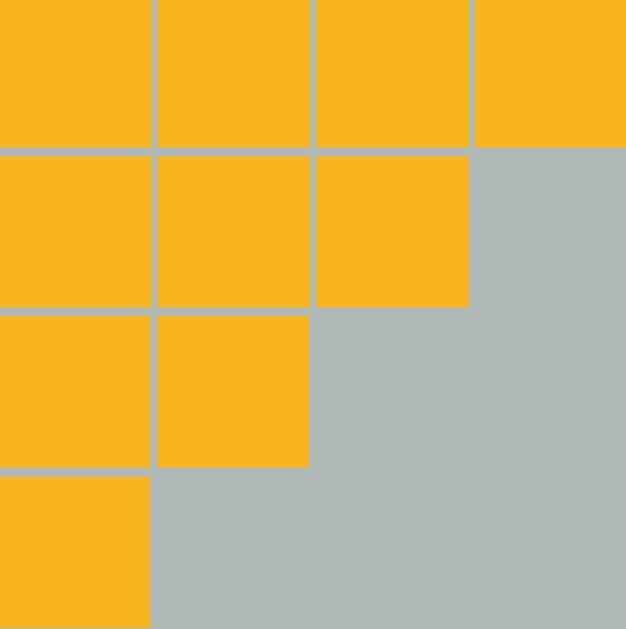
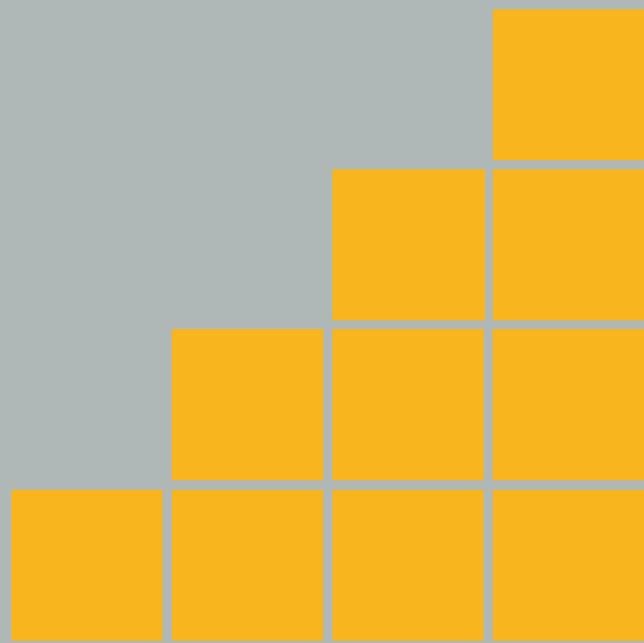

20**12**

Mercado de
la **vivienda**



Compraventa de vivienda



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

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

Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda

Tabla 1. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
CAPV	8.116	7.447	10.170	9.075	8.804	8.155	7.094	5.489	15.563	19.245	16.959	12.583
Bizkaia	4.227	3.640	5.013	4.582	4.352	4.072	2.930	2.520	7.867	9.595	8.424	5.450
% Bizkaia s/CAPV	52,1	48,9	49,3	50,5	49,4	49,9	41,3	45,9	50,5	49,9	49,7	43,3
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
% CAPV	-7,1	-8,2	36,6	-10,8	-3,0	-7,4	-13,0	-22,6	-19,2	23,7	-11,9	-25,8
% Bizkaia	8,6	-13,9	37,7	-8,6	-5,0	-6,4	-28,0	-14,0	-18,1	22,0	-12,2	-35,3

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

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

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
CAPV	3.941	3.180	4.653	3.283	3.342	3.890	3.219	2.407	7.121	7.936	7.232	5.626
Bizkaia	2.014	1.506	1.664	1.447	1.529	1.614	1.176	1.056	3.520	3.111	3.143	2.232
% Bizkaia s/CAPV	51,1	47,4	35,8	44,1	45,8	41,5	36,5	43,9	49,4	39,2	43,5	39,7
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
% CAPV	-4,1	-19,3	46,3	-29,4	1,8	16,4	-17,2	-25,2	-16,8	11,4	-8,9	-22,2
% Bizkaia	7,5	-25,2	10,5	-13,0	5,7	5,6	-27,1	-10,2	-14,1	-11,6	1,0	-29,0

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

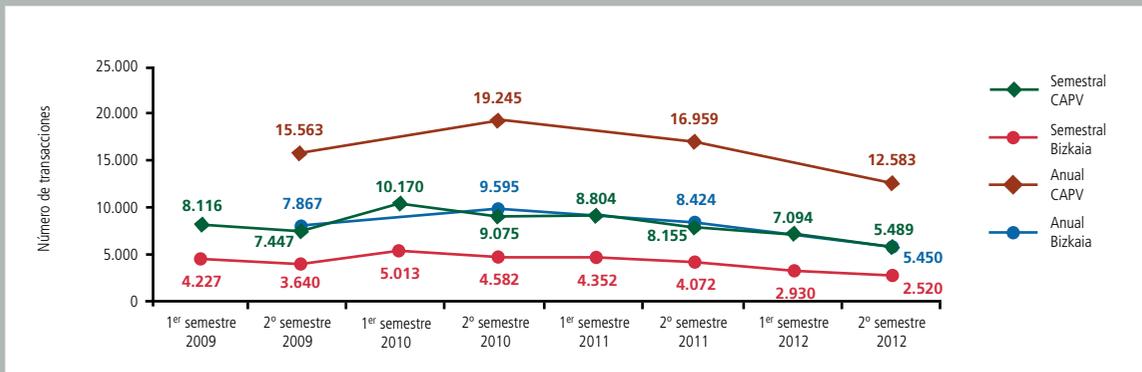
Tabla 3. Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
CAPV	4.175	4.267	5.517	5.792	5.462	4.265	3.875	3.082	8.442	11.309	9.727	6.957
Bizkaia	2.213	2.134	3.349	3.135	2.823	2.458	1.754	1.464	4.347	6.484	5.281	3.218
% Bizkaia s/CAPV	53,0	50,0	60,7	54,1	51,7	57,6	45,3	47,5	51,5	57,3	54,3	46,3
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
% CAPV	-9,8	2,2	29,3	5,0	-5,7	-21,9	-9,1	-20,5	-21,0	34,0	-14,0	-28,5
% Bizkaia	9,6	-3,6	56,9	-6,4	-10,0	-12,9	-28,6	-16,5	-21,1	49,2	-18,6	-39,1

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

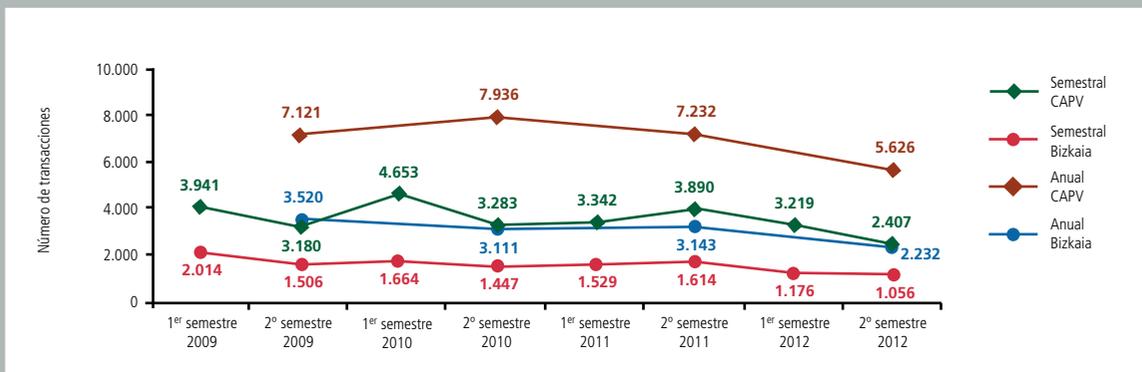
Gráfica 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



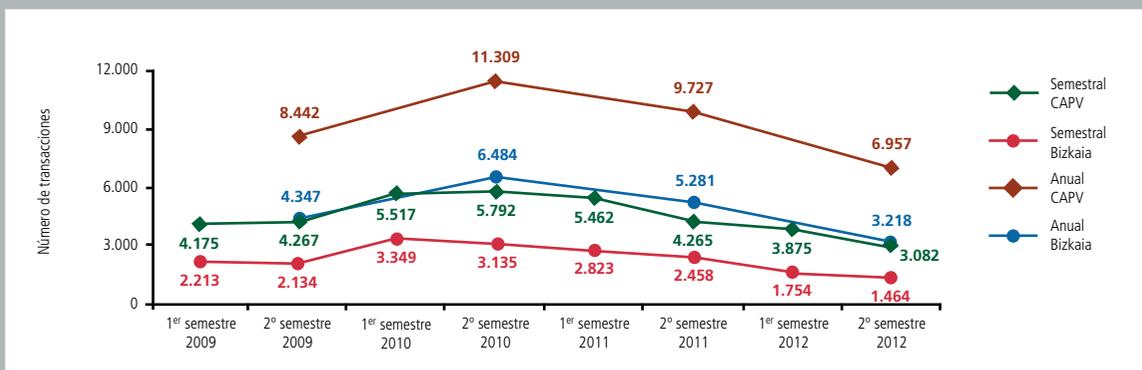
Gráfica 2.

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



Gráfica 3.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



Compraventa de vivienda

Número de transacciones de compraventa de vivienda por mil habitantes

Tabla 4. **Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia**

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. CAPV	8.116	7.447	10.170	9.075	8.804	8.155	7.094	5.489	15.563	19.245	16.959	12.583
Población CAPV	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.182.600	2.194.100	2.203.600	2.112.882
Transac./1.000 h.	3,73	3,41	4,65	4,14	4,17	3,70	3,36	2,60	7,13	8,77	7,70	5,96
	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. Bizkaia	4.227	3.640	5.013	4.582	4.352	4.072	2.930	2.520	7.867	9.595	8.424	5.450
Población Bizkaia	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.163.400	1.168.600	1.172.900	1.114.033
Transac./1.000 h.	3,64	3,13	4,30	3,92	3,90	3,47	2,63	2,26	6,76	8,21	7,18	4,89

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

Tabla 5. **Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)**

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. CAPV	3.941	3.180	4.653	3.283	3.342	3.890	3.219	2.407	7.121	7.936	7.232	5.626
Población CAPV	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.182.600	2.194.100	2.203.600	2.112.882
Transac./1.000 h.	1,81	1,46	2,13	1,50	1,58	1,77	1,52	1,14	3,26	3,62	3,28	2,66
	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. Bizkaia	2.014	1.506	1.664	1.447	1.529	1.614	1.176	1.056	3.520	3.111	3.143	2.232
Población Bizkaia	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.163.400	1.168.600	1.172.900	1.114.033
Transac./1.000 h.	1,74	1,29	1,43	1,24	1,37	1,38	1,05	0,95	3,03	2,66	2,68	2,00

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

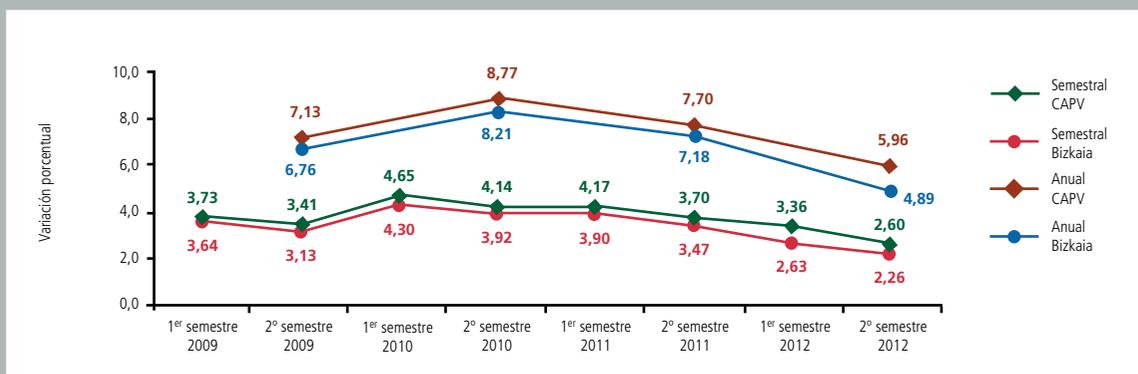
Tabla 6. **Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada**

	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. CAPV	4.175	4.267	5.517	5.792	5.462	4.265	3.875	3.082	8.442	11.309	9.727	6.957
Población CAPV	2.175.300	2.182.600	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.186.600	2.194.100	2.203.600	2.112.882
Transac./1.000 h.	1,92	1,96	2,52	2,64	2,58	1,94	1,83	1,46	3,87	5,15	4,41	3,29
	1 ^{er} sem. 2009	2 ^o sem. 2009	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	Anual 2009	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012
Nº transac. Bizkaia	2.213	2.134	3.349	3.135	2.823	2.458	1.754	1.464	4.347	6.484	5.281	3.218
Población Bizkaia	1.159.850	1.163.400	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.163.400	1.168.600	1.172.900	1.114.033
Transac./1.000 h.	1,91	1,83	2,87	2,68	2,53	2,10	1,57	1,31	3,74	5,55	4,50	2,89

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

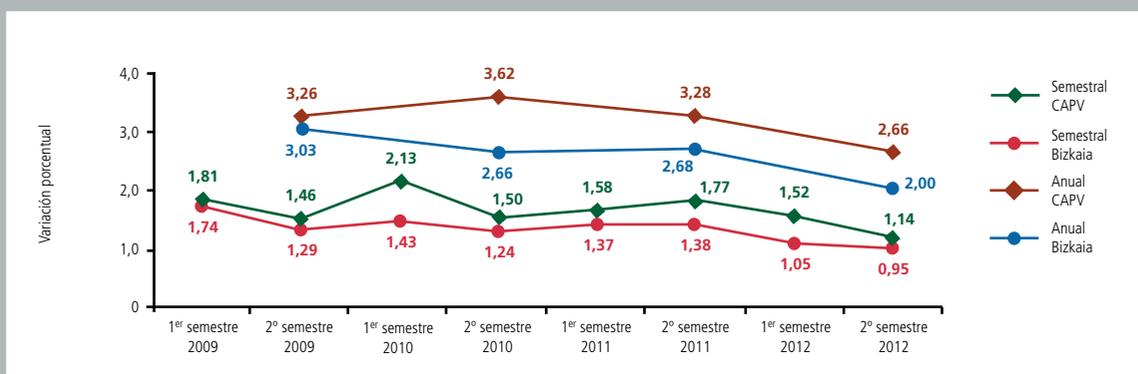
Gráfica 4.

Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia



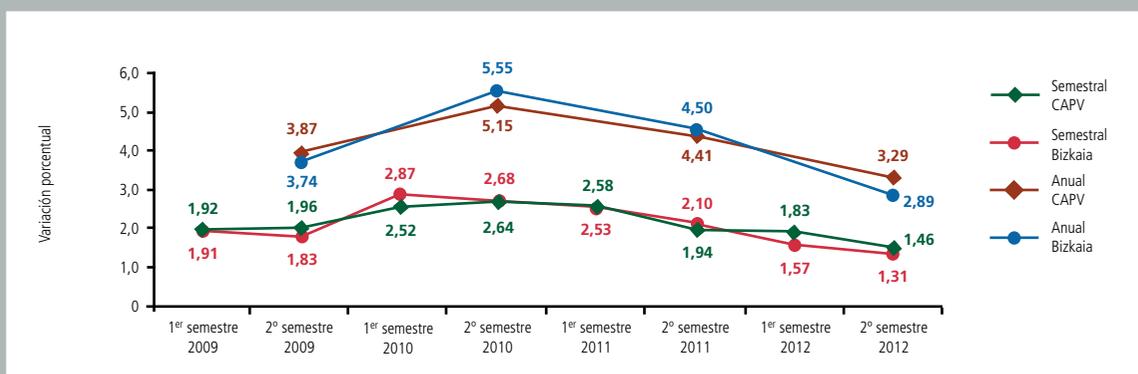
Gráfica 5.

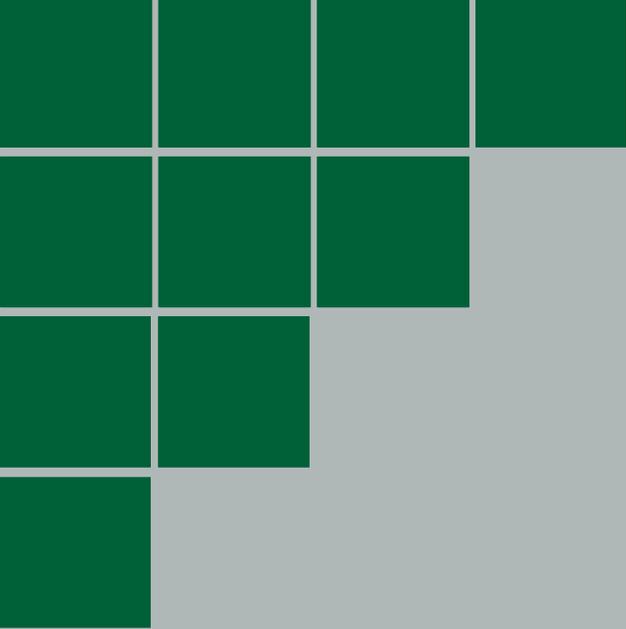
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)



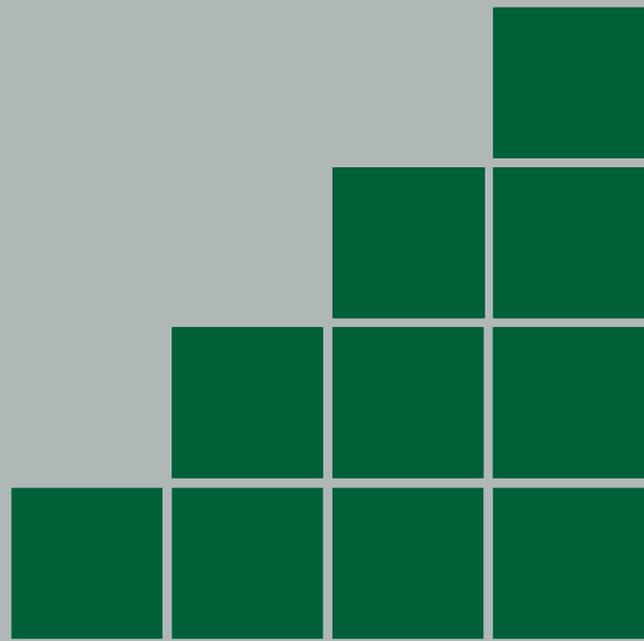
Gráfica 6.

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





Encuesta inmobiliaria



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

Este estudio se complementa con los realizados sobre la compraventa de pisos de los años 2005 a 2011, estableciéndose una comparativa a través de los resultados obtenidos.

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

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

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

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



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA

HIGIEZINEN JABETZA – AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

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

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

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

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

¿QUÉ ES UN A.P.I.?

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

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

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

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

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

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

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

Venta de vivienda nueva. Datos generales

De los 1.052 pisos que forman parte del estudio, 542 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en el año 2012 se situó en 3.204€.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2011 fue del 6,6%.

En el segundo semestre de 2012, respecto al primer semestre de ese año, se produjo un descenso del 2,7%.

Tabla 7.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	3.677	3.598	4.002
2006	3.949	3.869	4.051
2007	4.172	4.140	4.206
2008	4.159	4.226	3.940
2009	3.985	3.952	4.007
2010	3.767	3.787	3.736
2011	3.432	3.354	3.494
2012	3.204	3.246	3.160

Gráfica 7.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

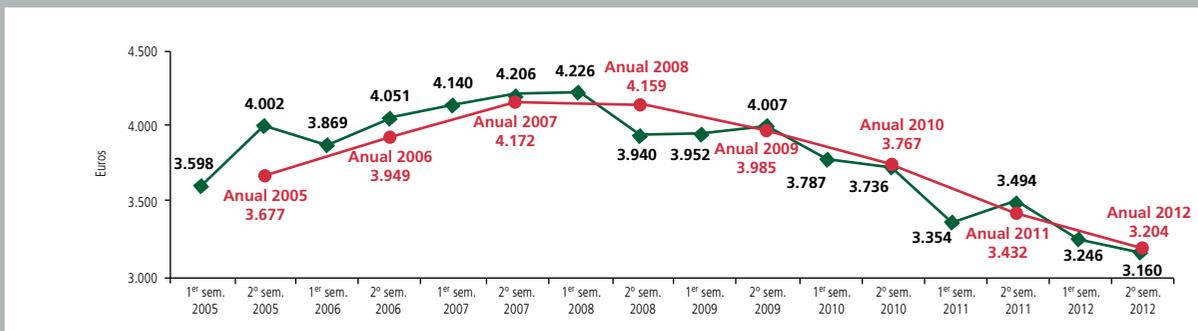


Tabla 8.

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

Δ 2º s. 05 / 1º s. 05 Δ 1º s. 06 / 2º s. 05 Δ 2º s. 06 / 1º s. 06 Δ 1º s. 07 / 2º s. 06 Δ 2º s. 07 / 1º s. 07 Δ 1º s. 08 / 2º s. 07 Δ 2º s. 08 / 1º s. 08 Δ 1º s. 09 / 2º s. 08 Δ 2º s. 09 / 1º s. 09 Δ 1º s. 10 / 2º s. 09 Δ 2º s. 10 / 1º s. 10 Δ 1º s. 11 / 2º s. 10 Δ 2º s. 11 / 1º s. 11 Δ 1º s. 12 / 2º s. 11 Δ 2º s. 12 / 1º s. 12

11,23	-3,32	4,70	2,20	1,59	0,48	-6,77	0,30	1,39	-5,49	-1,35	-10,22	4,17	-7,10	-2,65
-------	-------	------	------	------	------	-------	------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------

Δ 06-05 Δ 07-06 Δ 08-07 Δ 09-08 Δ 10-09 Δ 11-10 Δ 12-11

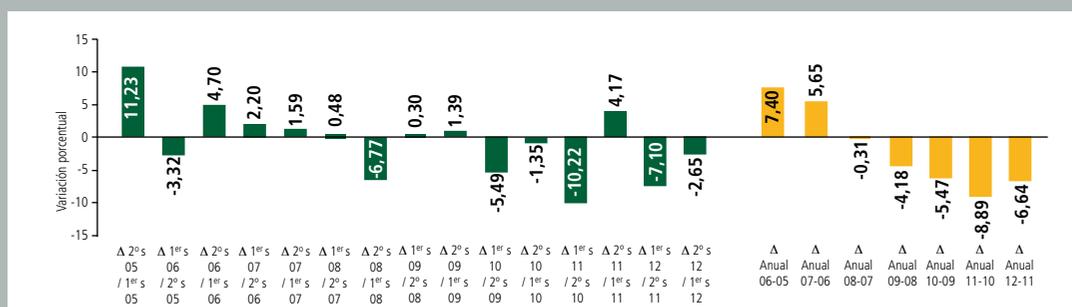
7,40	5,65	-0,31	-4,18	-5,47	-8,89	-6,64
------	------	-------	-------	-------	-------	-------

■ % variación sobre el semestre anterior
 ■ % variación sobre el año anterior

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva ha disminuido en 2012 un 6,6% respecto al año anterior.

Gráfica 8.

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



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Tabla 9.

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

2º sem. 05	1º sem. 06	2º sem. 06	1º sem. 07	2º sem. 07	1º sem. 08	2º sem. 08	1º sem. 09	2º sem. 09	1º sem. 10	2º sem. 10	1º sem. 11	2º sem. 11	1º sem. 12	2º sem. 12
11,23	7,53	12,59	15,06	16,90	17,45	9,51	9,84	11,37	5,25	3,84	-6,78	-2,89	-9,78	-12,17

El precio medio de venta por metro cuadrado se encuentra 12 puntos por debajo de su precio en el primer semestre de 2005.

Gráfica 9.

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

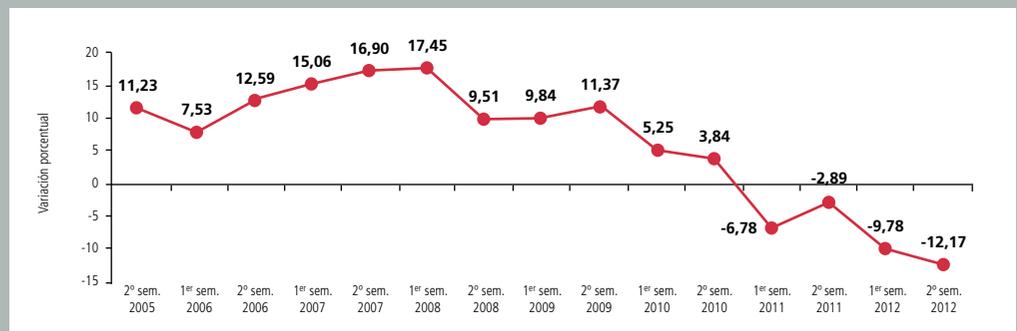


Tabla 10.

Precio medio de venta. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	343.331	337.414	362.849
2006	352.649	334.898	376.139
2007	347.412	345.584	349.369
2008	341.028	350.301	310.953
2009	303.503	305.676	302.052
2010	312.114	307.547	318.825
2011	283.498	291.136	277.388
2012	276.927	276.475	277.404

El precio medio de venta para la vivienda nueva en el año 2012 se situó en 276.927 €.

La variación interanual ha experimentado un decrecimiento del 2,3%.

En el segundo semestre de 2012 se produjo un decrecimiento respecto al primero del 2,3%.

Gráfica 10.

Precio medio de venta. Semestral y anual

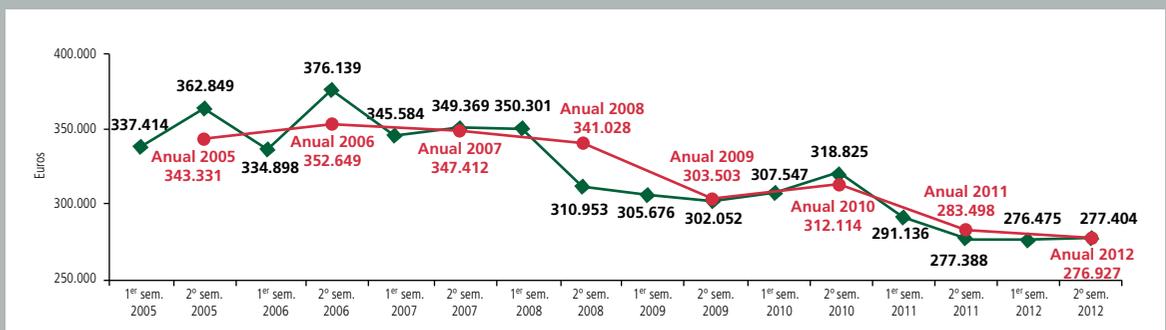


Tabla 11.

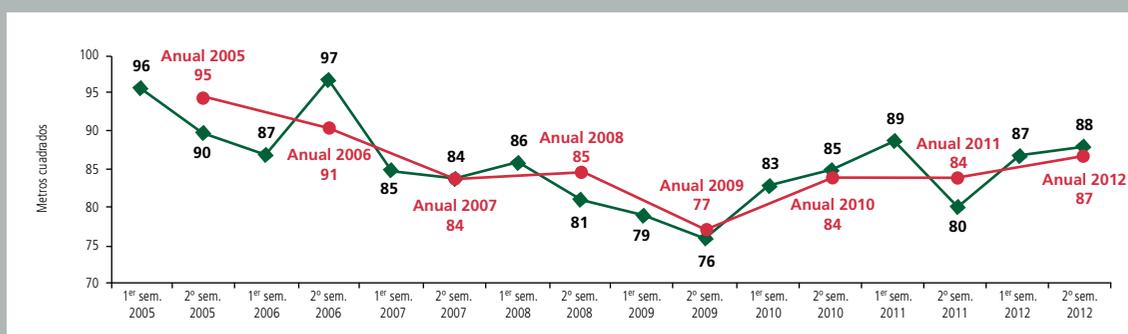
Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 87 metros cuadrados en 2012.

Este dato es ligeramente superior al obtenido en el año 2011.

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	95	96	90
2006	91	87	97
2007	84	85	84
2008	85	86	81
2009	77	79	76
2010	84	83	85
2011	84	89	80
2012	87	87	88

Gráfica 11.

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

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

Tabla 12.

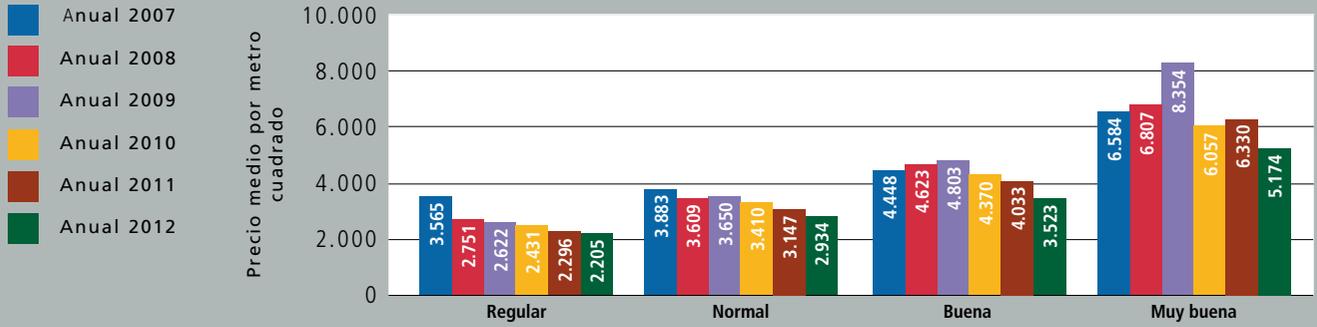
Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona

	Anual 2007	1º s. 2007	2º s. 2007	Anual 2008	1º s. 2008	2º s. 2008	Anual 2009	1º s. 2009	2º s. 2009	Anual 2010	1º s. 2010	2º s. 2010	Anual 2011	1º s. 2011	2º s. 2011	Anual 2012	1º s. 2012	2º s. 2012
Regular	3.565	3.721	3.435	2.751	2.887	2.704	2.622	2.591	2.627	2.431	2.356	2.501	2.296	2.535	2.148	2.205	2.238	2.128
Normal	3.883	3.869	3.903	3.609	3.544	3.740	3.650	3.494	3.758	3.410	3.453	3.334	3.147	3.129	3.167	2.934	2.917	2.947
Buena	4.448	4.479	4.426	4.623	4.702	4.214	4.803	4.784	4.818	4.370	4.514	4.219	4.033	3.851	4.138	3.523	3.507	3.545
Muy buena	6.584	6.587	6.518	6.807	7.397	5.457	8.354	8.659	8.170	6.057	5.690	6.703	6.330	6.330	-	5.174	4.942	6.333

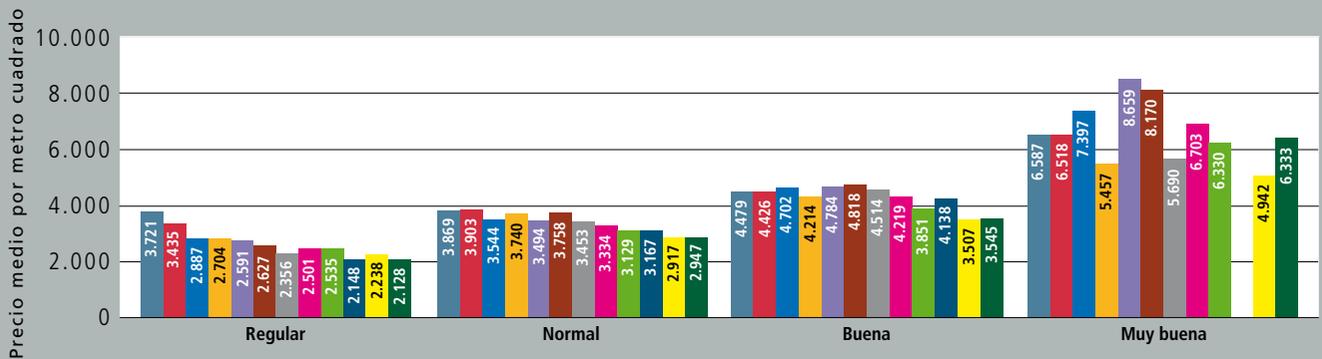
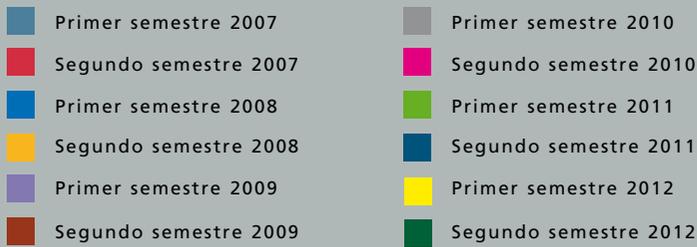
Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2012, de los 2.205 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 5.174 € de la categoría “Muy buena”.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

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



Gráfica 13. **Precio medio por metro cuadrado.**
Según la categoría de la zona. Semestral



En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2012, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

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

Tabla 13.

Precio medio por metro cuadrado.

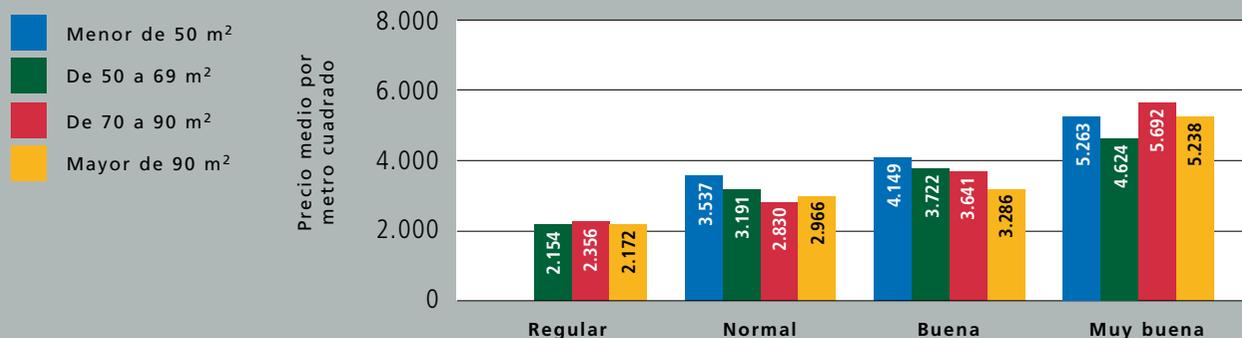
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	*	3.537	4.149	5.263
De 50 a 69 m ²	2.154	3.191	3.722	4.624
De 70 a 90 m ²	2.356	2.830	3.641	5.692
Mayor de 90 m ²	2.172	2.966	3.286	5.238

Gráfica 14.

Precio medio por metro cuadrado.

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



Gráfica 15.

Precio medio por metro cuadrado.

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

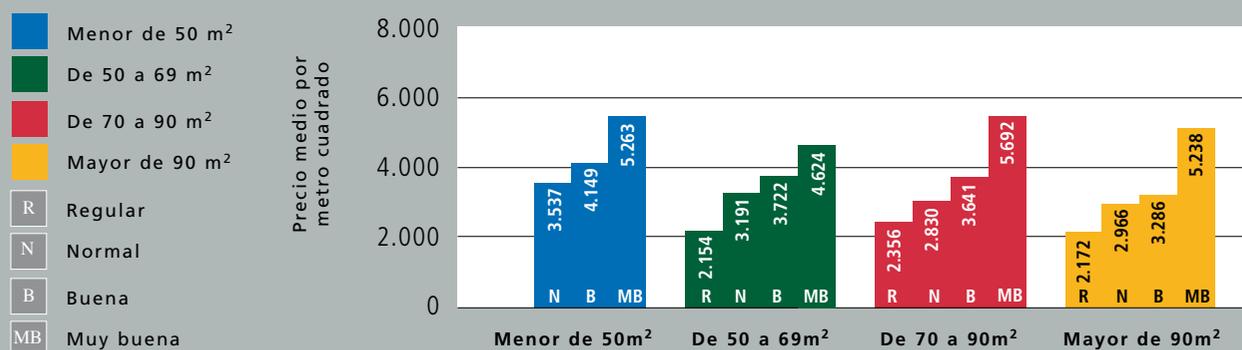


Tabla 14. Categoría de la zona. Vivienda nueva

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	4	5.128	6.555	5.608	✓			
Bilbao	Indautxu	4	3.757	4.088	3.951	✓			
Getxo	Las Arenas	11	3.077	7.188	4.974	✓			
Getxo	Neguri	1	5.902	5.902	5.902	✓			
Getxo	No dada	4	5.333	7.333	6.333	✓			
Bakio	Centro	9	2.941	4.471	3.280		✓		
Barakaldo	Ansio	1	4.596	4.596	4.596		✓		
Barakaldo	Arteagabeitia- Zuazo	1	4.229	4.229	4.229		✓		
Basauri	Ariz	2	3.652	3.960	3.806		✓		
Basauri	Bº Sarratu	4	3.067	4.308	3.998		✓		
Basauri	Urbi	3	3.440	3.634	3.505		✓		
Bilbao	Ametzola	2	3.636	3.636	3.636		✓		
Bilbao	Deusto	25	1.889	4.677	3.575		✓		
Bilbao	Miribilla	21	2.245	3.723	2.786		✓		
Bilbao	Txurdinaga	10	3.559	4.057	3.848		✓		
Bilbao	Uribarri	18	2.285	4.654	3.481		✓		
Derio	Centro	16	3.538	3.538	3.538		✓		
Durango	Askatasuna	2	3.656	4.236	3.946		✓		
Durango	Bº Errotaritxuena	11	3.294	3.615	3.469		✓		
Durango	Centro	1	3.300	3.300	3.300		✓		
Durango	No dada	1	3.114	3.114	3.114		✓		
Gernika	Centro	2	3.538	3.733	3.636		✓		
Getxo	Algorta	9	2.433	5.172	4.354		✓		
Getxo	Fadura	4	3.134	4.242	3.503		✓		
Getxo	Romo	2	3.840	3.987	3.913		✓		
Gorliz	Centro	7	3.646	4.188	3.762		✓		
Leioa	Artaza - Artazagane	35	2.691	5.420	3.481		✓		
Markina-Xem.	Bº Iderraga	1	3.714	3.714	3.714		✓		
Mungia	Centro	4	3.167	3.871	3.463		✓		
Ondarroa	Centro	1	3.902	3.902	3.902		✓		
Portugalete	Ballonti	4	3.489	3.804	3.726		✓		
Sopelana	Centro	2	3.222	3.735	3.479		✓		
Abadiño	Bº Muntzaratz	9	2.595	4.125	3.245			✓	
Amorebieta	Centro	16	2.823	3.544	3.188			✓	
Amorebieta	No dada	1	2.588	2.588	2.588			✓	
Bakio	Bº Elexalde	10	2.370	3.015	2.723			✓	
Bakio	No dada	3	2.779	3.043	2.868			✓	
Balmaseda	Casco Viejo	1	2.538	2.538	2.538			✓	
Barakaldo	Cruces-La Paz	1	2.290	2.290	2.290			✓	
Barakaldo	Retuer.-Karea.-Reg.	16	2.679	3.626	3.280			✓	
Barakaldo	Urban-Galindo	9	2.091	4.003	2.795			✓	
Basauri	San Miguel	1	2.570	2.570	2.570			✓	
Bermeo	Centro	68	1.913	3.220	2.533			✓	
Bilbao	Begoña	29	1.769	3.813	2.972			✓	
Bilbao	Iralabarri	2	3.294	3.375	3.335			✓	
Bilbao	Iturralde	5	2.981	3.300	3.133			✓	
Bilbao	San Ignacio - Elorrieta	30	3.014	3.527	3.328			✓	
Durango	Zirarmendieta	1	2.667	2.667	2.667			✓	
Elorrio	Centro	11	2.000	3.258	2.456			✓	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 14. **Categoría de la zona. Vivienda nueva (continuación)**

Población	Zona	Vivienda nueva	Precio mínimo por m ²	Precio máximo por m ²	Precio medio por m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Erandio	Astrabudua	15	3.462	3.684	3.610			√	
Erandio	Centro	4	2.625	3.000	2.889			√	
Galdakao	No dada	2	2.588	3.049	2.818			√	
Gernika	Errenteria	4	3.088	4.500	3.509			√	
Iurreta	Centro	4	2.466	3.298	2.808			√	
Iurreta	No dada	2	3.144	3.222	3.183			√	
Laukiz	No dada	3	2.349	2.874	2.607			√	
Leioa	Lamiako	2	3.865	4.067	3.966			√	
Markina-Xem.	Centro	2	3.111	3.111	3.111			√	
Maruri	No dada	1	3.000	3.000	3.000			√	
Mungia	Basozabal	7	2.703	2.999	2.918			√	
Orozko	B° Goikostatu	1	2.829	2.829	2.829			√	
Orozko	Centro	10	2.237	3.056	2.682			√	
Sopuerta	B° San Pedro	1	2.667	2.667	2.667			√	
Urduliz	4 caminos - Elortza	5	2.500	3.389	2.985			√	
Urduliz	No dada	11	2.700	3.556	2.962			√	
Arantzazu	Zelaia	1	2.410	2.410	2.410				√
Elorrio	B° San José	8	1.959	2.606	2.192				√
Etxebarri	No dada	13	2.152	2.344	2.253				√
Sestao	Txabarri	1	2.154	2.154	2.154				√
Sopuerta	Mercadillo	1	1.584	1.584	1.584				√
Sopuerta	Santa Ana	1	2.195	2.195	2.195				√
Ugao-Mirabal.	B° Udariaga	8	1.970	2.399	2.198				√
TOTAL		542							

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 2012 se ha situado en 581 días, continuando en alza respecto a los años precedentes.

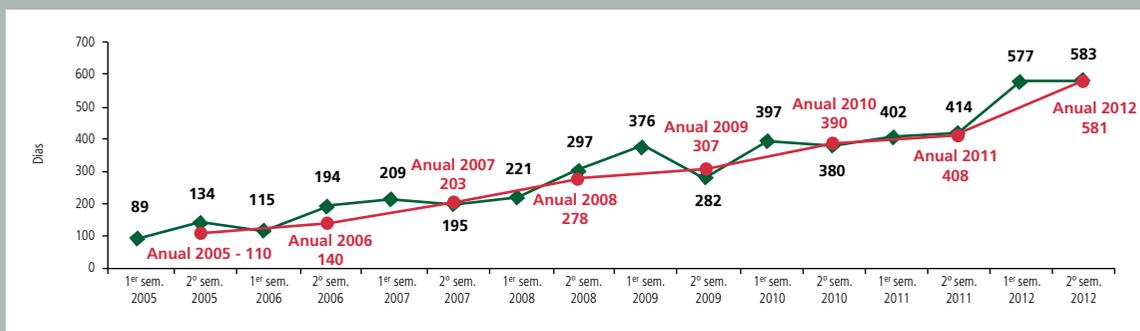
Tabla 15.

Plazo medio de venta. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	110	89	134
2006	140	115	194
2007	203	209	195
2008	278	221	297
2009	307	376	282
2010	390	397	380
2011	408	402	414
2012	581	577	583

Gráfica 16.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Un 25% de los pisos vendidos se encuentran en la primera planta, seguidos por aquellos situados en segunda y tercera alturas.

Tabla 16. **Alturas**

	%
Bajo	15
Primero	25
Segundo	22
Tercero	22
Cuarto	10
Quinto	4
Sexto	1
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 47% del total.

Tabla 17. **Número de habitaciones**

	%
Una	14
Dos	33
Tres	47
Cuatro o más	6
Total	100

Un 82% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

Tabla 18. **Número de baños**

	%
Uno	17
Dos	82
Tres o más	1
Total	100

Se observa que el 100% de los pisos analizados posee calefacción y ascensor. Además, un 66% se entregó con trastero y otro 69% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	100	66	100	69
No	0	34	0	31
Total	100	100	100	100

Tabla 19. **Tipo de calefacción**

	%
Individual	63
Central	37
Total	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en el 63% de ellas. ■

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 1.052 pisos que forman parte del estudio, 510 pertenecen a vivienda usada.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en el año 2012 se situó en 3.003 €.

El descenso del precio medio por metro cuadrado respecto al año 2011 fue del 11,2%.

En el segundo semestre de 2012 respecto al primer semestre de ese año el descenso fue del 15,1%.

Tabla 20.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	3.754	3.579	3.781
2006	4.053	3.999	4.099
2007	3.971	4.112	3.830
2008	3.646	3.778	3.540
2009	3.627	3.469	3.775
2010	3.484	3.464	3.505
2011	3.382	3.358	3.399
2012	3.003	3.139	2.666

Gráfica 17.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual



Tabla 21.

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

Δ 2º s. 05 / 1º s. 05	Δ 1º s. 06 / 2º s. 05	Δ 2º s. 06 / 1º s. 06	Δ 1º s. 07 / 2º s. 06	Δ 2º s. 07 / 1º s. 07	Δ 1º s. 08 / 2º s. 07	Δ 2º s. 08 / 1º s. 08	Δ 1º s. 09 / 2º s. 08	Δ 2º s. 09 / 1º s. 09	Δ 1º s. 10 / 2º s. 09	Δ 2º s. 10 / 1º s. 10	Δ 1º s. 11 / 2º s. 10	Δ 2º s. 11 / 1º s. 11	Δ 1º s. 12 / 2º s. 11	Δ 2º s. 12 / 1º s. 12
5,64	5,77	2,50	0,32	-6,86	-1,37	-6,29	-2,01	8,82	-8,24	1,18	-4,19	1,22	-7,65	-15,07
Δ 06-05 Δ 07-06 Δ 08-07 Δ 09-08 Δ 10-09 Δ 11-10 Δ 12-11														
7,96 -2,02 -8,18 -0,52 -3,94 -2,93 -11,21														

■ % variación sobre el semestre anterior

■ % variación sobre el año anterior

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada ha disminuido un 11,2% respecto al año anterior.

Gráfica 18.

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

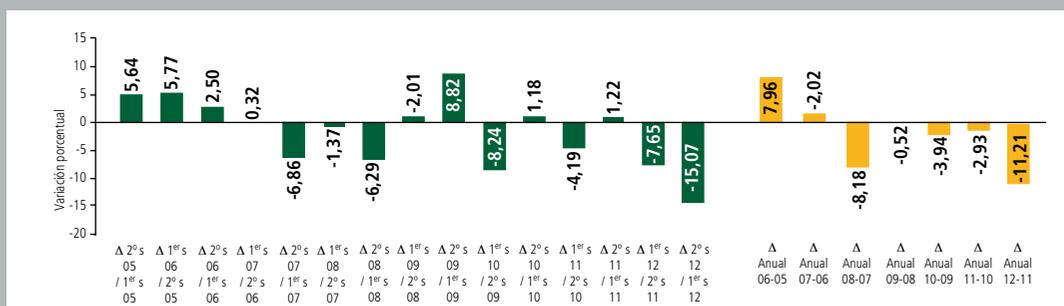


Tabla 22.

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

2º sem. 05	1º sem. 06	2º sem. 06	1º sem. 07	2º sem. 07	1º sem. 08	2º sem. 08	1º sem. 09	2º sem. 09	1º sem. 10	2º sem. 10	1º sem. 11	2º sem. 11	1º sem. 12	2º sem. 12
5,64	11,74	14,53	14,89	7,01	5,55	-1,09	-3,07	5,48	-3,21	-2,07	-6,17	-5,03	-12,29	-25,51

El precio medio de venta por metro cuadrado ha descendido en 25,5 puntos sobre el primer semestre de 2005.

Gráfica 19.

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

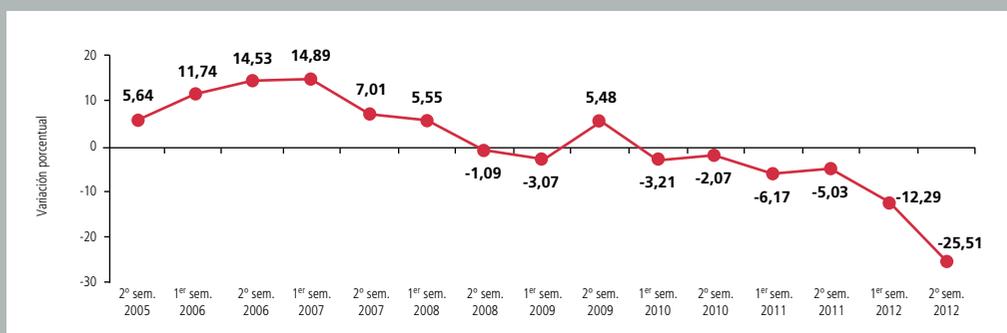


Tabla 23.

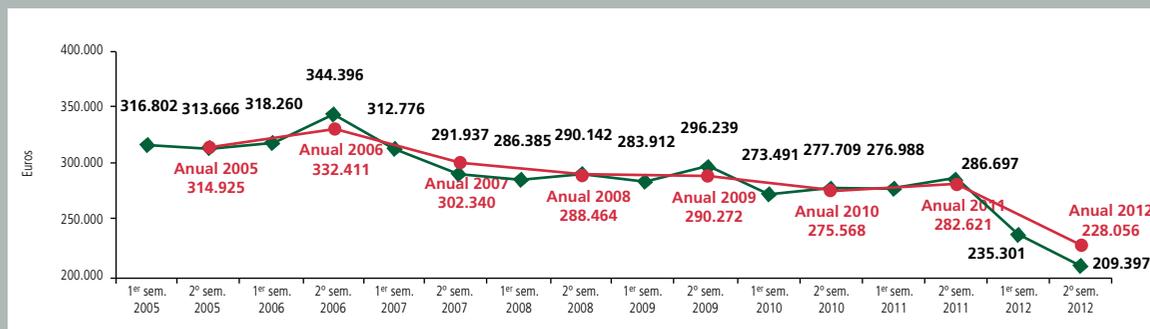
Precio medio de venta. Semestral y anual

El precio medio de venta para la vivienda usada en el año 2012 se situó en 228.056 €.
Podemos observar que la variación interanual ha experimentado un descenso del 19%.
En el segundo semestre de 2012, se produjo un descenso respecto al primero de un 11%.

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	314.925	316.802	313.666
2006	332.411	318.260	344.396
2007	302.340	312.776	291.937
2008	288.464	286.385	290.142
2009	290.272	283.912	296.239
2010	275.568	273.491	277.709
2011	282.621	276.988	286.697
2012	228.056	235.301	209.397

Gráfica 20.

Precio medio de venta. Semestral y anual



Venta de vivienda usada. Datos generales

Tabla 24.

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

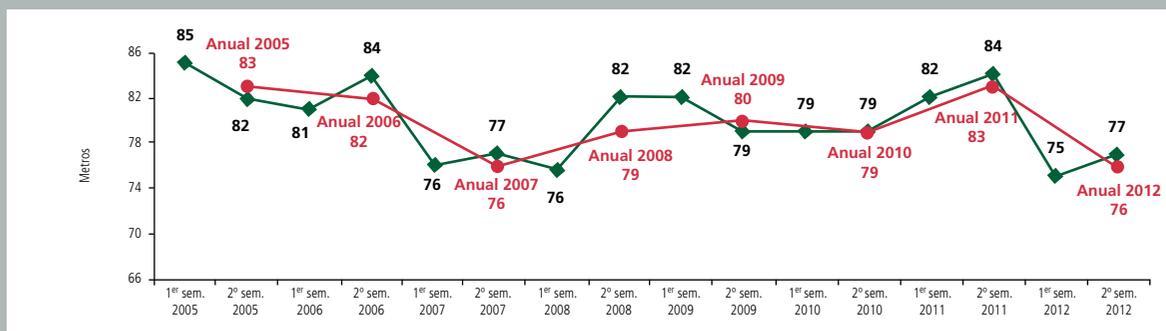
El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 77 metros cuadrados para 2012.

Comparado con el dato de 2011, el tamaño de la vivienda usada vendida se ha incrementado ligeramente.

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	83	85	82
2006	82	81	84
2007	76	76	77
2008	79	76	82
2009	80	82	79
2010	79	79	79
2011	83	82	84
2012	76	75	77

Gráfica 21.

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual



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

Tabla 25.

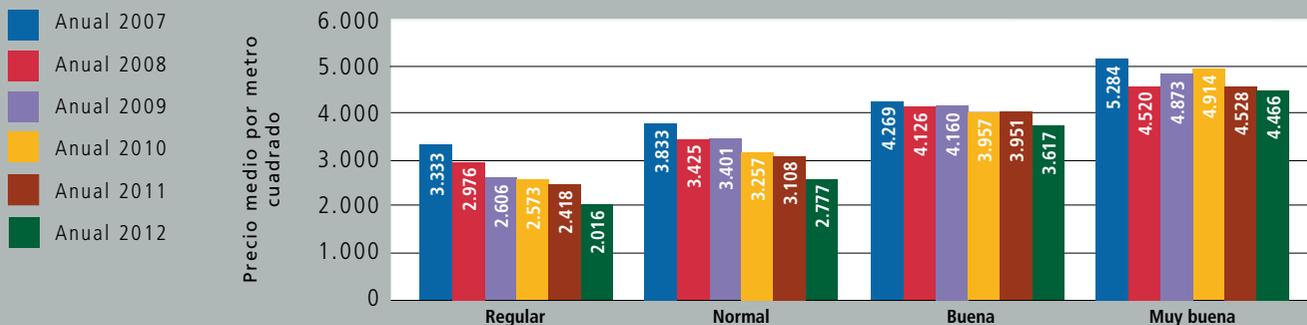
Precio medio por metro cuadrado. Según la categoría de la zona

	Anual 2007	1º s. 2007	2º s. 2007	Anual 2008	1º s. 2008	2º s. 2008	Anual 2009	1º s. 2009	2º s. 2009	Anual 2010	1º s. 2010	2º s. 2010	Anual 2011	1º s. 2011	2º s. 2011	Anual 2012	1º s. 2012	2º s. 2012
Regular	3.333	3.437	3.218	2.976	3.292	2.905	2.606	2.505	2.723	2.573	2.577	2.569	2.418	2.540	2.289	2.016	2.033	1.985
Normal	3.833	3.962	3.698	3.425	3.518	3.345	3.401	3.282	3.531	3.257	3.265	3.249	3.108	3.154	3.073	2.777	2.888	2.470
Buena	4.269	4.423	4.154	4.126	4.142	4.107	4.160	3.973	4.267	3.957	4.002	3.899	3.951	3.942	3.957	3.617	3.714	3.207
Muy buena	5.284	5.553	4.907	4.520	4.696	4.410	4.873	4.980	4.754	4.914	4.931	4.908	4.528	4.728	4.460	4.466	4.952	3.790

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2012, de los 2.016 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 4.466 € de la categoría “Muy buena”.

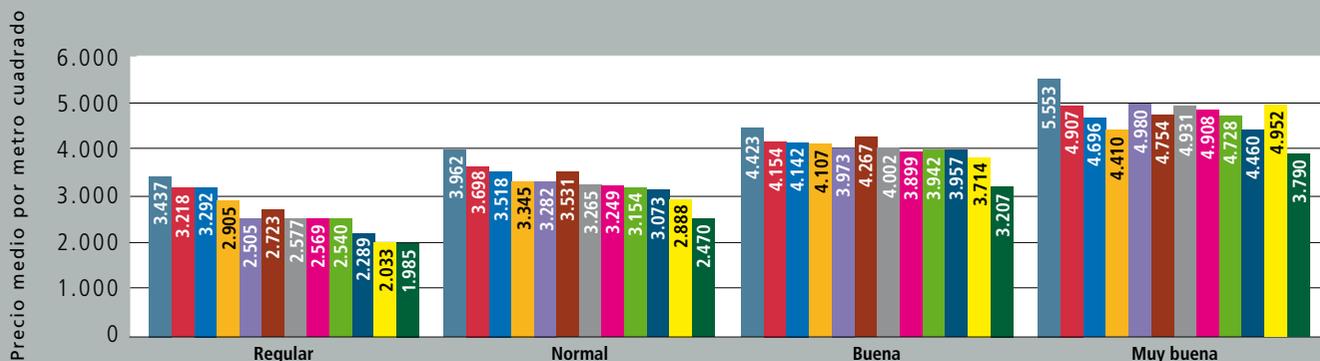
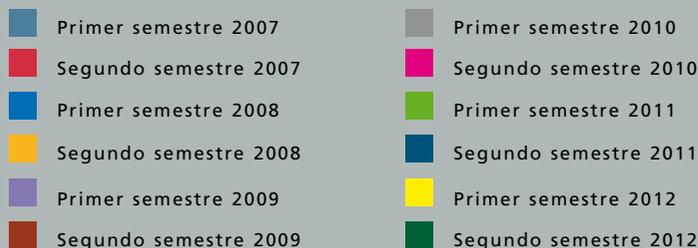
Gráfica 22.

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



Gráfica 23.

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



Venta de vivienda usada. Datos generales

En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona en el año 2012, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

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

Tabla 26.

Precio medio por metro cuadrado.

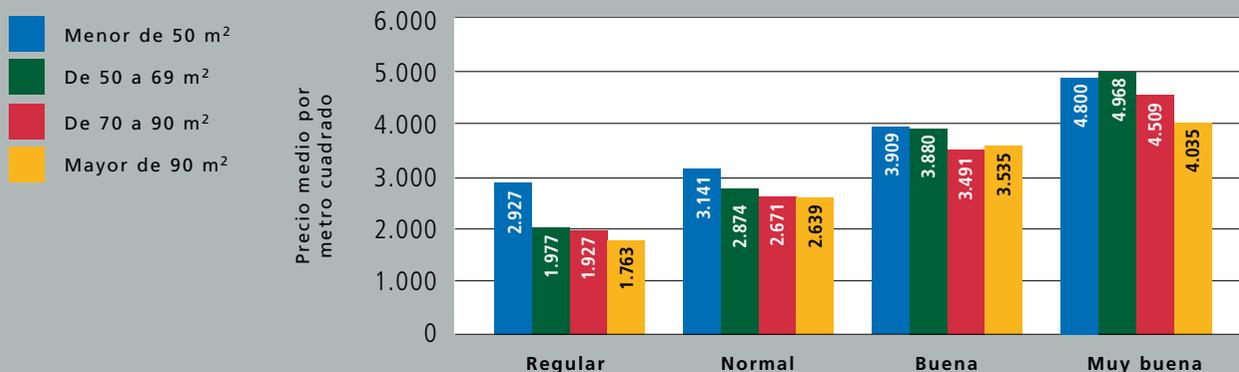
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	2.927	3.141	3.909	4.800
De 50 a 69 m ²	1.977	2.874	3.880	4.968
De 70 a 90 m ²	1.927	2.671	3.491	4.509
Mayor de 90 m ²	1.763	2.639	3.535	4.035

Gráfica 24.

Precio medio por metro cuadrado.

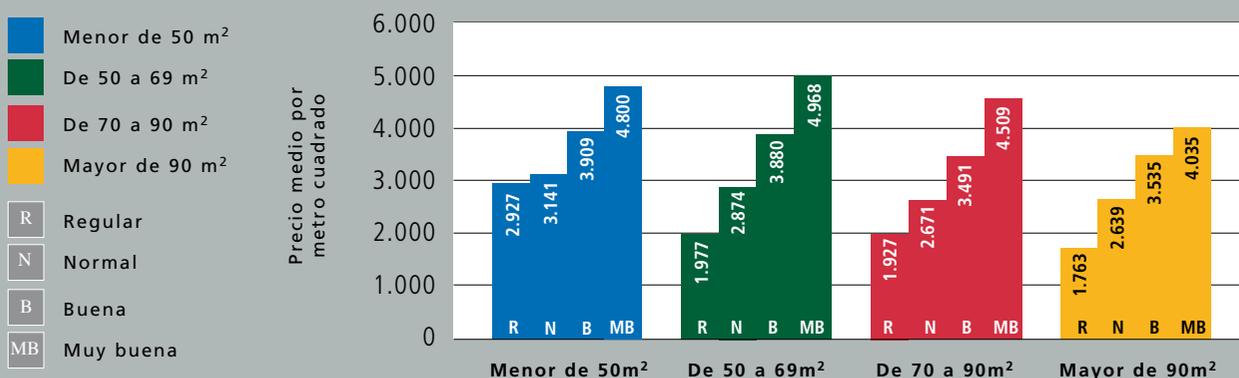
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



Gráfica 25.

Precio medio por metro cuadrado.

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



En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 510 viviendas usadas.

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

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	8	2.006	6.443	4.811	√			
Bilbao	Indautxu	20	3.201	7.773	4.656	√			
Getxo	Las Arenas	12	1.741	7.600	3.917	√			
Getxo	Neguri	3	3.592	5.517	4.465	√			
Bakio	Centro	7	2.944	4.167	3.489		√		
Bakio	No dada	5	3.309	4.209	3.703		√		
Basauri	Basozelai	2	2.913	3.095	3.004		√		
Berango	Centro	1	4.604	4.604	4.604		√		
Berango	No dada	1	3.393	3.393	3.393		√		
Bilbao	Ametzola	5	2.217	4.845	3.623		√		
Bilbao	Casco Viejo	9	1.953	5.130	3.309		√		
Bilbao	Deusto	14	2.292	4.988	3.806		√		
Bilbao	Uribarri	1	1.565	1.565	1.565		√		
Derio	No dada	2	3.548	3.580	3.564		√		
Getxo	Aiboa	1	3.513	3.513	3.513		√		
Getxo	Algorta	13	2.816	4.830	3.783		√		
Getxo	Fadura	1	3.167	3.167	3.167		√		
Getxo	Gobela	4	2.613	3.362	3.112		√		
Getxo	No dada	2	3.040	3.426	3.233		√		
Getxo	Romo	7	2.507	4.101	3.265		√		
Leioa	Artaza - Artazagane	5	2.729	5.519	4.065		√		
Leioa	Mendibil	1	4.000	4.000	4.000		√		
Leioa	No dada	1	4.699	4.699	4.699		√		
Mungia	Centro	10	2.885	4.180	3.300		√		
Mungia	No dada	5	3.666	4.275	3.945		√		
Plentzia	Centro	2	2.741	6.808	4.774		√		
Portugalete	Casco Viejo	1	4.247	4.247	4.247		√		
Portugalete	Muelle	1	2.855	2.855	2.855		√		
Portugalete	No dada	4	3.473	3.737	3.570		√		
Portugalete	Peñota	1	3.378	3.378	3.378		√		
Portugalete	Repelega	1	2.941	2.941	2.941		√		
Santurtzi	No dada	5	3.464	4.746	4.067		√		
Sopelana	Centro	7	2.828	5.046	3.918		√		
Sopelana	Larrabasterra	5	2.758	4.042	3.397		√		
Sopelana	No dada	1	3.901	3.901	3.901		√		
Abanto-C.	Gallarta	3	1.953	3.360	2.889			√	
Alonsotegui	Errota	1	2.667	2.667	2.667			√	
Bakio	Bº Elexalde	5	1.966	3.333	2.846			√	
Bakio	No dada	3	2.813	3.040	2.944			√	
Barakaldo	Arteagabeitia-Zuazo	3	2.105	2.400	2.263			√	
Barakaldo	Bagatza-Sta Ter.-Beu.	7	1.588	4.282	2.346			√	
Barakaldo	Cruces-La Paz	9	1.686	3.654	2.647			√	
Barakaldo	Desierto-Lasesarre	7	1.339	3.500	2.117			√	
Barakaldo	Retuerto-Karea.-Reg.	1	2.963	2.963	2.963			√	
Barakaldo	San Vicente	10	1.938	3.818	2.903			√	
Barakaldo	Urban-Galindo	1	3.600	3.600	3.600			√	
Barakaldo	Zaballa-Centro	35	1.222	5.681	2.746			√	
Basauri	Ariz	6	1.631	3.807	2.526			√	
Basauri	Calero	13	1.851	4.016	2.801			√	
Basauri	No dada	4	2.583	3.441	2.933			√	
Basauri	Pozokoetxe	2	2.462	3.212	2.837			√	

Tabla 27.

Categoría de la zona. Vivienda usada (continuación)

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Basauri	San Miguel	2	2.669	3.208	2.938			√	
Berango	No dada	1	2.820	2.820	2.820			√	
Bermeo	Centro	7	1.273	3.323	2.111			√	
Bermeo	No dada	1	3.000	3.000	3.000			√	
Bilbao	Arangoiti	2	2.549	4.117	3.333			√	
Bilbao	Basurto	5	1.617	3.525	2.438			√	
Bilbao	Begoña	3	1.762	2.774	2.107			√	
Bilbao	Castaños-C. Volantín	3	2.806	3.938	3.451			√	
Bilbao	Ibarrekolanda	2	3.103	3.121	3.112			√	
Bilbao	Iralabarri	5	1.770	3.936	3.024			√	
Bilbao	Iturralde	5	2.348	3.800	2.974			√	
Bilbao	La Peña	4	2.105	2.888	2.426			√	
Bilbao	Miribilla	2	2.677	2.993	2.835			√	
Bilbao	Rekalde	2	2.090	2.470	2.280			√	
Bilbao	San Adrián	2	1.976	2.000	1.988			√	
Bilbao	San Ignacio-Elorri.	3	1.762	3.588	2.794			√	
Bilbao	Santutxu	15	2.178	3.935	2.964			√	
Bilbao	Txurdinaga	2	1.733	3.267	2.500			√	
Bilbao	Uribarri	3	1.579	3.250	2.428			√	
Erandio	Astrabudua	2	3.125	3.171	3.148			√	
Erandio	Centro	1	2.779	2.779	2.779			√	
Galdakao	No dada	1	2.929	2.929	2.929			√	
Getxo	No dada	2	2.563	2.979	2.771			√	
Güeñes	Enkarterri	1	2.494	2.494	2.494			√	
Leioa	Bº Elexalde	1	2.636	2.636	2.636			√	
Leioa	Lamiako	1	2.072	2.072	2.072			√	
Leioa	No dada	3	2.553	3.241	2.814			√	
Lemona	Bº Arraibi	1	3.200	3.200	3.200			√	
Mundaka	Centro	4	1.200	4.200	2.864			√	
Mungia	No dada	16	2.590	3.438	3.080			√	
Ondarroa	Centro	1	1.680	1.680	1.680			√	
Portugalete	Abaro	1	2.236	2.236	2.236			√	
Portugalete	Abatxolo	2	2.512	2.850	2.681			√	
Portugalete	Aceta	1	2.938	2.938	2.938			√	
Portugalete	Buena Vista-S. Juan	3	3.184	3.886	3.649			√	
Portugalete	General Castaños	4	3.128	4.000	3.569			√	
Portugalete	La Florida	2	3.206	3.794	3.500			√	
Portugalete	No dada	3	2.606	3.104	2.892			√	
Santurtzi	Cabieces	4	2.217	3.176	2.843			√	
Santurtzi	Capitán Mendizabal	1	2.718	2.718	2.718			√	
Santurtzi	La Chicharra	1	2.784	2.784	2.784			√	
Santurtzi	La Sardinera	1	3.277	3.277	3.277			√	
Santurtzi	Las Viñas	4	2.060	3.939	3.345			√	
Santurtzi	Mamariga	7	2.147	3.187	2.782			√	
Santurtzi	No dada	4	2.291	3.149	2.715			√	
Sestao	No dada	1	2.614	2.614	2.614			√	
Sestao	Rebonza	1	2.607	2.607	2.607			√	
Sestao	Sotera de la Mier	1	2.764	2.764	2.764			√	
Sopelana	No dada	2	2.565	2.850	2.708			√	
Zalla	Bº Gallardi	1	2.609	2.609	2.609			√	
Zalla	Bº La Llana	1	2.488	2.488	2.488			√	

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

Población	Zona	Vivienda usada	Precio mínimo / m ²	Precio máximo / m ²	Precio medio / m ²	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Altamira	1	2.036	2.036	2.036				✓
Bilbao	Arabella	1	1.846	1.846	1.846				✓
Bilbao	Atxuri	4	1.214	2.207	1.846				✓
Bilbao	Bilbao La Vieja	7	1.504	2.779	2.087				✓
Bilbao	Olabeaga	2	1.512	2.492	2.002				✓
Bilbao	Otxarkoaga	6	1.333	1.667	1.517				✓
Bilbao	San Francisco	7	1.635	3.907	2.508				✓
Bilbao	Solokoetxe	1	2.682	2.682	2.682				✓
Bilbao	Uretamendi	2	1.933	2.153	2.043				✓
Bilbao	Zabala	6	1.754	3.393	2.350				✓
Gordexola	Bº Zubiete	1	1.829	1.829	1.829				✓
Gordexola	No dada	1	2.365	2.365	2.365				✓
Güeñes	Centro	1	2.338	2.338	2.338				✓
Mungia	No dada	1	2.036	2.036	2.036				✓
Ortuella	No dada	5	1.944	2.796	2.238				✓
Sestao	Los Baños	2	1.286	1.726	1.506				✓
Sestao	No dada	1	1.207	1.207	1.207				✓
Sestao	Txabarri	2	1.538	1.818	1.678				✓
Sopuerta	No dada	3	1.742	2.171	2.000				✓
Trucios	No dada	1	643	643	643				✓
Zalla	Aranguren	2	1.343	1.449	1.396				✓
Zalla	Artebizkarra	1	2.299	2.299	2.299				✓
Zalla	Bº Ligueti	1	1.471	1.471	1.471				✓
Zalla	Bº Orive	1	1.310	1.310	1.310				✓
Zalla	No dada	1	1.985	1.985	1.985				✓
Zeanuri	Bº Igertualde	2	1.350	1.440	1.395				✓
TOTAL		510							

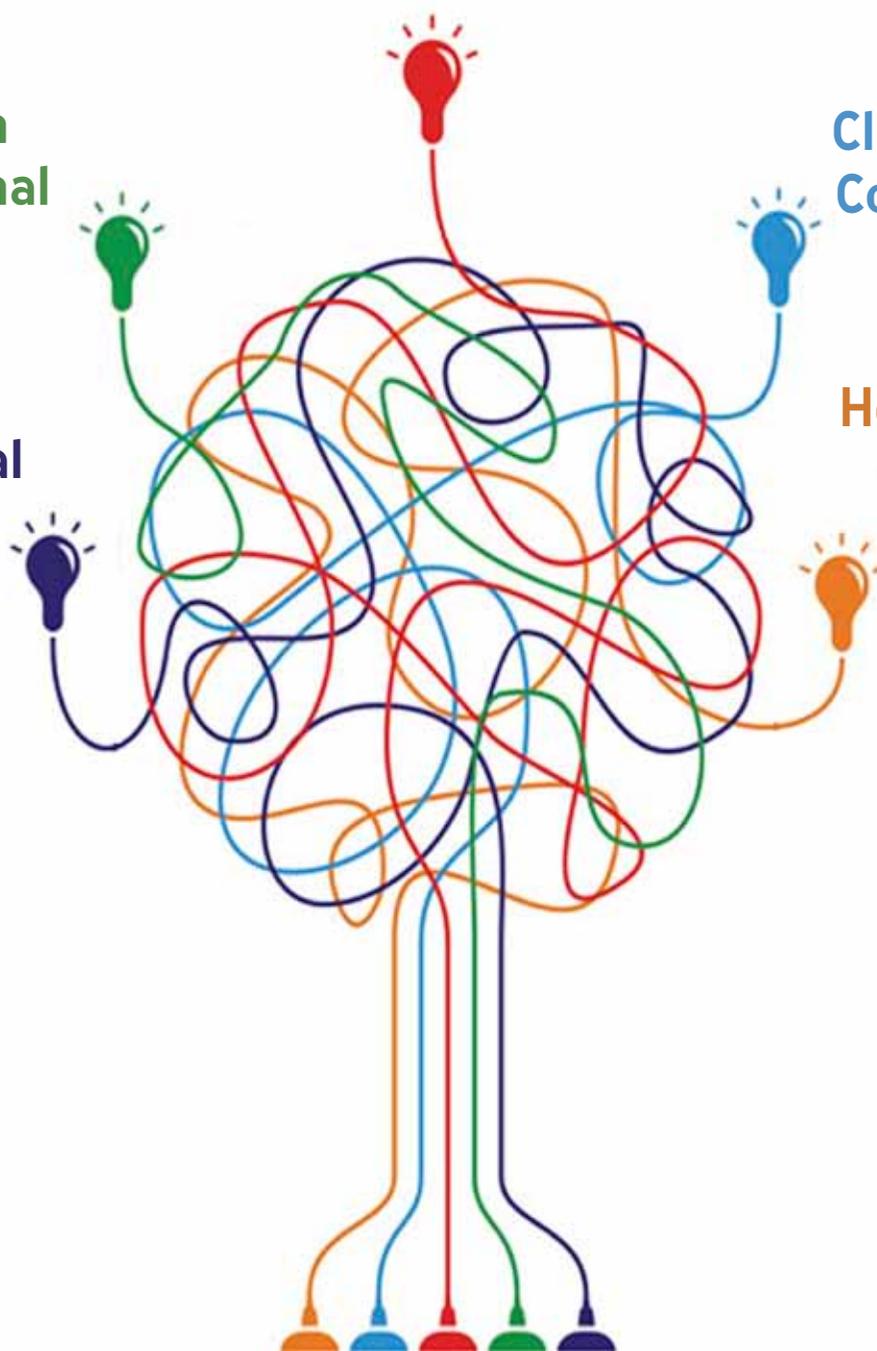
Convocatorias, Adjudicaciones Fechas de Vencimientos

Licitación
Internacional

Clasificación
Contratistas

Formación
Asesoría Legal

Herramientas
de Gestión



Síguenos en Twitter: @maninvest , @construdatos y visita nuestro blog: <http://obrasyconcursopublicos.blogspot.com/>



LA PIEZA QUE LE FALTA A SU ESTRATEGIA COMERCIAL

Licitación

Defina su estrategia comercial: Planifique sus acciones comerciales y preséntese ante las administraciones con la antelación suficiente.

Conozca el posicionamiento de su competencia y como está repartido el mercado en su sector.

Anticípese a la salida del concurso: conozca con antelación las fechas de inicio y fin del contrato.

Obras / Proyectos

Defina su estrategia comercial: Planifique sus acciones comerciales gracias a nuestros análisis de producto.

Conozca el posicionamiento de su competencia.

Análisis de Notoriedad.

Potencialidad de mercados internacionales.

Además también realizamos campañas de marketing

Disponemos de una amplia base de datos personalizable, que le permitirá realizar mailings y campañas de telemarketing, enfocadas únicamente a su público objetivo. Ponemos igualmente a su disposición un equipo de telemarketing especializado en el sector de la construcción, para hacer un seguimiento de sus campañas.



Síguenos en Twitter: @maninvest y visita nuestro blog: <http://obrasyconcursopublicos.blogspot.com/>

Venta de vivienda usada. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2012 se ha situado en xx días, aumentando en x días respecto a 2011.

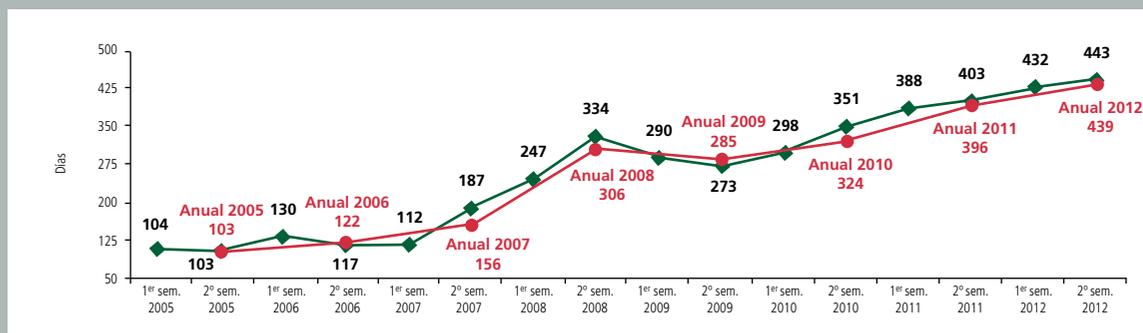
Tabla 28.

Plazo medio de venta. Semestral y anual

	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	103	104	103
2006	122	130	117
2007	156	112	187
2008	306	247	334
2009	285	290	273
2010	324	298	351
2011	396	388	403
2012	439	432	443

Gráfica 26.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Un 20% de los pisos vendidos se encuentran situados en la segunda planta, y un 19% en la cuarta.

Tabla 29. Alturas

	%
Bajo	6
Primero	15
Segundo	20
Tercero	13
Cuarto	19
Quinto	14
Sexto	5
Séptimo o superior	8
Total	100

Las viviendas de dos habitaciones representan el 53% del total, ocupando el segundo lugar las de tres habitaciones que representan el 33%.

Tabla 30. Número de habitaciones

	%
Una	9
Dos	53
Tres	33
Cuatro o más	5
Total	100

Un 67% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.

Tabla 31. Número de baños

	%
Uno	67
Dos	31
Tres o más	2
Total	100

Se observa que el 95% de los pisos analizados posee calefacción, y un 90% ascensor. Además, un 30% se entregó con trastero y otro 25% con garaje.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	95	30	90	25
No	5	70	10	75
Total	100	100	100	100

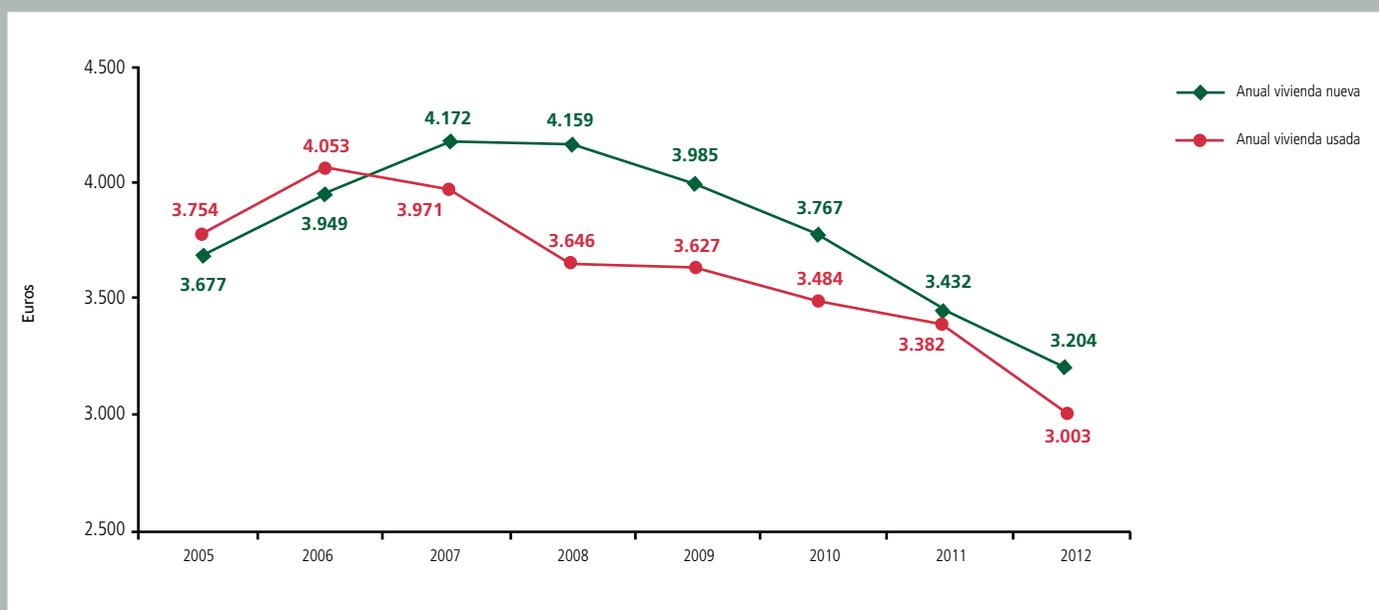
Tabla 32. Tipo de calefacción

	%
Individual	91
Central	9
Total	100

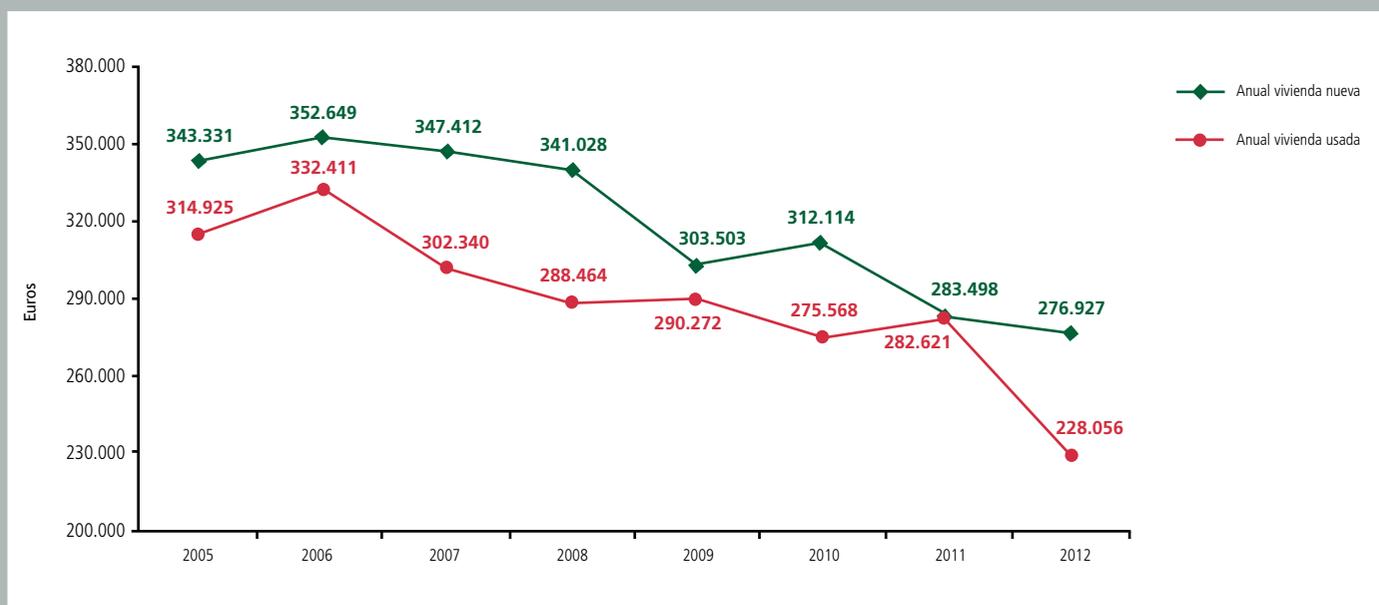
El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 91% de ellas. ■

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

Gráfica 27. Comparación entre los precios medios del metro cuadrado



Gráfica 28. Comparación entre los precios medios de venta



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

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

En primer lugar, según las empresas encuestadas, los

consumidores consideran que el factor más importante, después del precio, en el momento de adquirir un piso, es la “zona / localización”, registrando un 77% de las respuestas.

En segundo lugar, las características más valorada son los "metros cuadrados" y el "estado de la vivienda, registrando un 13% cada

una.

En tercer lugar, se sitúa como factor más importante de nuevo los "metros cuadrados", con un 36% de las respuestas.

Tabla 33.

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

	Primer lugar		Segundo lugar		Tercer lugar		Cuarto lugar		Quinto lugar	
	número	%	número	%	número	%	número	%	número	%
Zona / Localización	53	77%	3	6%	1	5%			2	33%
Ascensor	4	6%	5	10%						
Calidad de materiales	4	6%	4	8%	2	9%	2	25%		
Estado de la vivienda	3	4%	7	13%	3	14%				
Orientación	2	3%	4	8%			1	13%	1	17%
Comunicaciones / Transporte	1	1%	6	12%						
Altura del piso	1	1%	2	4%			1	13%		
Distribución	1	1%	1	2%	3	14%				
Metros cuadrados			7	13%	8	36%	1	13%		
Garaje			3	6%	1	5%	1	13%		
Número de habitaciones			3	6%					1	17%
Estado del edificio			3	6%						
Cercanía de servicios básicos			1	2%	2	9%	1	13%	1	17%
Exterior			1	2%	2	9%	1	13%		
Estructura (hormigón, madera...)		1	2%							
Calefacción individual			1	2%						
Trastero									1	17%
Total	69	100%	52	100%	22	100%	8	100%	6	100%

Características de la muestra encuestada

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

Asociados a Ascobi y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, representando un 40% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 60% restante.

Tabla 34.

Actividad de los encuestados

	número	%
API	29	40
Promotor	26	36
Constructor	17	24
Total	72	100

Estas xx empresas han facilitado información sobre 1.052 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Del total de pisos estudiados, un 52% de los vendidos (542) son vivienda nueva, siendo el 48% restante vivienda usada (510).

Tabla 35.

Tipo de vivienda

	número	%
Nueva	542	52
Usada	510	48
Total	1.052	100

Tabla 36.

Fecha de operación Vivienda nueva

	número	%
Enero	8	6
Febrero	12	10
Marzo	19	15
Abril	17	14
Mayo	25	20
Junio	20	16
Julio	4	3
Agosto	0	0
Septiembre	4	3
Octubre	1	1
Noviembre	3	2
Diciembre	12	10
Total	125	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, mayo, con un 20%, y junio, con un 16%, han sido los meses en que más pisos de vivienda nueva se han vendido.

Tabla 37.

Fecha de operación Vivienda usada

	número	%
Enero	7	8
Febrero	7	8
Marzo	3	3
Abril	4	5
Mayo	6	7
Junio	19	22
Julio	5	6
Agosto	3	3
Septiembre	5	6
Octubre	7	8
Noviembre	8	9
Diciembre	13	15
Total	87	100

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, junio, con un 22%, 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 Bilbao y Bermeo, registrando un 28% y un 13% de los casos cada uno.

En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido Bilbao y Barakaldo, registrando un 30% y un 16% respectivamente.

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

% Anual 2012

Abadiño	2%
Amorebieta - Etxano	3%
Arantzazu	0%
Bakio	4%
Balmaseda	0%
Barakaldo	5%
Basauri	2%
Bermeo	13%
Bilbao	28%
Derio	3%
Durango	3%
Elorrio	4%
Erandio	4%
Etxebarri	2%
Galdakao	0%
Gernika	1%
Getxo	6%
Gorliz	1%
Iurreta	1%
Laukiz	1%
Leioa	7%
Markina	1%
Maruri	0%
Mungia	2%
Ondarroa	0%
Orozko	2%
Portugalete	1%
Sestao	0%
Sopelana	0%
Sopuerta	1%
Ugao-Miraballes	1%
Urduliz	3%
TOTAL	542 100%

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

% Anual 2012

Abanto - Ciervana	2%
Alonsotegui	0%
Bakio	4%
Balmaseda	1%
Barakaldo	16%
Basauri	6%
Berango	1%
Bermeo	2%
Bilbao	30%
Derio	0%
Erandio	1%
Galdakao	0%
Getxo	9%
Gordexola	0%
Güeñes	0%
Leioa	2%
Lemoa	0%
Mundaka	1%
Mungia	6%
Orduña	0%
Ortuella	1%
Plentzia	0%
Portugalete	5%
Santurtzi	5%
Sestao	2%
Sopelana	3%
Sopuerta	1%
Trucios	0%
Zalla	2%
Zeanuri	0%
Total	510 100%

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 542 viviendas nuevas en estudio, un 53% está situado en una zona considerada como categoría “normal”, seguido de un 37% que está en una zona catalogada como “buena”.

Tabla 40.

Categoría de la zona. Vivienda nueva

	número	%
Muy buena	24	4
Buena	198	37
Normal	287	53
Regular	33	6
Total	542	100

De los 510 pisos en estudio de vivienda usada, un 51% está en una zona considerada de categoría “normal”, seguida de un 25% que está en zona “buena”.

Tabla 41.

Categoría de la zona. Vivienda usada

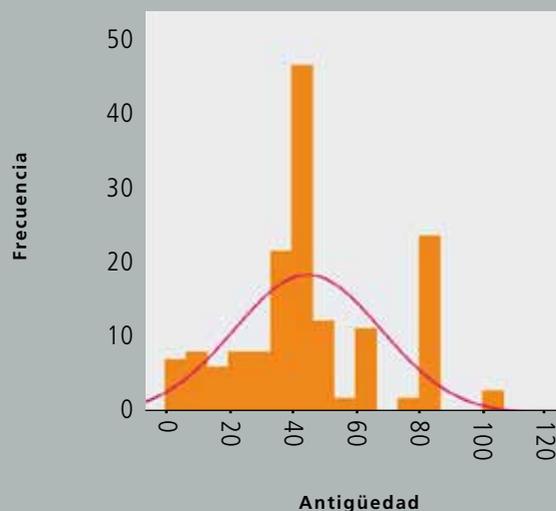
	número	%
Muy buena	43	8
Buena	125	25
Normal	260	51
Regular	82	16
Total	510	100

De las 510 viviendas usadas vendidas, en 156 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 45 años.

Tabla 42.

Antigüedad. Vivienda usada

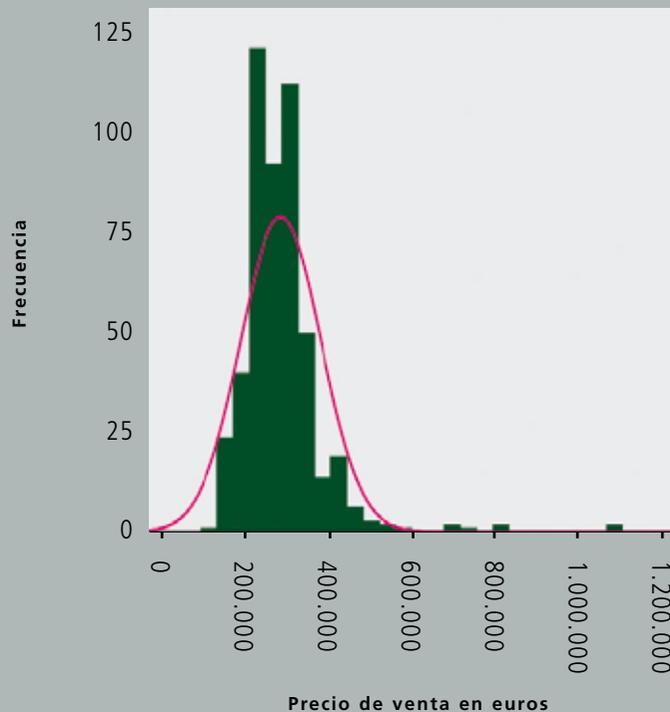
N	156
Media	45
Desviación típica	23
Mínimo	3
Máximo	105



Precio de las viviendas

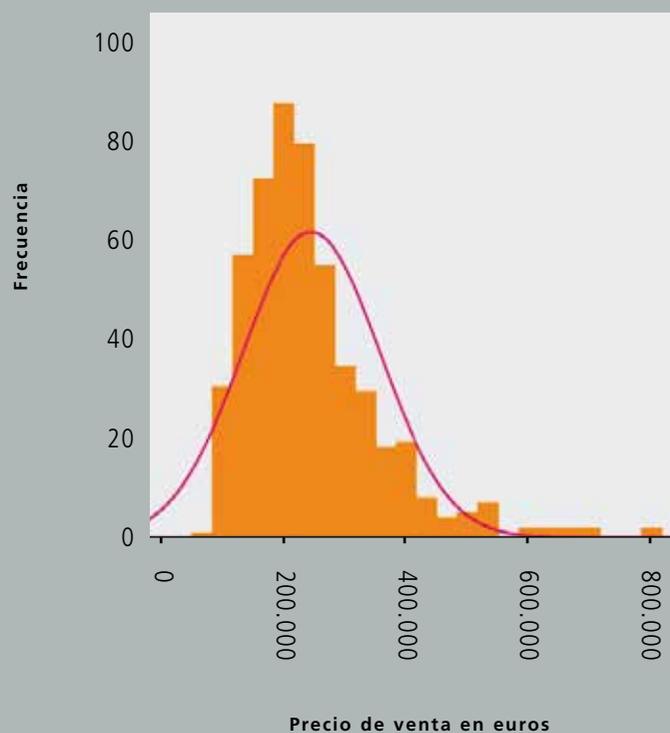
El precio medio de las 542 viviendas nuevas es de 276.927 €.

Tabla 43. Precio de venta. Vivienda nueva	
N	542
Media	276.927
Desviación típica	99.007
Mínimo	99.000
Máximo	1.100.000



Se han facilitado datos de venta de 510 viviendas usadas, resultando un precio medio de 228.056 €.

Tabla 44. Precio de venta. Vivienda usada	
N	510
Media	228.056
Desviación típica	111.942
Mínimo	64.600
Máximo	800.000



Características de la muestra encuestada

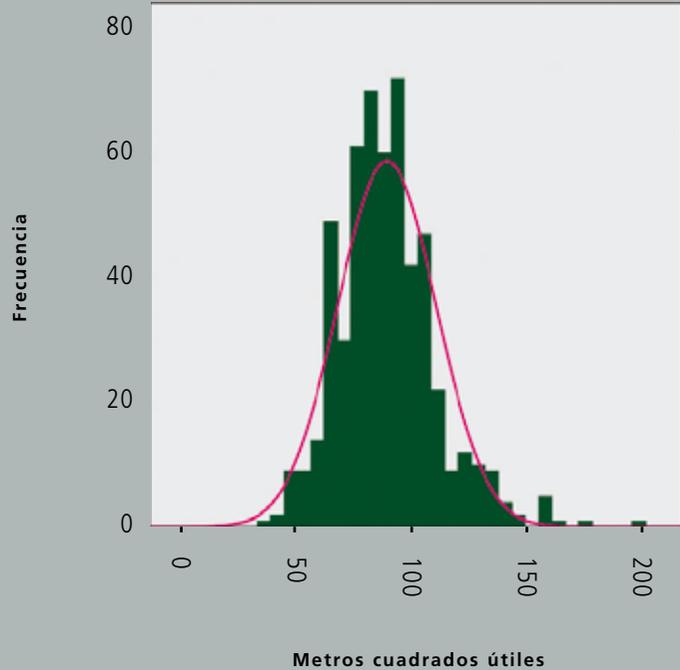
Tamaño de las viviendas.

El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda nueva en estudio es de 87 metros cuadrados.

Tabla 45.

Metros cuadrados útiles. Vivienda nueva

N	542
Media	87
Desviación típica	21
Mínimo	38
Máximo	190

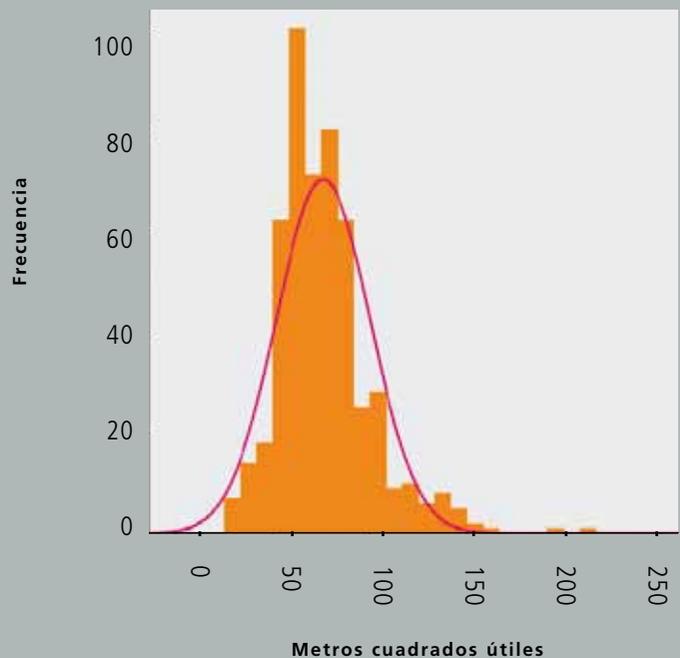


El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 76 metros cuadrados.

Tabla 46.

Metros cuadrados útiles. Vivienda usada

N	510
Media	76
Desviación típica	24
Mínimo	28
Máximo	210

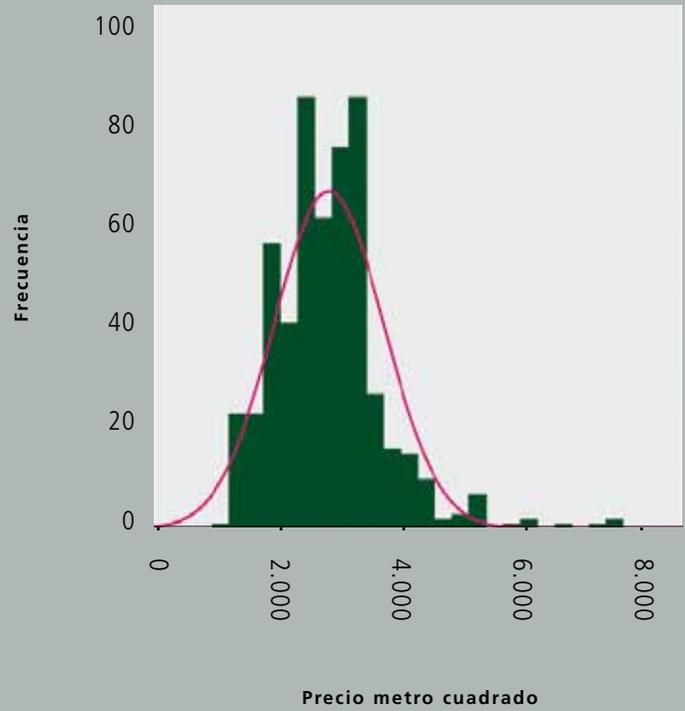


Precio por metro cuadrado.

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a 3.204 €.

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

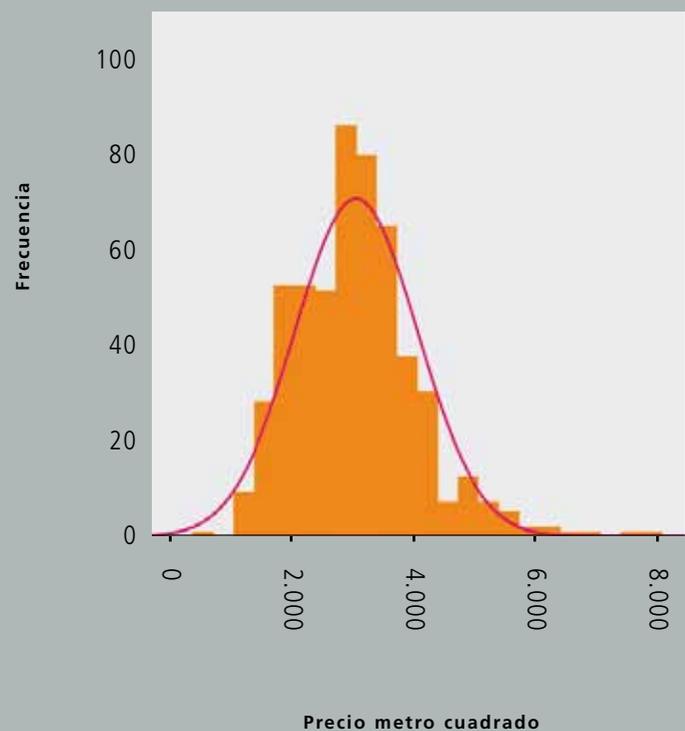
N	542
Media	3.204
Desviación típica	802
Mínimo	1.584
Máximo	7.333



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a 3.003 €.

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

N	510
Media	3.003
Desviación típica	1.006
Mínimo	643
Máximo	7.773



Ficha técnica

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

Universo:

APIs, promotoras y constructoras.

Ámbito:

Bizkaia.

Tamaño de la muestra:

72 empresas del sector de la construcción han facilitado información de un total de 1.052 viviendas de tipo vertical.

De éstas, 542 corresponden a vivienda nueva y 510 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 2.232 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2012, se estima que en torno a 1.450 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 542 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 3,7%.

b) Vivienda usada:

Han sido 3.218 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2012. Una muestra de 510 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 4,0%.

Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

Trabajo de campo:

Realizado entre junio y octubre de 2012 para las viviendas vendidas en el primer semestre, y entre diciembre de 2012 y febrero

de 2013 para aquellas vendidas en el segundo semestre.

Observaciones:

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

/alkar-gestion.com



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

Quando perder de vista los papeles es ganar tiempo

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

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

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

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

ascobi
Asociación de Constructores
y Promotores de Bizkaia



bieba
Bizkaiko Etxegile
Sustatzailleen Batzuna



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

alkar
Gestión documental
de la subcontratación