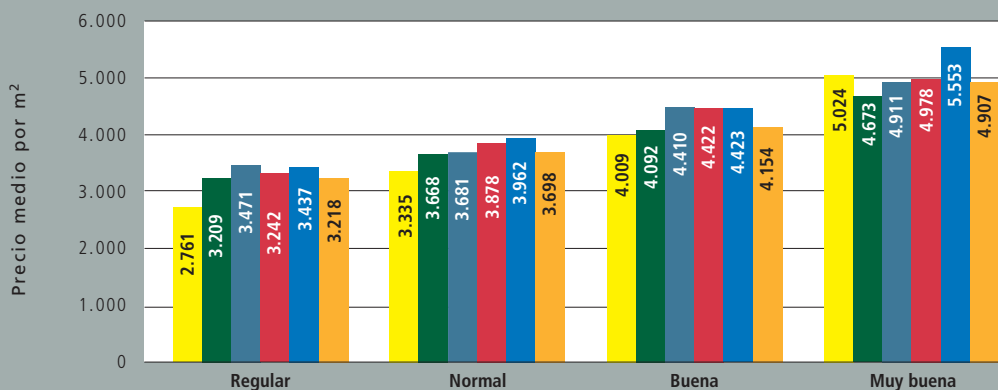
Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona. Anual



Precio medio por metro cuadrado

Según la categoría de la zona. Semestral



En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2007, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

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

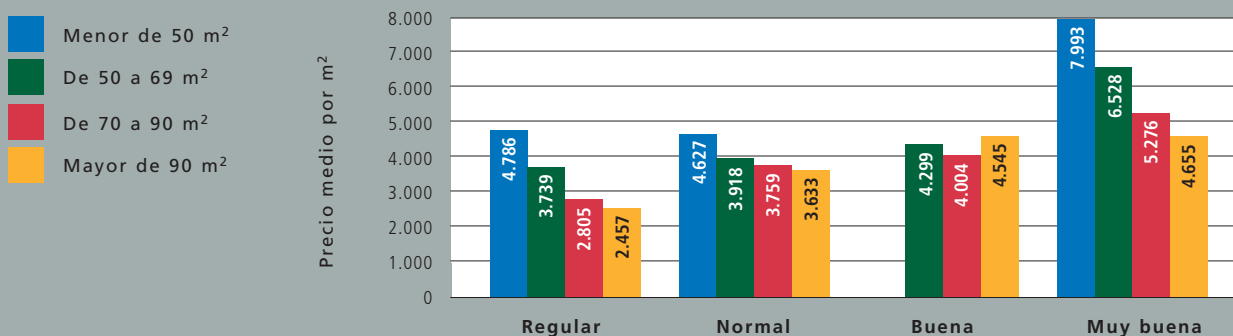
Precio medio por metro cuadrado

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

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	4.786	4.627	-	7.993
De 50 a 69 m ²	3.739	3.918	4.299	6.528
De 70 a 90 m ²	2.805	3.759	4.004	5.276
Mayor de 90 m ²	2.457	3.633	4.545	4.655

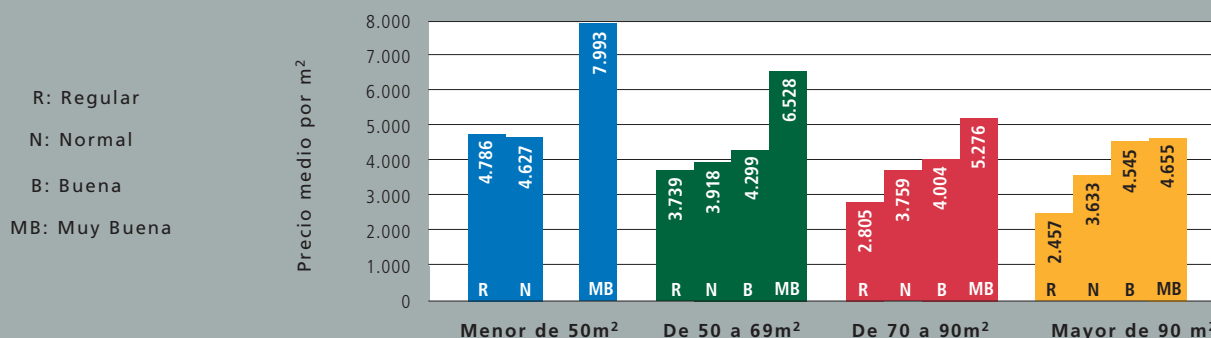
Precio medio por metro cuadrado

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



Precio medio por metro cuadrado

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



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	3.529	9.745	5.774	✓			
Bilbao	Indautxu	9	3.062	6.292	4.585	✓			
Getxo	Algorta	10	3.883	8.545	5.267	✓			
Getxo	Bidezabal	3	3.612	6.202	5.292	✓			
Getxo	Neguri	1	4.834	4.834	4.834	✓			
Sopelana	No dada	1	6.281	6.281	6.281	✓			
Alonsotegui	No dada	1	4.254	4.254	4.254		✓		
Barakaldo	Bagat.-S.Tere.-Beu	10	2.660	4.635	3.516		✓		
Barakaldo	No dada	1	4.757	4.757	4.757		✓		
Barakaldo	Zaballa-Centro	19	3.140	5.406	3.694		✓		
Basauri	Centro	5	3.339	4.306	3.731		✓		
Basauri	San Pedro	1	5.704	5.704	5.704		✓		
Berango	Centro	4	3.503	5.429	4.386		✓		
Berango	Sabino Arana	1	4.277	4.277	4.277		✓		
Bilbao	Ametzola	2	4.665	5.252	4.959		✓		
Bilbao	Castaños-Volantín	6	4.027	5.029	4.441		✓		
Bilbao	Plaza del Gas	2	7.036	7.213	7.125		✓		
Durango	Casco Viejo	1	3.411	3.411	3.411		✓		
Durango	San Ignacio	1	3.553	3.553	3.553		✓		
Etxebarri	Centro	7	3.547	4.568	3.937		✓		
Getxo	Algorta	4	3.267	3.768	3.476		✓		
Getxo	Fadura	1	3.502	3.502	3.502		✓		
Getxo	Las Arenas	4	4.919	7.095	5.700		✓		
Gorliz	Centro	4	1.960	3.930	3.244		✓		
Gorliz	No dada	1	3.896	3.896	3.896		✓		
Gorliz	Playa	2	3.705	5.589	4.647		✓		
Leioa	Artaza-Artazagane	9	3.720	4.854	4.360		✓		
Mundaka	Centro	1	3.368	3.368	3.368		✓		
Plentzia	Centro	1	6.185	6.185	6.185		✓		
Plentzia	Playa	1	4.180	4.180	4.180		✓		
Portugalete	No dada	1	5.436	5.436	5.436		✓		
Santurtzi	Centro	11	2.856	5.938	4.631		✓		
Sopelana	Centro	7	3.337	5.266	4.482		✓		
Sopelana	Larrabasterra	7	3.766	6.294	4.843		✓		
Sopelana	Metro	4	3.933	5.349	4.661		✓		
Sopelana	No dada	3	4.176	5.113	4.521		✓		
Sopelana	Sopelmar	1	6.441	6.441	6.441		✓		
Zalla	Ibaiondo	3	3.321	5.357	4.139		✓		
Abanto	Gallarta	6	3.089	3.800	3.447			✓	
Abanto	No dada	1	3.902	3.902	3.902			✓	
Alonsotegui	Errota	1	2.750	2.750	2.750			✓	
Alonsotegui	No dada	1	3.570	3.570	3.570			✓	
Amorebieta	Astepe	1	2.626	2.626	2.626			✓	
Amorebieta	Centro	1	2.900	2.900	2.900			✓	
Amorebieta	Junto al frontón	1	3.007	3.007	3.007			✓	
Amorebieta	No dada	2	3.598	3.800	3.699			✓	
Amorebieta	Ogena	1	3.779	3.779	3.779			✓	
Arrigorriaga	Centro	1	3.933	3.933	3.933			✓	
Arrigorriaga	No dada	3	3.043	3.765	3.410			✓	
Balmaseda	Casco Viejo	1	3.019	3.019	3.019			✓	

Los precios vienen dados en euros/m²

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
Balmaseda	No dada	7	1.989	3.392	2.556			√	
Barakaldo	Arteagabeitia-Zuaz.	10	3.069	4.442	3.747			√	
Barakaldo	Cruces-La Paz	15	2.345	4.323	3.519			√	
Barakaldo	Lutxana-Burtzeña	4	2.495	4.750	3.803			√	
Barakaldo	No dada	9	2.447	4.301	3.603			√	
Barakaldo	Retuer.-Karea.-Rega	10	1.615	4.862	3.669			√	
Barakaldo	Rontegi	2	3.045	4.063	3.554			√	
Barakaldo	San Vicente	10	2.767	5.259	4.191			√	
Basauri	Ariz	7	3.421	4.750	4.154			√	
Basauri	Arizgoiti	1	5.436	5.436	5.436			√	
Basauri	Berriotxo-Soloarte	1	3.924	3.924	3.924			√	
Basauri	Calero	8	3.418	4.988	4.178			√	
Basauri	Careaga	3	4.207	4.526	4.347			√	
Basauri	Estación	3	2.347	3.266	2.838			√	
Basauri	No dada	12	3.447	5.056	4.010			√	
Basauri	Pozokoetxe	1	3.780	3.780	3.780			√	
Basauri	San Miguel	1	4.337	4.337	4.337			√	
Basauri	Solabarria	3	3.756	4.470	4.051			√	
Basauri	Urbi	1	4.411	4.411	4.411			√	
Bilbao	Autonomía	1	3.836	3.836	3.836			√	
Bilbao	Basurto	3	3.834	5.383	4.493			√	
Bilbao	Begoña	1	3.829	3.829	3.829			√	
Bilbao	Boluetas	1	2.886	2.886	2.886			√	
Bilbao	Casco Viejo	10	3.233	5.738	4.474			√	
Bilbao	Castaños-Volantín	1	3.833	3.833	3.833			√	
Bilbao	Deusto	5	3.658	5.597	4.667			√	
Bilbao	Irala	2	3.167	4.235	3.701			√	
Bilbao	La Peña	4	3.652	3.900	3.801			√	
Bilbao	Olabeaga	1	3.582	3.582	3.582			√	
Bilbao	Rekalde	14	3.685	5.530	4.432			√	
Bilbao	San Ignacio	11	3.286	5.995	4.277			√	
Bilbao	Santutxu	14	2.850	4.962	3.981			√	
Bilbao	Sarriko	4	3.620	4.087	3.891			√	
Bilbao	Txurdinaga	3	3.859	4.675	4.191			√	
Bilbao	Zabalburu	2	4.182	4.862	4.522			√	
Bilbao	Zorroza	1	2.913	2.913	2.913			√	
Bilbao	Zurbaran-Arabella	2	3.435	4.937	4.186			√	
Busturia	Bº Axpe	1	3.348	3.348	3.348			√	
Durango	Centro	3	2.793	4.158	3.645			√	
Durango	Extrarradio	1	3.294	3.294	3.294			√	
Durango	Intxaurreondo	1	3.331	3.331	3.331			√	
Durango	No dada	2	3.521	3.753	3.637			√	
Elorrio	Argiñeta etorbidea	2	2.559	2.604	2.582			√	
Elorrio	Galartza	1	3.306	3.306	3.306			√	
Erandio	Astrabudua	10	3.189	4.473	3.759			√	
Erandio	Centro	8	2.658	4.590	3.766			√	
Erandio	Lutxana	2	2.512	3.854	3.183			√	
Erandio	No dada	1	3.846	3.846	3.846			√	
Etxebarri	Bº San Antonio	6	3.253	4.198	3.781			√	
Etxebarri	Centro	1	4.470	4.470	4.470			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

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
Etxebarri	No dada	3	2.958	3.737	3.403			√	
Galdakao	No dada	6	2.871	4.558	3.907			√	
Galdakao	Usansolo	1	3.411	3.411	3.411			√	
Gernika	Mestikabaso	1	4.076	4.076	4.076			√	
Getxo	Romo	2	2.742	5.113	3.927			√	
Gorliz	Junto a ikastola	1	3.467	3.467	3.467			√	
Gorliz	No dada	1	3.565	3.565	3.565			√	
Güeñes	Centro	2	3.400	4.136	3.768			√	
Güeñes	Lasier	1	4.808	4.808	4.808			√	
Güeñes	No dada	3	3.336	4.313	3.987			√	
Leioa	Avanzada	2	3.692	3.791	3.742			√	
Leioa	Bº Elejalde	2	3.788	4.492	4.140			√	
Leioa	Centro	5	3.900	4.647	4.214			√	
Leioa	Estartetxe	1	4.087	4.087	4.087			√	
Leioa	Ibaiondo	1	5.382	5.382	5.382			√	
Leioa	Lamiako	2	3.264	5.436	4.350			√	
Leioa	Metro	1	4.172	4.172	4.172			√	
Leioa	Sabino Arana	1	5.063	5.063	5.063			√	
Leioa	Sakoneta	1	3.949	3.949	3.949			√	
Lekeitio	Centro	3	3.544	7.283	4.819			√	
Lekeitio	Eroski	2	3.045	3.354	3.200			√	
Lekeitio	No dada	1	3.680	3.680	3.680			√	
Lemona	No dada	1	3.307	3.307	3.307			√	
Mungia	Centro	2	3.299	4.875	4.087			√	
Mungia	Gamiz bidea	1	4.940	4.940	4.940			√	
Mungia	No dada	1	2.411	2.411	2.411			√	
Muskiz	Bº La Casera	1	3.830	3.830	3.830			√	
Muskiz	Centro	3	2.850	4.772	3.548			√	
Muskiz	Grupo Sobalbadun	1	3.121	3.121	3.121			√	
Muskiz	No dada	2	3.325	3.724	3.525			√	
Portugalete	Aceta	2	3.496	3.698	3.597			√	
Portugalete	Casco Viejo	1	3.082	3.082	3.082			√	
Portugalete	Centro	2	3.469	3.901	3.685			√	
Portugalete	Coscojales	1	3.164	3.164	3.164			√	
Portugalete	General Castaños	1	3.606	3.606	3.606			√	
Santurtzi	Buena Vista-S.Juán	7	2.945	4.508	3.657			√	
Santurtzi	Cabieces	15	3.108	5.526	4.263			√	
Santurtzi	Iparraguirre	4	3.258	4.750	3.770			√	
Santurtzi	La Chicharra	2	2.940	3.426	3.183			√	
Santurtzi	Las Viñas	10	2.954	4.568	3.723			√	
Santurtzi	Mamariga	10	3.109	4.460	3.930			√	
Santurtzi	Murrieta	1	3.378	3.378	3.378			√	
Santurtzi	No dada	8	3.261	4.340	3.879			√	
Santurtzi	Regales	2	3.830	3.953	3.891			√	
Santurtzi	San Juan	1	3.236	3.236	3.236			√	
Santurtzi	Santa Eulalia	1	2.802	2.802	2.802			√	
Sestao	Grupo El Carmen	1	2.148	2.148	2.148			√	
Sestao	Las Llanas	1	3.625	3.625	3.625			√	
Sestao	No dada	10	3.377	4.653	3.816			√	
Sodupe	Centro	1	3.633	3.633	3.633			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

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
Sodupe	Estación	1	3.037	3.037	3.037			√	
Trapaga	B° San Gabriel	1	3.759	3.759	3.759			√	
Trapaga	Primero de Mayo	2	3.129	3.981	3.555			√	
Trapaga	S. Salvador Valle	1	3.785	3.785	3.785			√	
Miravalles	Centro	1	2.934	2.934	2.934			√	
Miravalles	No dada	1	3.074	3.074	3.074			√	
Zalla	Aranguren	3	2.866	3.391	3.041			√	
Zalla	Centro	5	2.903	5.181	3.628			√	
Zalla	No dada	3	3.075	3.627	3.286			√	
Zalla	Zaramillo	1	3.513	3.513	3.513			√	
Zamudio	Centro	8	3.045	4.940	3.820			√	
Zamudio	Txorierrri	1	3.420	3.420	3.420			√	
Arrigorriaga	B° Lanbarketa	1	2.855	2.855	2.855				√
Barakaldo	Desierto-Lasesarre	10	2.416	5.065	3.671				√
Barakaldo	No dada	2	2.528	2.606	2.567				√
Berriz	Extrarradio	1	3.138	3.138	3.138				√
Bilbao	Arangoiti	2	3.854	4.063	3.959				√
Bilbao	Bilbao La Vieja	3	2.734	5.531	3.735				√
Bilbao	Masustegi-Caramelo	1	4.563	4.563	4.563				√
Busturia	No dada	1	3.649	3.649	3.649				√
Carranza	B° Soscaño	1	2.534	2.534	2.534				√
Carranza	No dada	1	2.534	2.534	2.534				√
Durango	Junto monasterio	1	2.678	2.678	2.678				√
Durango	No dada	1	4.321	4.321	4.321				√
Galdakao	Aperribai	1	3.139	3.139	3.139				√
Galdakao	B° Olabarrieta	1	3.013	3.013	3.013				√
Galdakao	Urreta	1	3.361	3.361	3.361				√
Güeñes	Arangoiti	1	2.215	2.215	2.215				√
Güeñes	No dada	4	2.597	4.927	3.857				√
Lemona	No dada	2	2.171	2.542	2.357				√
Ortuella	Mendialde	1	3.339	3.339	3.339				√
Ortuella	No dada	1	2.533	2.533	2.533				√
Sodupe	No dada	2	2.268	2.750	2.509				√
Trapaga	Centro	1	3.021	3.021	3.021				√
Trapaga	No dada	2	3.197	3.854	3.526				√
Zalla	No dada	1	2.751	2.751	2.751				√
Zaratamo	Arkotxa	1	3.817	3.817	3.817				√
TOTAL		617							

Los precios vienen dados en euros/m²

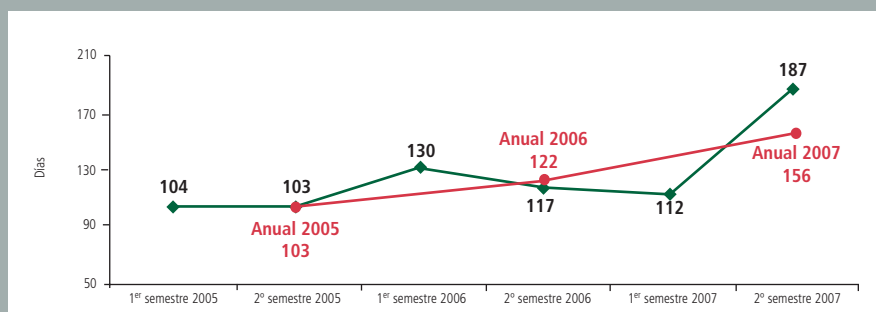
Venta de vivienda usada. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2007 se ha situado en 156 días, aumentando en 34 días respecto a 2006.

Plazo medio de venta. Semestral y anual

	Anual 2005	Primer semestre	Segundo semestre
	103	104	103
	Anual 2006	Primer semestre	Segundo semestre
	122	130	117
	Anual 2007	Primer semestre	Segundo semestre
	156	112	187

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Entre los pisos que tienen una única orientación, el 26% está orientado al sur.

Entre los que están orientados a dos puntos cardinales, el 42% posee orientación norte-sur.

Una orientación	
	%
Norte	15
Sur	26
Este	13
Oeste	8
Interior	1
Noreste	7
Noroeste	5
Sureste	12
Suroeste	13
Total	100

Dos orientaciones	
	%
Norte-Sur	42
Este-Oeste	36
Sur-Este	8
Norte-Este	6
Norte-Oeste	6
Sur-Oeste	2
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 49% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones, que representan el 37%.

Un 66% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.

Se observa que el 82% de los pisos analizados posee calefacción, y el 56% ascensor. Además, un 34% se entrega con trastero y otro 24% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	82	34	56	24
No	18	66	44	76
Total	100	100	100	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 88% de ellas. ■

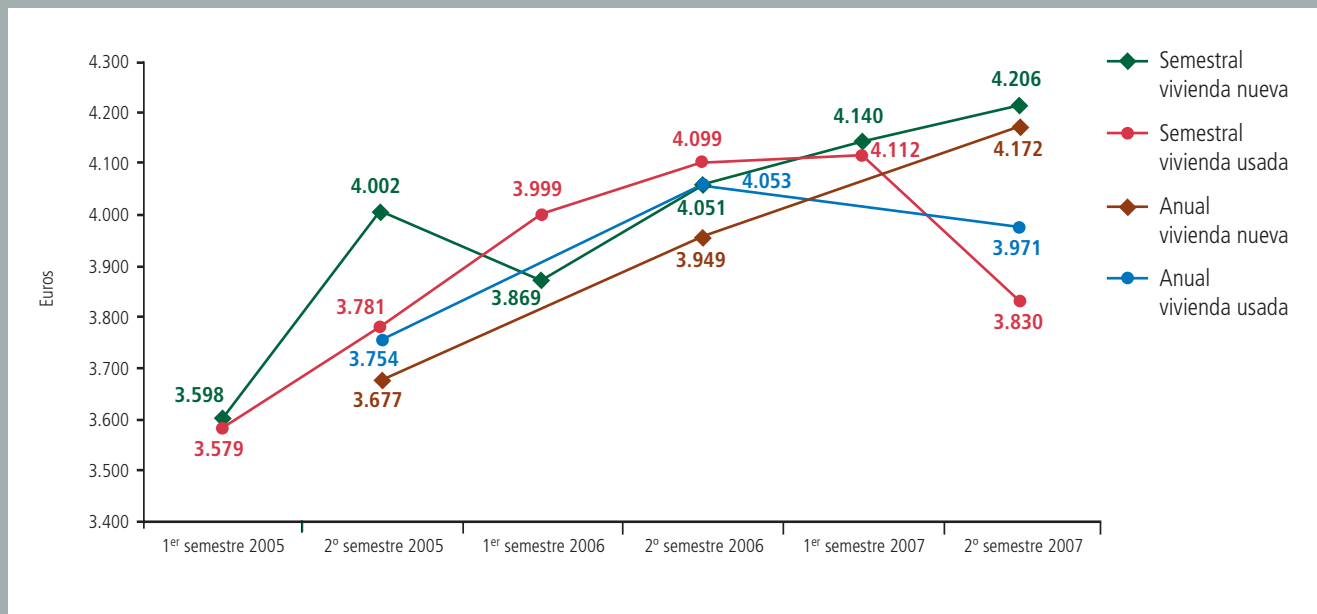
Número de habitaciones	
	%
Una	5
Dos	37
Tres	49
Cuatro o más	9
Total	100

Número de baños	
	%
Uno	66
Dos	33
Tres o más	1
Total	100

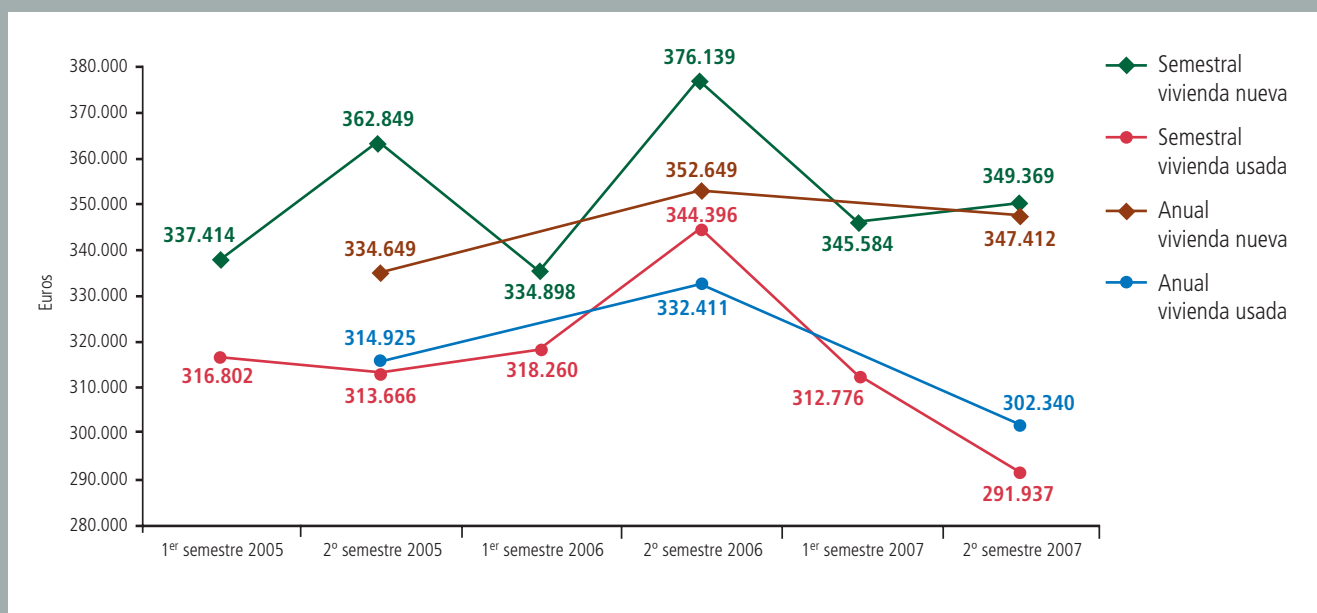
Tipo de calefacción	
	%
Individual	88
Central	12
Total	100

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

Comparación entre los precios medios del metro cuadrado



Comparación entre los precios medios de venta



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

Aquí se recogen, 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. En primer lugar, según las empresas encuestadas, los consumidores consideran que el factor más importante, después

del precio, es la “zona/localización”, registrando un 55% de las respuestas. En segundo lugar, la característica más valorada es el “número de habitaciones”, registrando un 17% de respuestas. En tercer lugar, se sitúa como factor más importante el que el edificio posea “ascensor”, registrando un 15% de las

respuestas. En cuarto lugar, los consumidores valoran la venta con "garaje", mencionado por un 16% de encuestados. En quinto lugar se valoran por igual la "zona/localización", los "metros cuadrados", el que el piso sea "exterior" y tenga "garaje", con un 9% de las respuestas cada una.

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	29	55	8	15	4	8	2	4	4	9
Ascensor	8	15	6	11	8	15	5	10	2	4
Número de habitaciones	7	13	9	17	7	13	3	6	1	2
Metros cuadrados	2	4	7	13	4	8	5	10	4	9
Exterior	2	4	1	2	2	4	2	4	4	9
Garaje	1	2	4	8	5	10	8	16	4	9
Estado de la vivienda	1	2	3	6	4	8	4	8	3	7
Orientación	1	2	2	4	2	4	3	6	1	2
Número de baños	1	2	1	2					1	2
Promotor	1	2	1	2						
Calidad de materiales			3	6	1	2			3	7
Altura del piso			2	4	4	8	4	8	3	7
Cercanía de servicios básicos			2	4			1	2	1	2
Comunicaciones / Transporte			2	4					2	4
Estructura			1	2	2	4	3	6	2	4
Calefacción individual			1	2	1	2	2	4	1	2
Estado del edificio					4	8	2	4	3	7
Domótica					1	2				
Distribución					1	2	2	4	2	4
Antigüedad					1	2	2	4	1	2
Personalización vivienda					1	2				
Terminación del piso							1	2		
Equipamiento vivienda							1	2	1	2
Trastero									2	4
Total	53	100	53	100	52	100	50	100	45	100

Características de la muestra encuestada

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

Actividad de los encuestados		
	número	%
API	43	72
Promotor	12	20
Constructor	5	8
Total	60	100

Estas 60 empresas han facilitado información sobre 965 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Las características de éstos, se describen a continuación. Del total de pisos estudiados, un 36% de los vendidos (348) son vivienda nueva, siendo el 64% restante vivienda usada (617).

Tipo de vivienda		
	número	%
Nueva	348	36
Usada	617	64
Total	965	100

Fecha de operación
Vivienda nueva

	número	%
Enero	21	17
Febrero	12	9
Marzo	15	12
Abril	7	6
Mayo	4	3
Junio	21	17
Julio	14	11
Agosto	10	8
Septiembre	5	4
Octubre	5	4
Noviembre	5	4
Diciembre	6	5
Total	125	100

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

Fecha de operación
Vivienda usada

	número	%
Enero	6	6
Febrero	11	10
Marzo	8	8
Abril	14	13
Mayo	20	18
Junio	21	19
Julio	6	6
Agosto	3	3
Septiembre	4	4
Octubre	5	5
Noviembre	6	6
Diciembre	2	2
Total	106	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, junio, con un 19%, 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 Santurtzi, registrando un 14% y un 11% respectivamente.

En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido Bilbao y Barakaldo, registrando un 19% y un 17% respectivamente.

El resto de la muestra se encuentra muy atomizada, no llegando varios municipios al 1% del total.

Municipio de venta Vivienda nueva

	% Anual 2007
Abanto-Ciervana	0
Amorebieta	3
Arrigorriaga	1
Atxondo	0
Aulesti	0
Bakio	10
Balmaseda	2
Barakaldo	14
Basauri	1
Berango	1
Bilbao	9
Busturia	2
Durango	2
Erandio	2
Ermua	0
Etxebarri	8
Etxebarria	1
Galdakao	5
Getxo	3
Güeñes	1
Ibarrangelu	0
Iurreta	6
Larrabetzu	0
Leioa	4
Lekeitio	1
Lemona	1
Lezama	0
Mañaria	0
Maruri	1
Mungia	1
Munitibar	0

	% Anual 2007
Orduña	2
Otxandio	0
Santurtzi	11
Sodupe	2
Sopelana	1
Sopuerta	1
Ugao-Miravalles	1
Urduliz	3
Zalla	1
Zaratamo	0
Total	348
	100

Municipio de venta Vivienda usada

	%Anual 2007
Abanto-Ciervana	1
Alonsotegui	0
Amorebieta	1
Arrigorriaga	1
Balmaseda	1
Barakaldo	17
Basauri	8
Berango	1
Berriz	0

	% Anual 2007
Bilbao	19
Busturia	0
Carranza	0
Durango	2
Elorrio	0
Erandio	3
Etxebarri	3
Galdakao	2
Gernika	0
Getxo	4
Gorliz	1
Güeñes	2
Leioa	4
Lekeitio	1
Lemona	0
Mundaka	0
Mungia	1
Muskiz	1
Ortuella	0
Plentzia	0
Portugalete	1
Santurtzi	12
Sestao	2
Sodupe	1
Sopelana	4
Trápaga	1
Ugao-Miravalles	0
Zalla	3
Zamudio	1
Zaratamo	0
Total	617
	100

Características de la muestra encuestada

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

De las 348 viviendas nuevas en estudio, un 58% está situado en una zona considerada como categoría “Normal”, seguido de un 35% que está en una zona catalogada como “Buena”.

Categoría de la zona Vivienda nueva

	número	%
Muy buena	13	4
Buena	122	35
Normal	202	58
Regular	11	3
Total	348	100

De los 617 pisos en estudio de vivienda usada, un 67% está en una zona considerada de categoría “Normal”, seguida de un 20% que está en zona “Buena”.

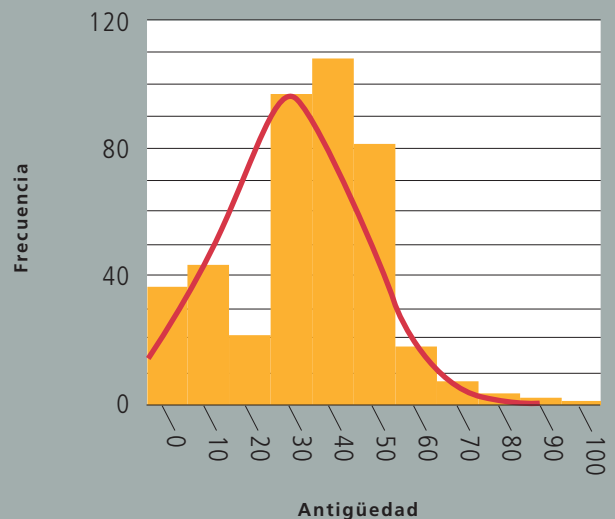
Categoría de la zona Vivienda usada

	número	%
Muy buena	36	6
Buena	126	20
Normal	411	67
Regular	44	7
Total	617	100

De las 617 viviendas usadas vendidas, en 422 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 32 años.

Antigüedad Vivienda usada

N	422
Media	32
Desviación típica	18
Mínimo	1
Máximo	100

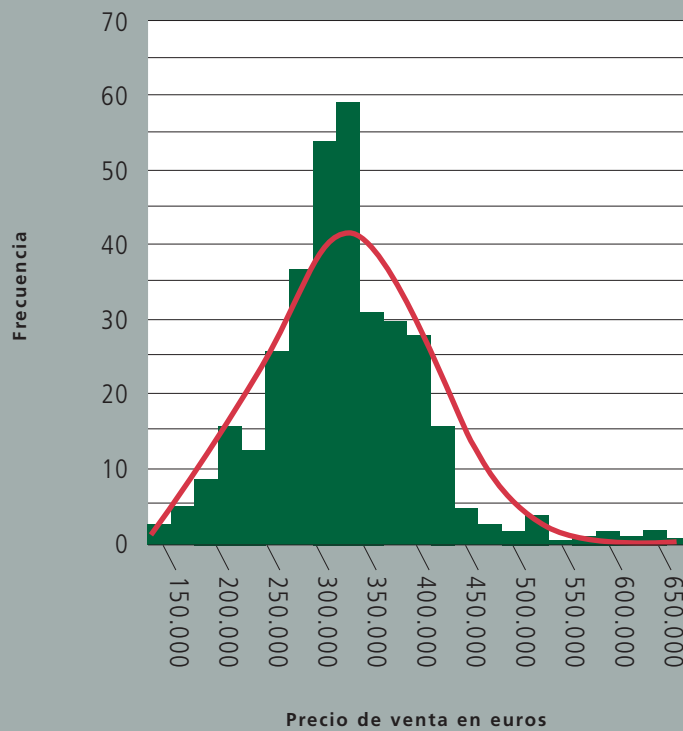


Precio de las viviendas

El precio medio de las 348 viviendas nuevas es de 347.412 €.

Precio de venta Vivienda nueva

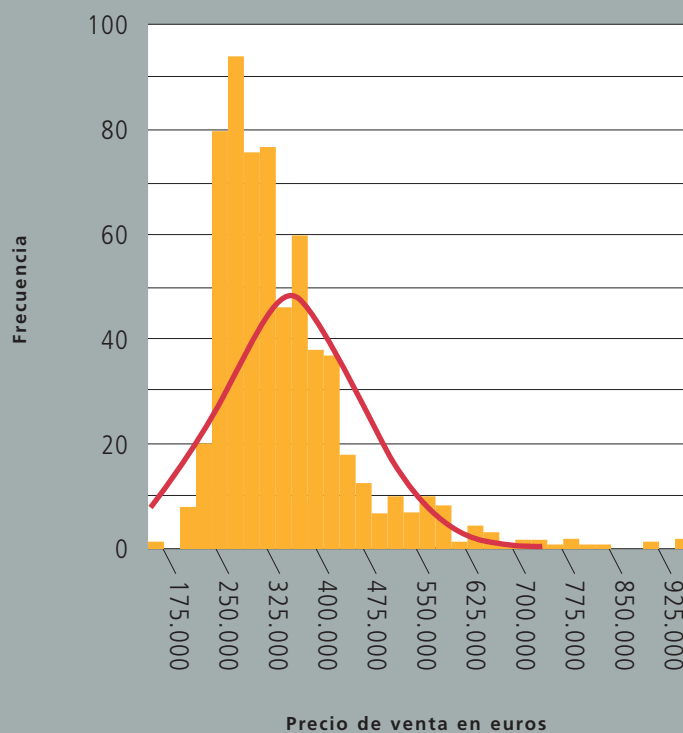
N	348
Media	347.412
Desviación típica	84.203
Mínimo	148.451
Máximo	684.000



Se han facilitado datos de venta de 617 viviendas usadas, resultando un precio medio de 302.340 €.

Precio de venta Vivienda usada

N	617
Media	302.340
Desviación típica	115.558
Mínimo	94.209
Máximo	961.620



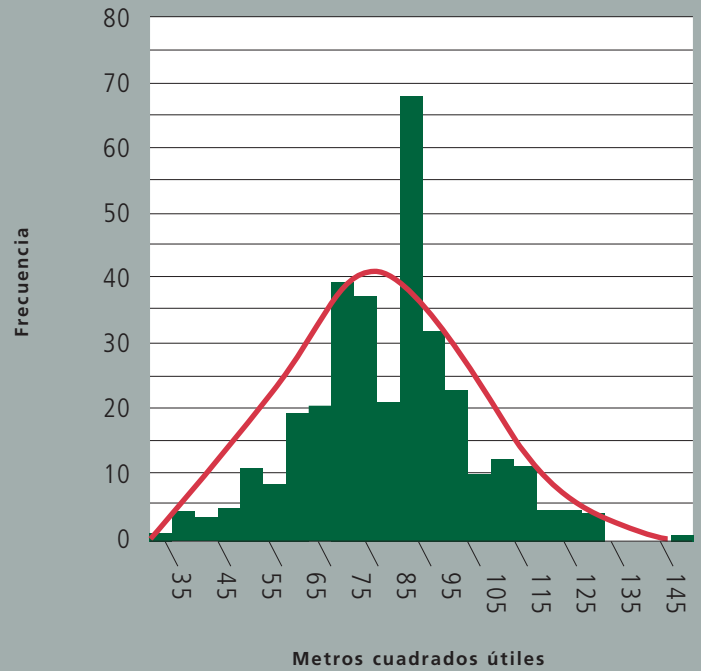
Características de la muestra encuestada

Tamaño de las viviendas.

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

Metros cuadrados útiles Vivienda nueva

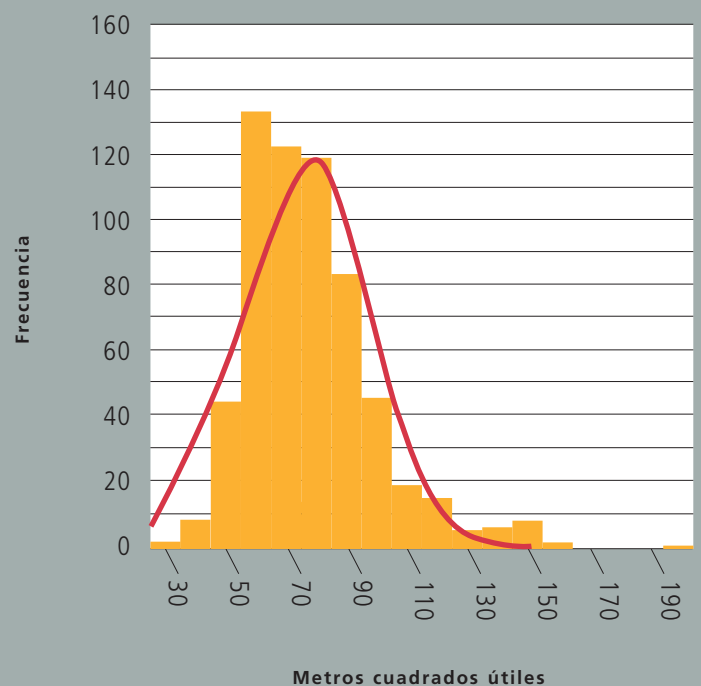
N	348
Media	84
Desviación típica	18
Mínimo	37
Máximo	148



El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 76 metros cuadrados.

Metros cuadrados útiles Vivienda usada

N	617
Media	76
Desviación típica	21
Mínimo	27
Máximo	200

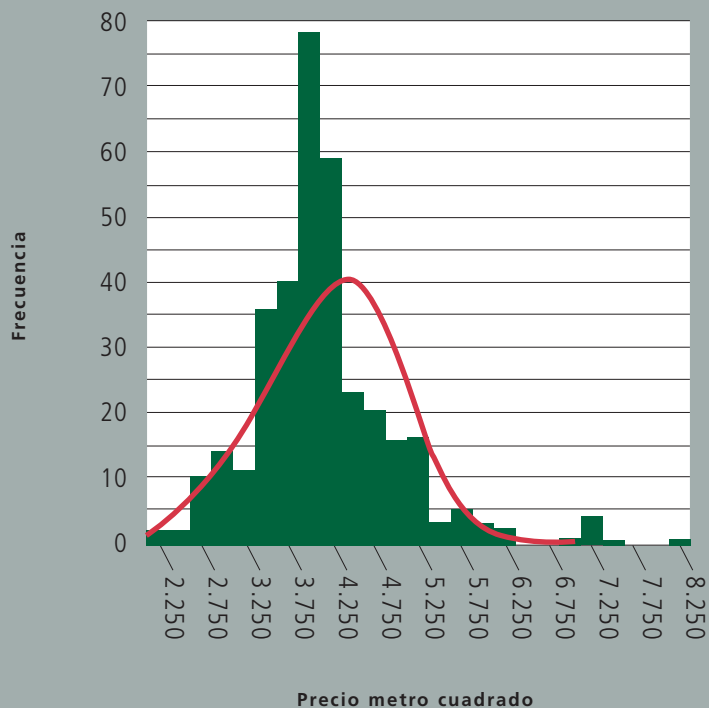


Precio por metro cuadrado

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a **4.172 €**.

Precio del metro cuadrado Vivienda nueva

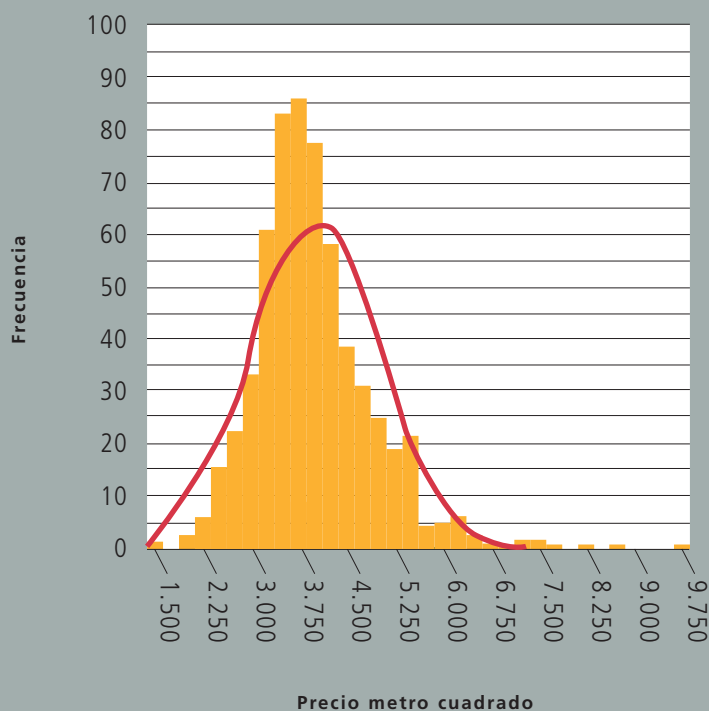
N	348
Media	4.172
Desviación típica	844
Mínimo	2.261
Máximo	8.129



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a **3.971 €**.

Precio del metro cuadrado Vivienda usada

N	617
Media	3.971
Desviación típica	931
Mínimo	1.615
Máximo	9.745



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:

Sesenta empresas del sector de la construcción nos han facilitado la información de un total de 969 viviendas, de las que para este estudio se han utilizado 965 correspondientes al tipo vertical.

De estas 965 viviendas, 348 corresponden a vivienda nueva y 617 a vivienda usada.

Proceso de muestreo:

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

Nivel de Confianza y**Error Muestral:**

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

a) Vivienda nueva:

Del total de las 5.292 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2007, 4.429 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 348 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 5%.

b) Vivienda usada:

Se estima en 7.989 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2007. Una muestra de 617 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 3,8%.

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

Realizado entre junio y septiembre de 2007, para los datos correspondientes al primer semestre de 2007, y entre enero y marzo de 2008 para los datos correspondientes al segundo semestre de 2007.

Observaciones:

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

*Garabiak
Grúas*



*Aurrefabrikatutako instalazioak
Instalaciones prefabricadas*



*Aldamio igokariak
Andamios trepadores*



*Moduluak, eskorak, komun mugikorak
Módulos, puntales, wc portátiles*



*Komun autogarbitzorrak
WC autolimpiables*



*Igogailuak
Ascensores*



*Makineria
Maquinaria*



*Obretan bete-betean.
En la obra al cien por cien.*

ARLAN

Avanzada Errepidea 7
48950 Erandio (Bizkaia)
Tlf. 944 711 244 Faxa 944 711 249
arlan@arlan.biz
www.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