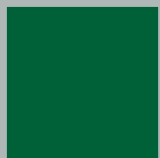
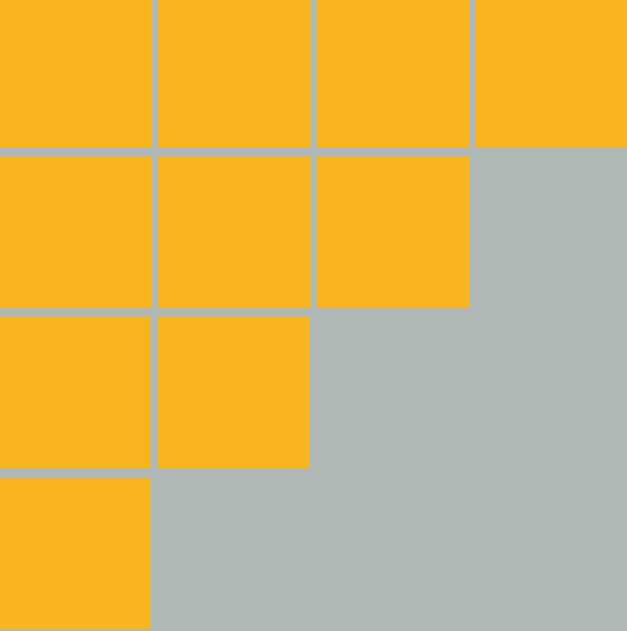
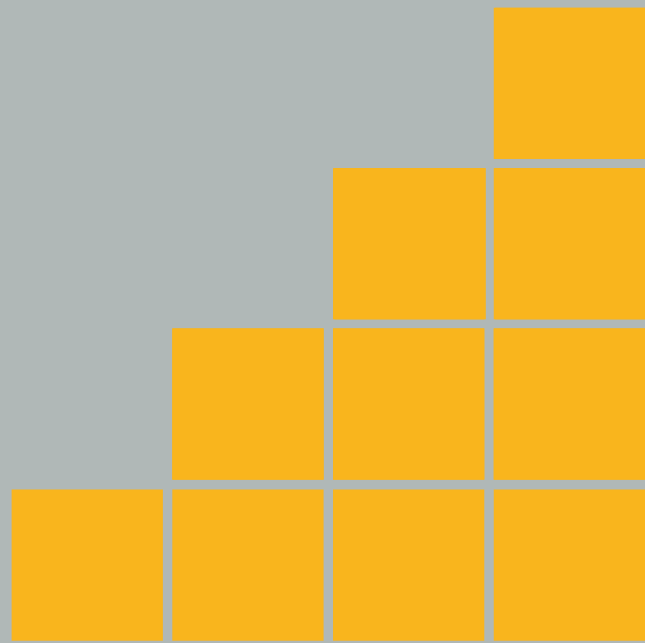

20**13**

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. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
CAPV	10.170	9.075	8.804	8.155	7.094	5.489	6.402	4.658	19.245	16.959	12.583	11.060
Bizkaia	5.013	4.582	4.352	4.072	2.930	2.520	2.923	2.523	9.595	8.424	5.450	5.446
% Bizkaia s/CAPV	49,3	50,5	49,4	49,9	41,3	45,9	45,7	54,2	49,9	49,7	43,3	49,2
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
% CAPV	36,6	-10,8	-3,0	-7,4	-13,0	-22,6	16,6	-27,2	23,7	-11,9	-25,8	-12,1
% Bizkaia	37,7	-8,6	-5,0	-6,4	-28,0	-14,0	16,0	-13,7	22,0	-12,2	-35,3	-0,1

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. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
CAPV	4.653	3.283	3.342	3.890	3.219	2.407	2.784	1.723	7.936	7.232	5.626	4.507
Bizkaia	1.664	1.447	1.529	1.614	1.176	1.056	1.147	964	3.111	3.143	2.232	2.111
% Bizkaia s/CAPV	35,8	44,1	45,8	41,5	36,5	43,9	41,2	55,9	39,2	43,5	39,7	46,8
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
% CAPV	46,3	-29,4	1,8	16,4	-17,2	-25,2	15,7	-38,1	11,4	-8,9	-22,2	-19,9
% Bizkaia	10,5	-13,0	5,7	5,6	-27,1	-10,2	8,6	-16,0	-11,6	1,0	-29,0	-5,4

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

Tabla 3.

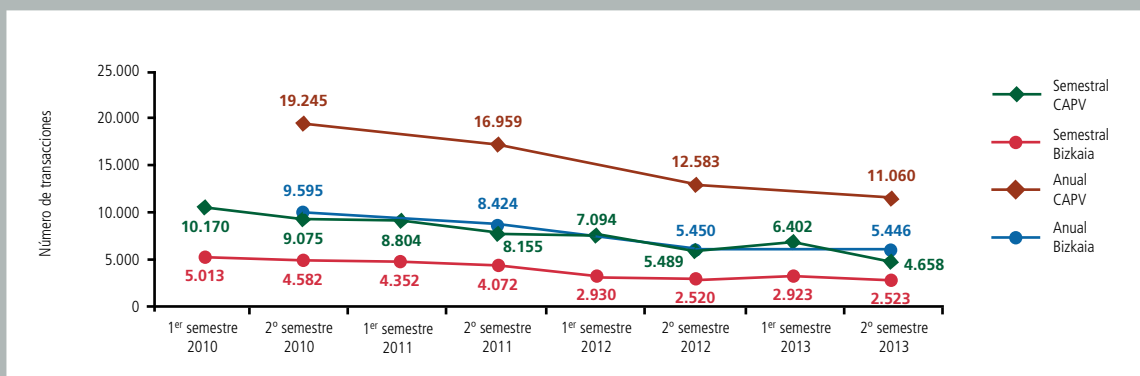
Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
CAPV	5.517	5.792	5.462	4.265	3.875	3.082	3.618	2.935	11.309	9.727	6.957	6.553
Bizkaia	3.349	3.135	2.823	2.458	1.754	1.464	1.776	1.559	6.484	5.281	3.218	3.335
% Bizkaia s/CAPV	60,7	54,1	51,7	57,6	45,3	47,5	49,1	53,1	57,3	54,3	46,3	50,9
<i>Δ s/periodo anterior</i>	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
% CAPV	29,3	5,0	-5,7	-21,9	-9,1	-20,5	17,4	-18,9	34,0	-14,0	-28,5	-5,8
% Bizkaia	56,9	-6,4	-10,0	-12,9	-28,6	-16,5	21,3	-12,2	49,2	-18,6	-39,1	3,6

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

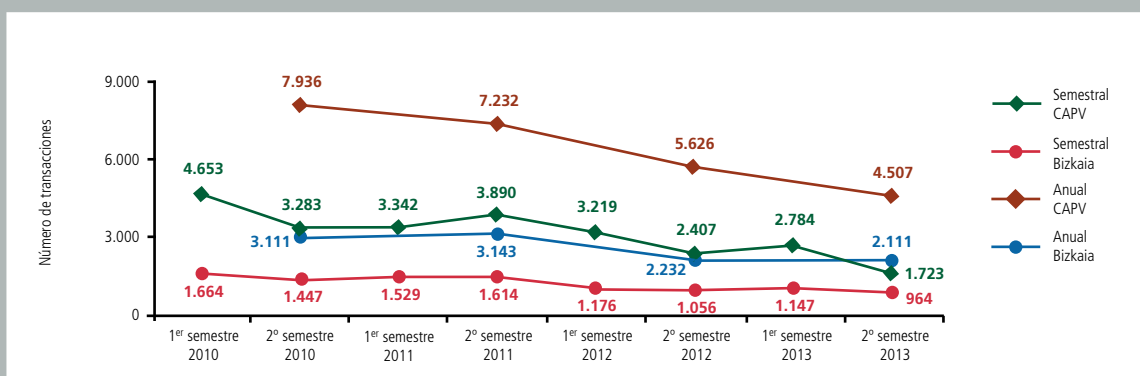
Gráfica 1.

Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



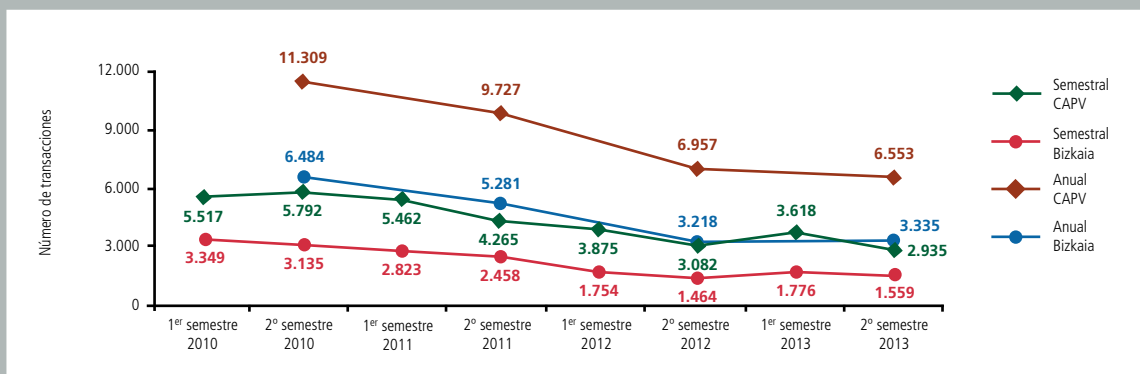
Gráfica 2.

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. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. CAPV	10.170	9.075	8.804	8.155	7.094	5.489	6.402	4.658	19.245	16.959	12.583	11.060
Población CAPV	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.213.900	2.111.782	2.194.100	2.203.600	2.112.882	2.213.900
Transac./1.000 h.	4,65	4,14	4,17	3,70	3,36	2,60	2,89	2,21	8,77	7,70	5,96	5,00
	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. Bizkaia	5.013	4.582	4.352	4.072	2.930	2.520	2.923	2.523	9.595	8.424	5.450	5.446
Población Bizkaia	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.177.050	1.111.629	1.166.000	1.172.900	1.114.033	1.111.629
Transac./1.000 h.	4,30	3,92	3,90	3,47	2,63	2,26	2,48	2,27	8,21	7,18	4,89	4,90

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. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. CAPV	4.653	3.283	3.342	3.890	3.219	2.407	2.784	1.723	7.936	7.232	5.626	4.507
Población CAPV	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.213.900	2.111.782	2.194.100	2.203.600	2.112.882	2.213.900
Transac./1.000 h.	2,13	1,50	1,58	1,77	1,52	1,14	1,26	0,82	3,62	3,28	2,66	2,04
	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. Bizkaia	1.664	1.447	1.529	1.614	1.176	1.056	1.147	964	3.111	3.143	2.232	2.111
Población Bizkaia	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.177.050	1.111.629	1.166.000	1.172.900	1.114.033	1.111.629
Transac./1.000 h.	1,43	1,24	1,37	1,38	1,05	0,95	0,97	0,87	2,66	2,68	2,00	1,90

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

Tabla 6.

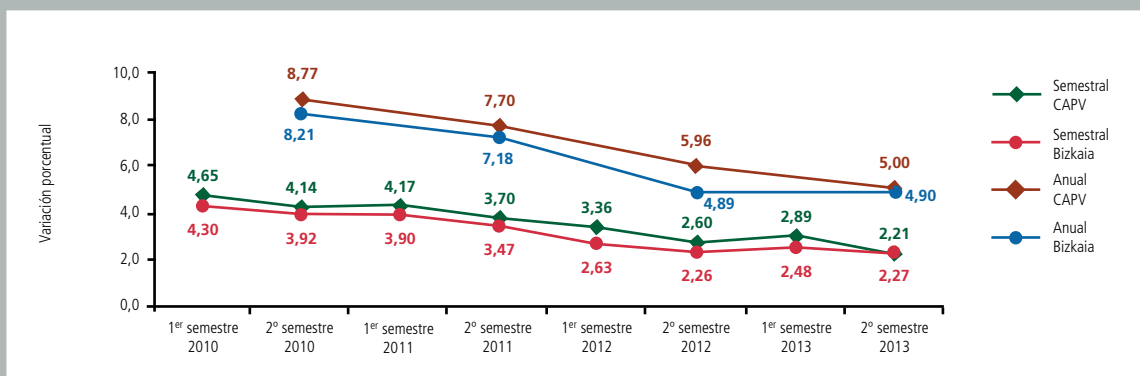
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. CAPV	5.517	5.792	5.462	4.265	3.875	3.082	3.618	2.935	11.309	9.727	6.957	6.553
Población CAPV	2.188.350	2.194.100	2.113.327	2.203.600	2.113.119	2.112.882	2.213.900	2.111.782	2.194.100	2.203.600	2.112.882	2.213.900
Transac./1.000 h.	2,52	2,64	2,58	1,94	1,83	1,46	1,63	1,39	5,15	4,41	3,29	2,96
	1 ^{er} sem. 2010	2 ^o sem. 2010	1 ^{er} sem. 2011	2 ^o sem. 2011	1 ^{er} sem. 2012	2 ^o sem. 2012	1 ^{er} sem. 2013	2 ^o sem. 2013	Anual 2010	Anual 2011	Anual 2012	Anual 2013
Nº transac. Bizkaia	3.349	3.135	2.823	2.458	1.754	1.464	1.776	1.559	6.484	5.281	3.218	3.335
Población Bizkaia	1.166.000	1.168.600	1.117.153	1.172.900	1.115.056	1.114.033	1.177.050	1.111.629	1.166.000	1.172.900	1.114.033	1.111.629
Transac./1.000 h.	2,87	2,68	2,53	2,10	1,57	1,31	1,51	1,40	5,55	4,50	2,89	3,00

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



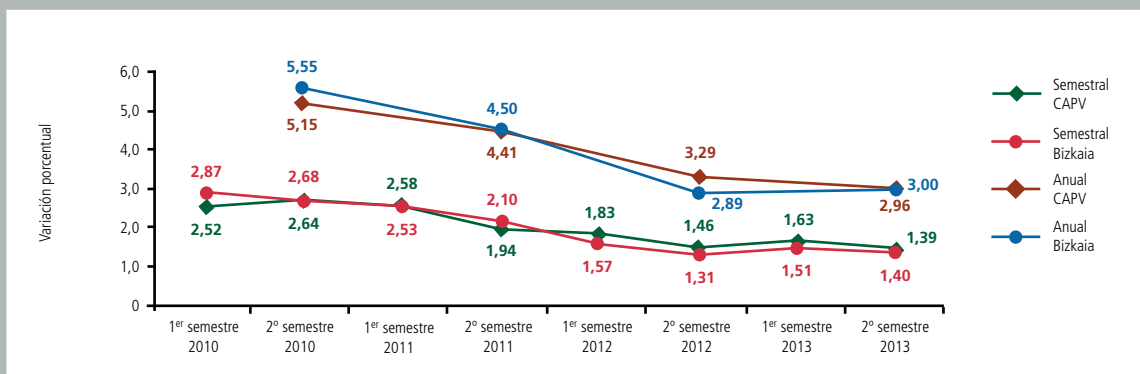
Gráfica 5.

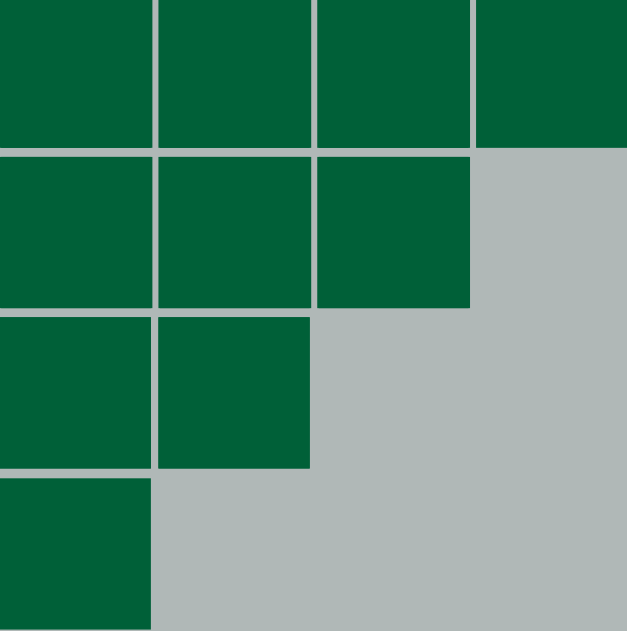
Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda nueva (libre + VPO)



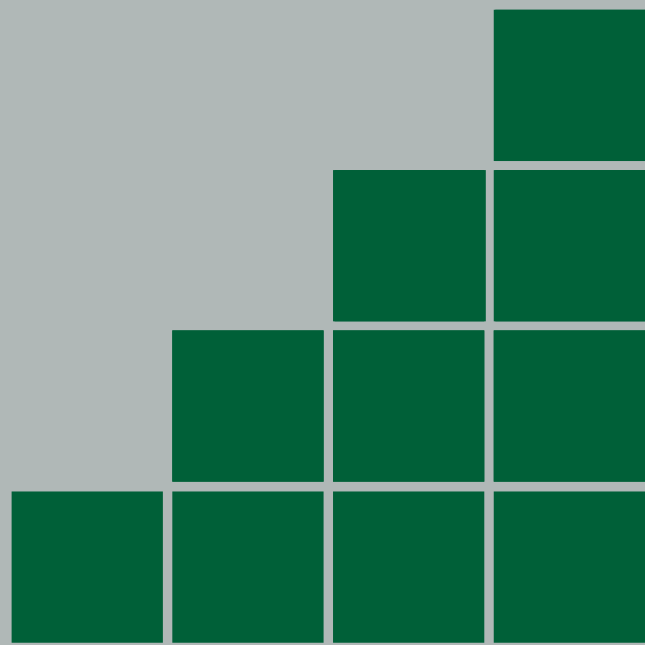
Gráfica 6.

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 2012, 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 e inmobiliarias) 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 944 pisos que forman parte del estudio, 443 pertenecen a vivienda nueva.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en 2013 se situó en 3.244€.

Esta cifra supone un ascenso del 1,3% respecto al precio medio del metro cuadrado del año 2012.

En el segundo semestre de 2013, respecto del primer semestre de ese año, se produjo un ascenso del 8,6%

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
2013	3.244	3.094	3.360

Gráfica 7.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

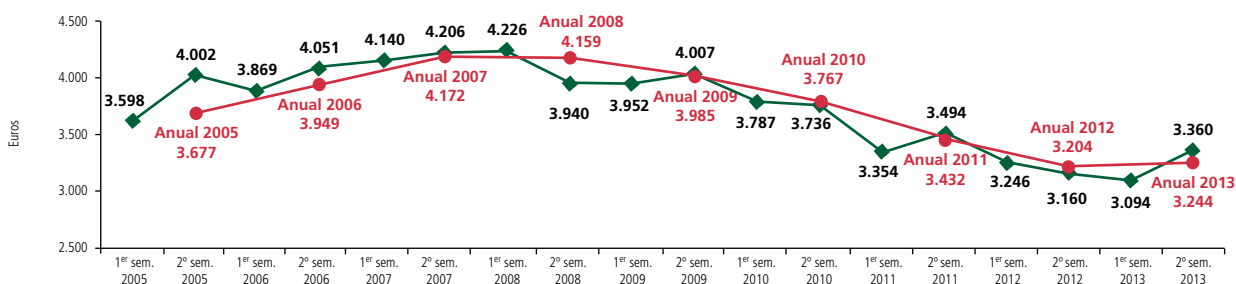


Tabla 8.

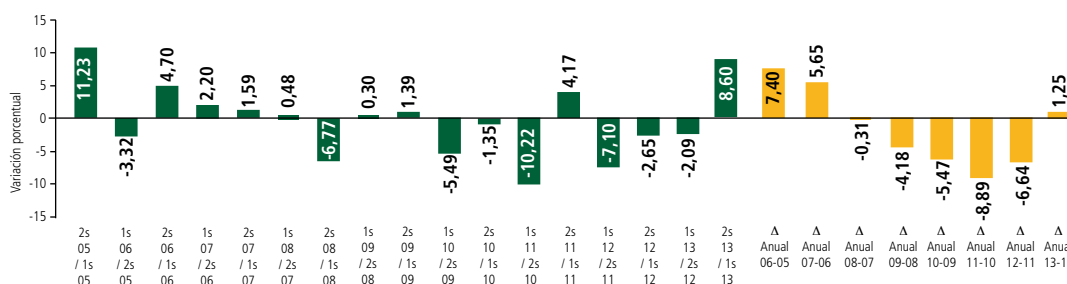
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado.
Sobre el periodo anterior

2s 05 / 1s 05	1s 06 / 2s 05	2s 06 / 1s 06	1s 07 / 2s 06	2s 07 / 1s 07	1s 08 / 2s 07	2s 08 / 1s 08	1s 09 / 2s 08	2s 09 / 1s 09	1s 10 / 2s 09	2s 10 / 1s 10	1s 11 / 2s 10	2s 11 / 1s 11	1s 12 / 2s 11	2s 12 / 1s 12	1s 13 / 2s 12	2s 13 / 1s 13
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	-2,09	8,60
									06-05	07-06	08-07	09-08	10-09	11-10	12-11	13-12
% variación sobre el semestre anterior																
% variación sobre el año anterior									7,40	5,65	-0,31	-4,18	-5,47	-8,89	-6,64	1,25

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva ha aumentado en 2013 un 1,25% respecto al año anterior.

Gráfica 8.

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



Venta de vivienda nueva. Datos generales

Tabla 9.

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

2s. 05	1s. 06	2s. 06	1s. 07	2s. 07	1s. 08	2s. 08	1s. 09	2s. 09	1s. 10	2s. 10	1s. 11	2s. 11	1s. 12	2s. 12	1s. 13	2s. 13
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	-14,01	-6,61

El precio medio de venta por metro cuadrado se encuentra 7 puntos por debajo de su precio en el primer semestre de 2005.

Gráfica 9.

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

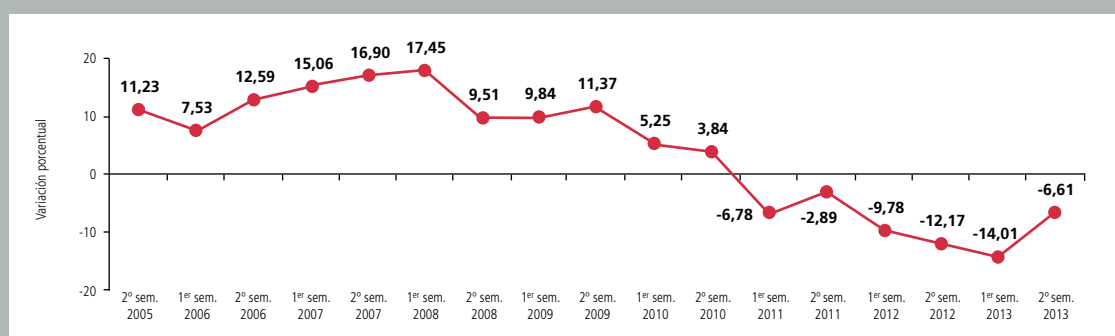


Tabla 10.

Precio medio de venta. Semestral y anual

El precio medio de venta para la vivienda nueva se situó en el año 2013 en 259.901 €.

La variación interanual ha experimentado un descenso del 6,1%.

	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
2013	259.901	255.620	263.206

Gráfica 10.

Precio medio de venta. Semestral y anual

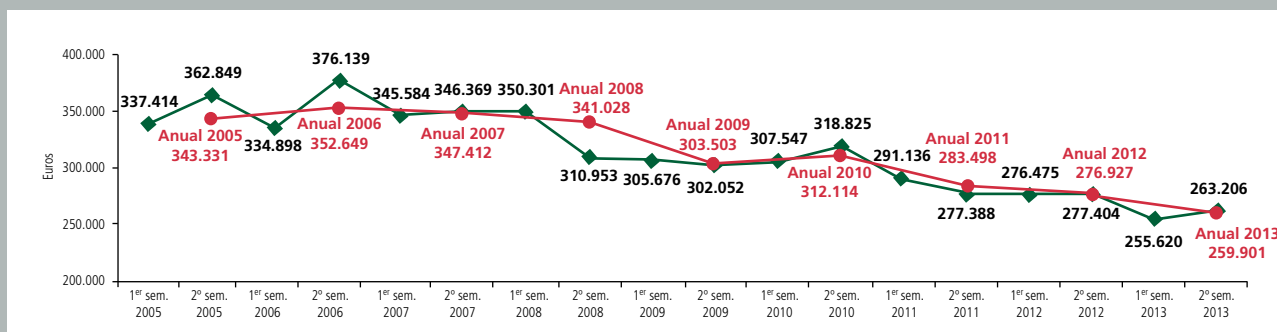


Tabla 11.

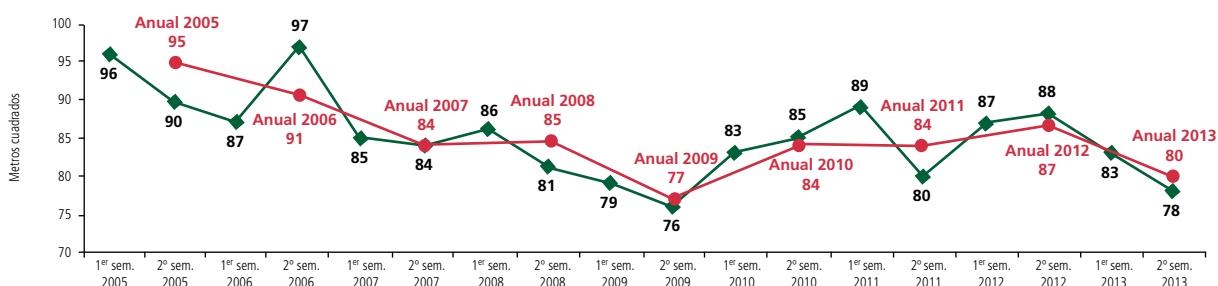
Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 80 metros cuadrados en 2013.

Este dato es 7 metros inferior al obtenido en el año 2012.

	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
2013	80	83	78

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

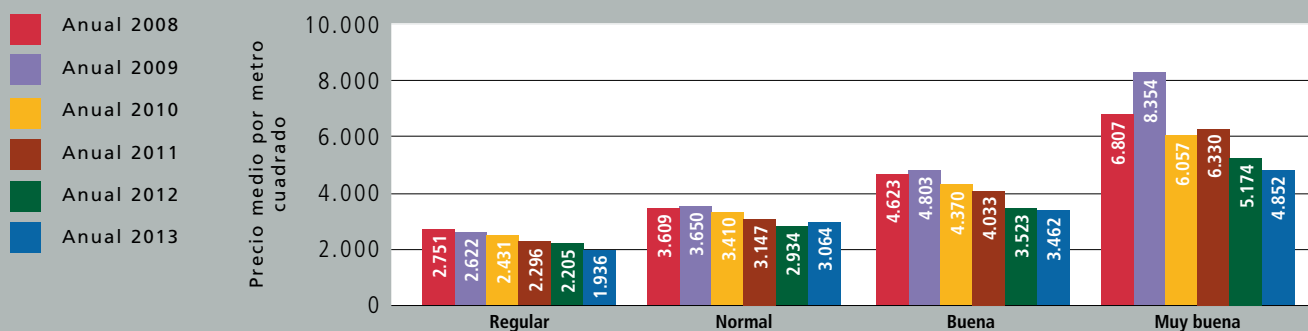
	Anual 2008	1º s. 2008	2º s. 2008	Anual 2009	1º s. 2009	2º s. 2009	Anual 2010	1º s. 2010	2º s. 2010	Anual 2011	1º s. 2011	2º s. 2011	Anual 2012	1º s. 2012	2º s. 2012	Anual 2013	1º s. 2013	2º s. 2013
Regular	2.751	2.887	2.704	2.622	2.591	2.627	2.431	2.356	2.501	2.296	2.535	2.148	2.205	2.238	2.128	1.936	1.971	1.901
Normal	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	2.988	2.893	3.064
Buena	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	3.529	3.584	3.463
Muy buena	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	4.852	6.170	4.783

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2013, de los 1.936 € de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 4.852 € de la categoría “Muy buena”.

Venta de vivienda nueva. Datos generales

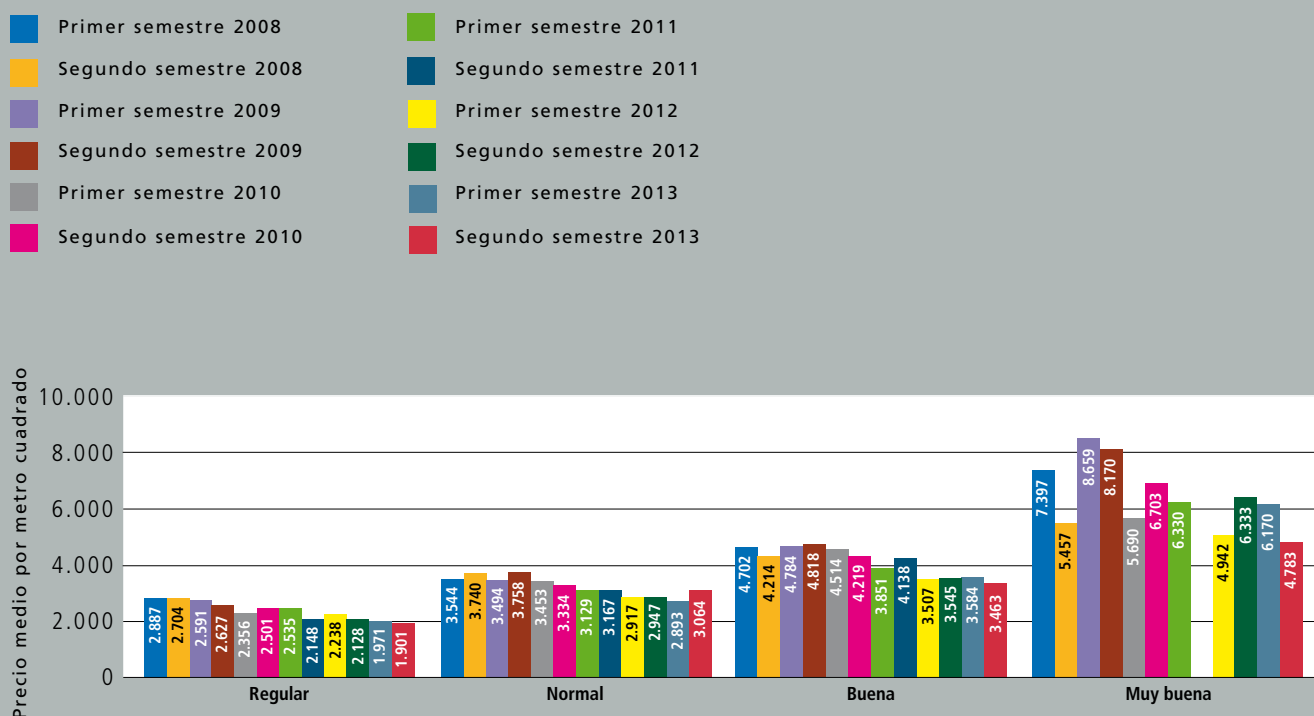
Gráfica 12.

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 2013, 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	2.092	3.233	4.083	
De 50 a 69 m ²	1.929	3.204	3.697	4.000
De 70 a 90 m ²	1.835	3.002	3.486	4.862
Mayor de 90 m ²	1.723	2.673	3.336	5.684

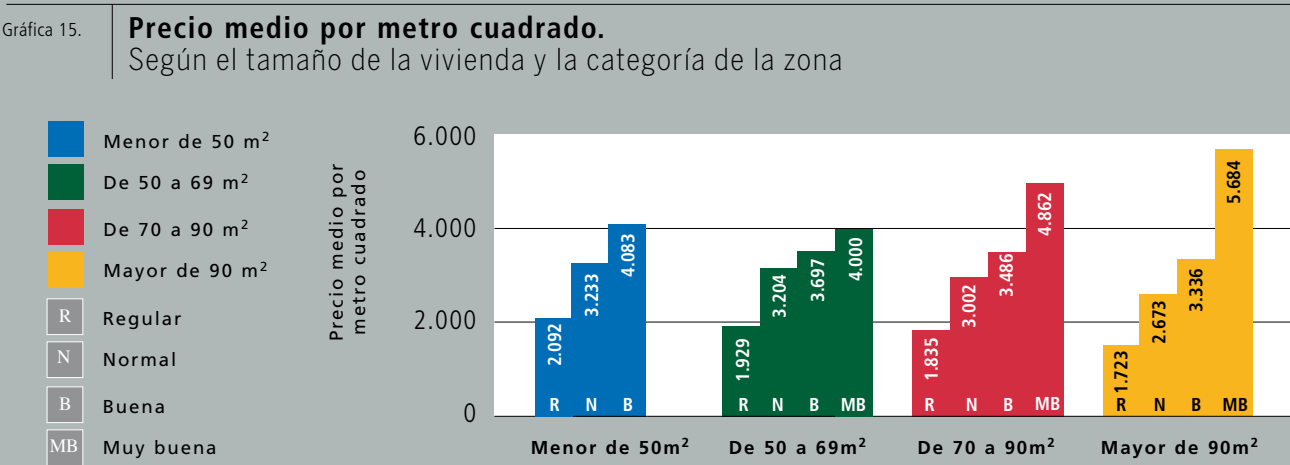
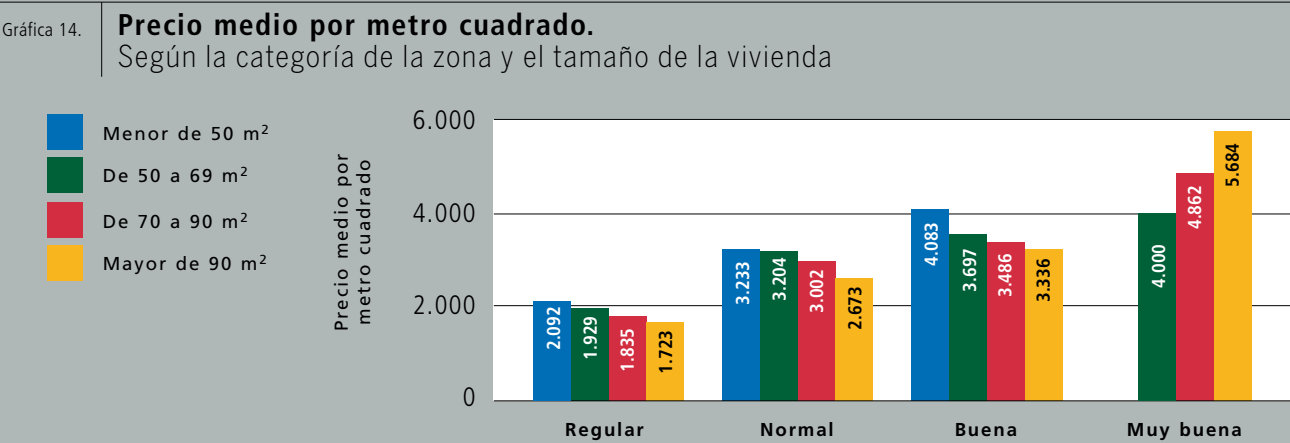


Tabla 14. Categoría de la zona. Vivienda nueva

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	14	4.063	7.500	5.777	✓			
Bilbao	Indautxu	26	3.571	5.455	4.354	✓			
Barakaldo	Ansio	1	3.625	3.625	3.625		✓		
Bilbao	Ametzola	13	3.077	4.564	3.893		✓		
Bilbao	Atxuri	3	3.843	4.044	3.934		✓		
Bilbao	Deusto	11	3.436	4.884	4.189		✓		
Durango	Askatasuna	1	3.350	3.350	3.350		✓		
Durango	Centro	3	3.038	3.308	3.179		✓		
Gernika	Centro	4	2.750	2.789	2.760		✓		
Getxo	Algorta	8	2.877	5.000	4.114		✓		
Getxo	Santa María	8	2.199	4.591	3.193		✓		
Gorliz	Bº Andra Mari	4	3.046	3.046	3.046		✓		
Gorliz	Centro	5	3.533	3.600	3.547		✓		
Leioa	Artaza - Artazagane	10	2.500	5.059	3.275		✓		
Leioa	Centro	1	3.659	3.659	3.659		✓		
Leioa	Donibane-San Juan	8	3.333	4.308	3.732		✓		
Mungia	Centro	6	2.389	4.035	3.222		✓		
Mungia	Gamiz bidea	1	3.176	3.176	3.176		✓		
Portugalete	Ballonti	20	3.133	3.235	3.194		✓		
Sopelana	No dada	4	3.366	3.936	3.651		✓		
Abadiño	No dada	2	2.874	3.315	3.094			✓	
Amorebieta	Bº Betarragane	2	2.632	2.750	2.691			✓	
Amorebieta	Centro	14	2.541	3.414	2.953			✓	
Amorebieta	No dada	5	2.500	2.706	2.624			✓	
Arrigorriaga	Bº Venta Alta	17	2.739	3.308	3.041			✓	
Bakio	No dada	1	3.382	3.382	3.382			✓	
Barakaldo	Arteagabeitia- Zuazo	1	3.333	3.333	3.333			✓	
Barakaldo	Retuerto-Kare.-Regato	10	2.091	4.815	3.417			✓	
Barakaldo	San Vicente	3	2.566	3.389	3.018			✓	
Barakaldo	Urban-Galindo	11	2.135	3.283	2.710			✓	
Barakaldo	Zaballa-Centro	1	3.109	3.109	3.109			✓	
Basauri	Urbi	2	2.941	3.846	3.394			✓	
Berango	Bº Kurtze	6	2.685	2.742	2.705			✓	
Bermeo	Centro	11	1.983	3.596	2.872			✓	
Bilbao	Begoña	6	3.414	3.944	3.666			✓	
Bilbao	Miribilla	8	2.284	2.916	2.649			✓	
Bilbao	Uribarri	9	3.226	4.057	3.688			✓	
Durango	Bº Murueta	1	2.826	2.826	2.826			✓	
Durango	Bº San Roque	1	3.118	3.118	3.118			✓	
Durango	No dada	1	2.693	2.693	2.693			✓	
Erandio	Altzaga	3	2.654	3.420	2.969			✓	
Erandio	Astrabudua	9	3.010	3.750	3.336			✓	
Erandio	Enekuri	4	1.752	2.706	2.280			✓	
Erandio	No dada	4	1.920	1.969	1.950			✓	
Etxebarri	San Antonio	41	2.713	3.317	3.033			✓	
Gernika	Bº Errenteria	51	2.750	3.500	3.141			✓	
Leioa	Lamiako	9	3.022	3.197	3.097			✓	
Orozko	Centro	5	2.785	2.953	2.858			✓	
Trapaga	Centro	4	2.442	2.533	2.487			✓	

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
Urduliz	4 caminos - Elortza	7	2.154	3.393	2.843			✓	
Urduliz	Bº Landa	7	2.051	2.619	2.538			✓	
Urduliz	Centro	2	3.095	3.095	3.095			✓	
Urduliz	No dada	14	2.265	3.167	2.583			✓	
Barakaldo	Cruces-La Paz	3	1.685	1.685	1.685				✓
Basauri	San Miguel	13	1.873	2.043	1.964				✓
Gordexola	Bº Sandamendi	2	1.723	1.944	1.834				✓
Ortuella	Bº Urioste	1	2.289	2.289	2.289				✓
Zalla	Bº Gallardi	1	2.175	2.175	2.175				✓
TOTAL		443							

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 2013 se ha situado en 582 días, deteniéndose el alza respecto a los años precedentes.

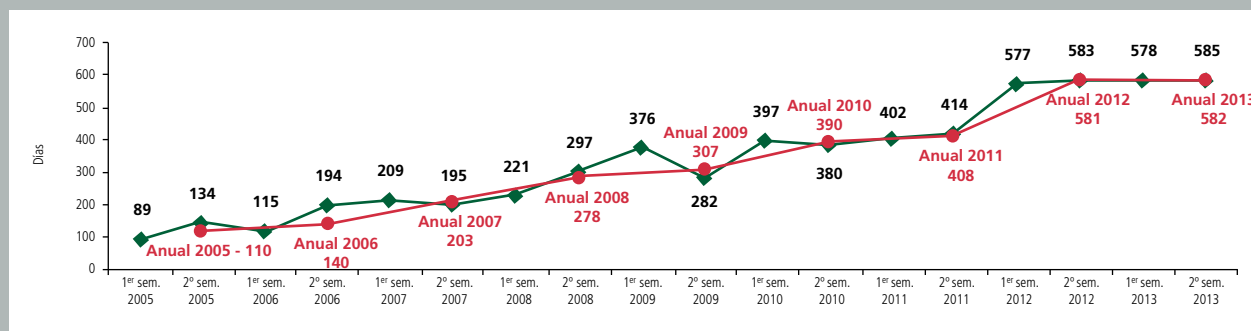
Tabla 15.

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
2013	582	578	585

Gráfica 16.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Un 60% de los pisos vendidos se encuentran en la primera y segunda plantas.

Tabla 16. Alturas

	%
Bajo	6
Primero	30
Segundo	30
Tercero	15
Cuarto	13
Quinto	4
Sexto	2
Total	100

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

Tabla 17.	Número de habitaciones
	%
Una	6
Dos	45
Tres	47
Cuatro	2
Total	100

Un 89% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.

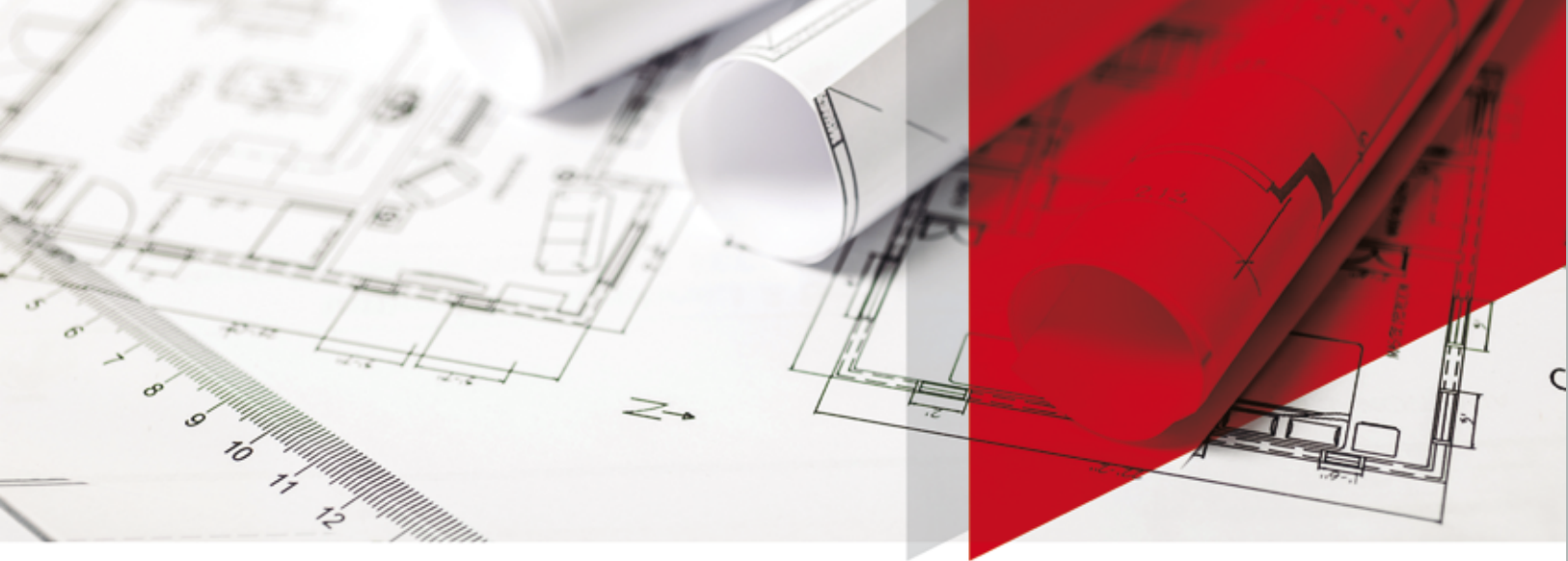
Tabla 18.	Número de baños
	%
Uno	10
Dos	89
Tres o más	1
Total	100

Se observa que el 100% de los pisos analizados posee calefacción y ascensor. Además, un 89% se entregó con trastero y otro 88% con garaje.

Tabla 19.	Equipamiento			
	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	100	89	100	88
No	0	11	0	12
Total	100	100	100	100

Tabla 20.	Tipo de calefacción
	%
Individual	87
Central	13
Total	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en el 87% de ellas. ■



Proyectos Nacionales e Internacionales

- Información previa de proyectos con sus fases de seguimiento.
- Datos para la prescripción de sus productos en España/ Extranjero.
- Investigamos hasta averiguar su autor: estudio, anteproyecto, redacción y proyecto.
- Geolocalización, coordenadas y establecimiento de rutas.

A quién va dirigido...

Estudios de arquitectura, Estudios de ingeniería, Fabricantes/Distribuidores, Constructoras

**Solicite más información
de nuestros servicios**



902 124 888

www.construdatos.es

Grupo DoubleTrade Spain
C/Zancoeta, 9 - 6ª planta - 48013 Bilbao



Construimos futuro

Cursos de formación

ascobi  bieba

Operador grúa torre · Operador excavadora ·
Operador carretilla elevadora y dumper ·
Interpretación de planos · Montaje de andamios apoyados

Gratuitos para profesionales en activo de las empresas del sector en Bizkaia

Más información: www.ascobi.com

Venta de vivienda usada. Datos generales

De los 944 pisos que forman parte del estudio, 501 pertenecen a vivienda usada.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en 2013 se situó en 2.687€.

Esta cifra supone un descenso del 10,5% respecto al precio medio del metro cuadrado del año 2012.

Tabla 21.

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
2013	2.687	2.825	2.515

Gráfica 17.

Precio medio de venta por metro cuadrado. Semestral y anual

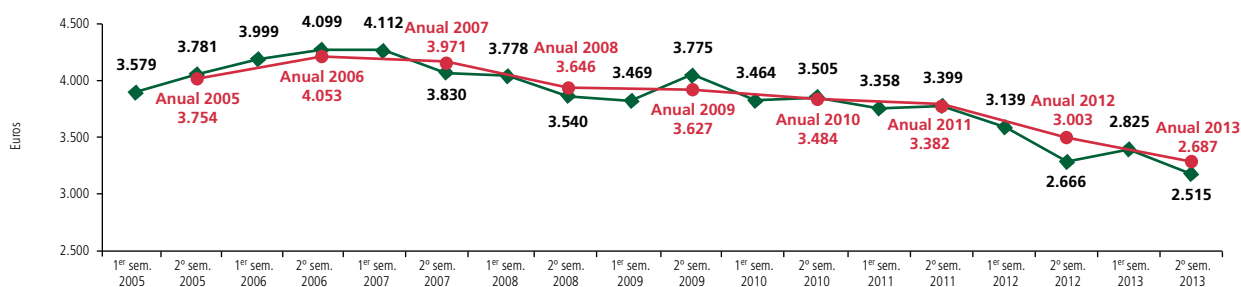


Tabla 22.

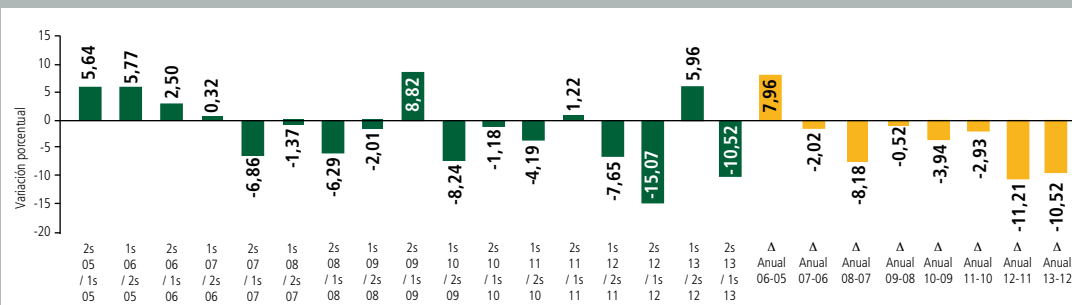
Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado.
Sobre el periodo anterior

2s 05 / 1s 05	1s 06 / 2s 05	2s 06 / 1s 06	1s 07 / 2s 06	2s 07 / 1s 07	1s 08 / 2s 07	2s 08 / 1s 08	1s 09 / 2s 08	2s 09 / 1s 09	1s 10 / 2s 09	2s 10 / 1s 10	1s 11 / 2s 10	2s 11 / 1s 11	1s 12 / 2s 11	2s 12 / 1s 12	1s 13 / 2s 12	2s 13 / 1s 13
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	5,96	-10,97
									06-05	07-06	08-07	09-08	10-09	11-10	12-11	13-12
■ % variación sobre el semestre anterior																
■ % variación sobre el año anterior									7,96	-2,02	-8,18	-0,52	-3,94	-2,93	-11,21	-10,52

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada ha disminuido en 2013 un 10,5% respecto al año anterior.

Gráfica 18.

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



Venta de vivienda usada. Datos generales

Tabla 23.

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

2s. 05	1s. 06	2s. 06	1s. 07	2s. 07	1s. 08	2s. 08	1s. 09	2s. 09	1s. 10	2s. 10	1s. 11	2s. 11	1s. 12	2s. 12	1s. 13	2s. 13
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	-21,07	-29,73

El precio medio de venta por metro cuadrado se encuentra 30 puntos por debajo de su precio en el primer semestre de 2005.

Gráfica 19.

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



Tabla 24.

Precio medio de venta. Semestral y anual

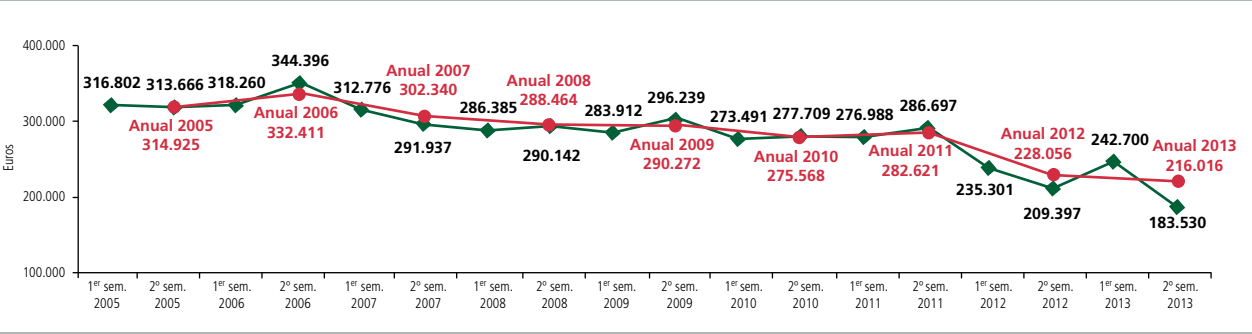
	Anual	Primer semestre	Segundo semestre
2005	314.925	316.802	313.666
2006	332.411	318.260	344.396
2007	302.340	312.776	291.937
2008	288.464	286.385	290.142
2009	290.272	283.912	296.239
2010	275.568	273.491	277.709
2011	282.621	276.988	286.697
2012	228.056	235.301	209.397
2013	216.016	242.700	183.530

El precio medio de venta para la vivienda usada se situó en el año 2013 en 216.016 €.

La variación interanual ha experimentado un descenso del 5,3%.

Gráfica 20.

Precio medio de venta. Semestral y anual



Venta de vivienda usada. Datos generales

Tabla 25.

Tamaño medio de la vivienda. Semestral y anual

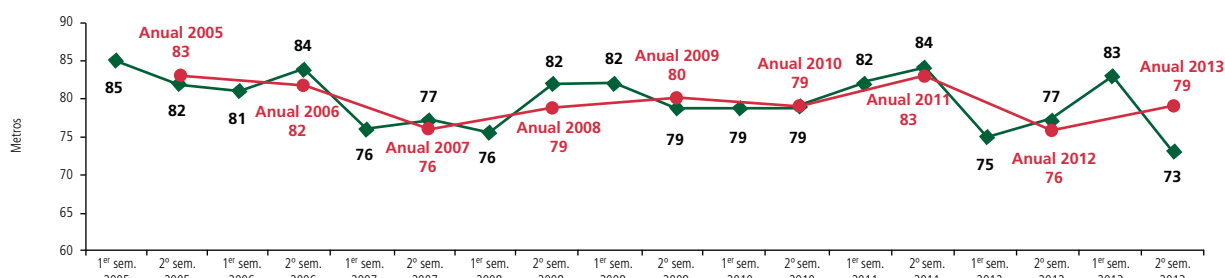
El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 79 metros cuadrados para 2013.

Comparado con el dato de 2012, 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
2013	79	83	73

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 26.

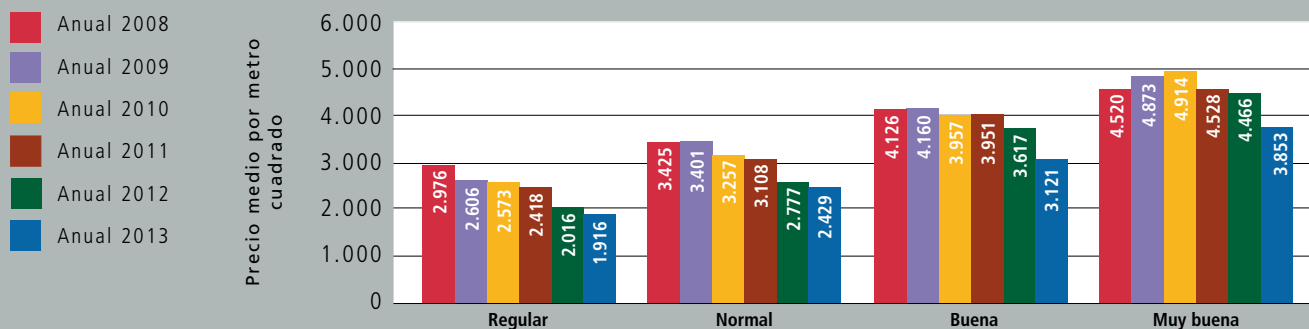
Precio medio por metro cuadrado.
Según la categoría de la zona

	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	Anual 2013	1º s. 2013	2º s. 2013
Regular	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	1.916	1.957	1.887
Normal	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	2.429	2.483	2.363
Buena	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	3.121	3.104	3.146
Muy buena	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	3.853	4.326	3.102

Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2013, de los 1.916€ de la categoría asignada como “Regular”, hasta los 3.853€ de la categoría “Muy buena”.

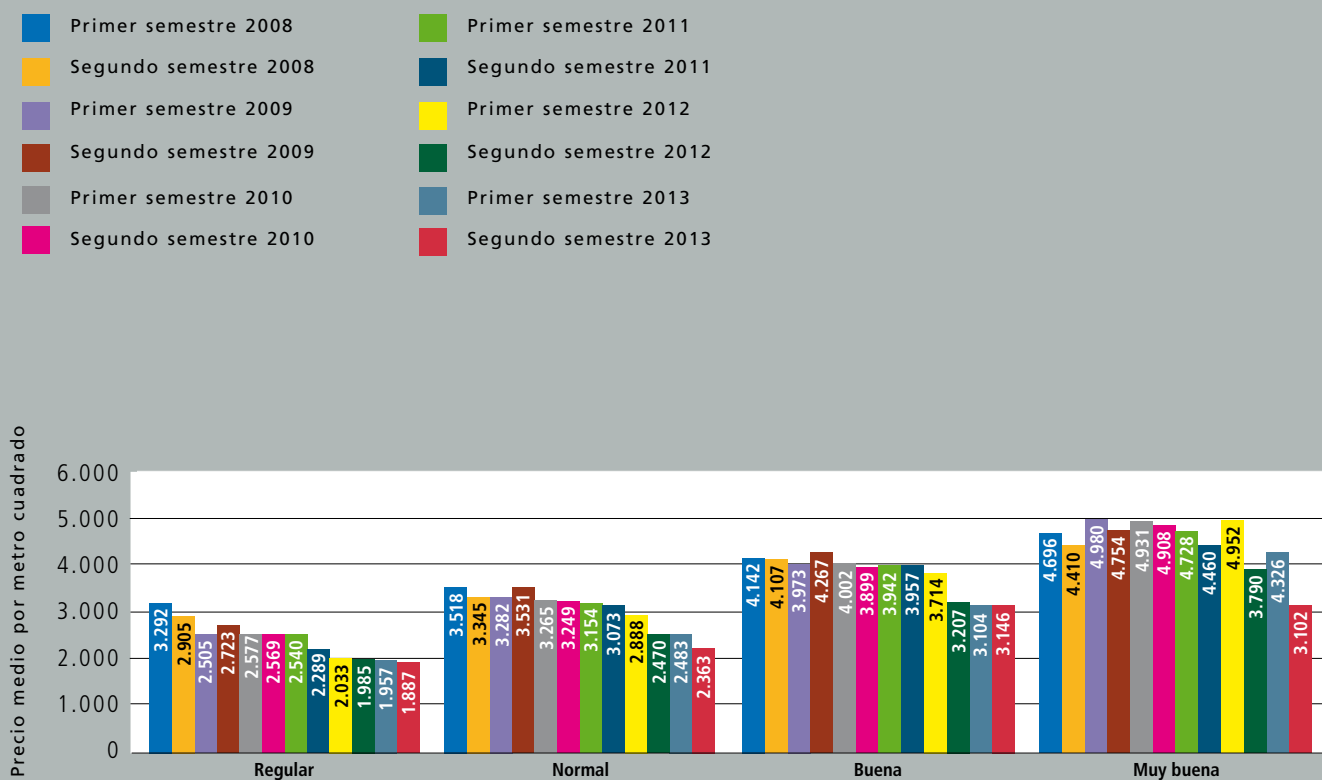
Gráfica 22.

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 2013, 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.

Tabla 27.

Precio medio por metro cuadrado.

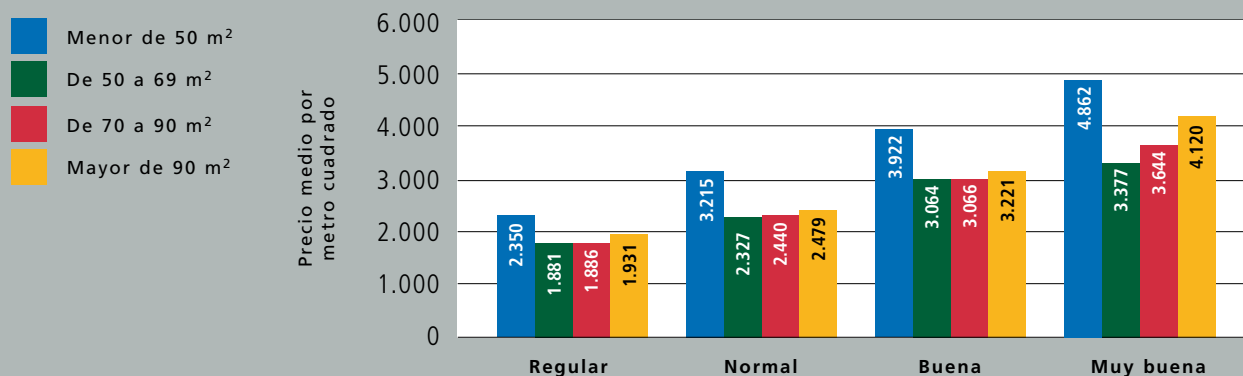
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

Tamaño vivienda	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m ²	2.350	3.215	3.922	4.862
De 50 a 69 m ²	1.881	2.327	3.064	3.377
De 70 a 90 m ²	1.886	2.440	3.066	3.644
Mayor de 90 m ²	1.931	2.479	3.221	4.120

Gráfica 24.

Precio medio por metro cuadrado.

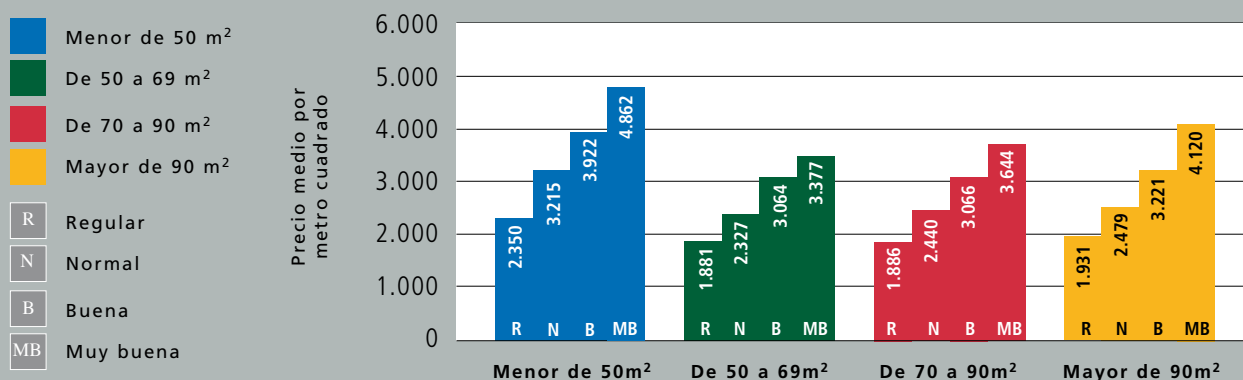
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda



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 501 viviendas usadas.

Tabla 28. **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	13	1.605	5.110	2.896	√			
Bilbao	Indautxu	18	2.222	4.406	3.231	√			
Getxo	Las Arenas	4	2.938	7.000	5.248	√			
Getxo	Neguri	6	2.621	6.000	4.046	√			
Getxo	No dada	8	4.286	9.153	5.639	√			
Sopelana	No dada	8	3.374	4.925	4.182	√			
Arrigorriaga	Centro	1	3.418	3.418	3.418		√		
Bakio	No dada	2	3.168	3.479	3.324		√		
Berango	Centro	3	2.538	3.589	3.074		√		
Berango	No dada	1	3.337	3.337	3.337		√		
Bilbao	Ametzola	5	1.739	3.135	2.562		√		
Bilbao	Casco Viejo	7	1.411	4.700	2.837		√		
Bilbao	Deusto	1	2.633	2.633	2.633		√		
Bilbao	Miribilla	2	2.506	2.782	2.644		√		
Bilbao	No dada	1	3.899	3.899	3.899		√		
Busturia	Bº Axpe	1	3.150	3.150	3.150		√		
Derio	No dada	1	3.429	3.429	3.429		√		
Gernika	Centro	10	1.291	4.882	2.813		√		
Getxo	Algorta	17	2.351	4.409	3.163		√		
Getxo	No dada	3	3.258	3.641	3.431		√		
Getxo	Romo	5	2.707	3.525	3.243		√		
Getxo	Santa María	1	2.731	2.731	2.731		√		
Gorliz	Bº Ondargane	2	3.324	3.501	3.413		√		
Gorliz	Centro	5	2.508	4.387	2.997		√		
Leioa	Artaza - Artazagane	2	3.610	3.835	3.722		√		
Leioa	No dada	1	4.171	4.171	4.171		√		
Lezama	No dada	1	3.852	3.852	3.852		√		
Mungia	Centro	3	1.998	3.025	2.565		√		
Mungia	No dada	9	2.801	3.834	3.196		√		
Plentzia	Centro	7	2.714	3.663	3.175		√		
Plentzia	No dada	6	2.943	4.356	3.521		√		
Portugalete	Ballonti	1	3.268	3.268	3.268		√		
Portugalete	Carlos VII	3	2.322	3.564	3.062		√		
Portugalete	Repelega	7	1.536	3.055	2.247		√		
Portugalete	Sotera de la Mier	1	3.437	3.437	3.437		√		
Santurtzi	La Chicharra	2	2.870	3.656	3.263		√		
Santurtzi	No dada	4	3.015	4.625	3.688		√		
Sondika	Centro	1	3.760	3.760	3.760		√		
Sopelana	Centro	7	2.551	4.752	3.528		√		
Sopelana	Sopelmar	1	3.224	3.224	3.224		√		
Urduliz	Bº Landa	1	3.688	3.688	3.688		√		
Urduliz	Bº Mauratza	1	2.944	2.944	2.944		√		
Urduliz	No dada	2	3.042	3.300	3.171		√		
Abanto-Cierv.	Gallarta	3	2.402	3.234	2.707			√	
Abanto-Cierv.	San Miguel	1	3.130	3.130	3.130			√	
Arrigorriaga	La Peña	1	2.507	2.507	2.507			√	
Bakio	Bakea	2	1.659	3.278	2.468			√	
Bakio	No dada	2	2.000	2.846	2.423			√	
Barakaldo	Arteagabeitia- Zuazo	13	1.267	3.692	2.280			√	
Barakaldo	Bagatza-Sta Teresa-Be.	10	1.545	3.762	2.479			√	
Barakaldo	Desierto-Lasesarre-Lar.	13	1.286	3.333	2.048			√	

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 28. **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
Barakaldo	Retuerto-Kareaga-Reg.	1	1.517	1.517	1.517			✓	
Barakaldo	San Vicente	8	1.883	3.222	2.513			✓	
Barakaldo	Urban-Galindo	3	2.708	3.300	3.036			✓	
Barakaldo	Zaballa-Centro	24	1.155	3.533	1.978			✓	
Basauri	Ariz	5	1.633	2.623	2.294			✓	
Basauri	Basozelai	3	1.545	2.250	1.892			✓	
Basauri	Calero	6	1.549	2.358	2.003			✓	
Basauri	Urbi	2	2.229	2.333	2.281			✓	
Berango	Bº Karabigane	1	2.380	2.380	2.380			✓	
Berango	Kurtxes auzoa	1	2.686	2.686	2.686			✓	
Berango	No dada	1	2.115	2.115	2.115			✓	
Bermeo	Centro	9	1.286	2.644	1.941			✓	
Bilbao	Basurto	6	2.006	3.617	2.702			✓	
Bilbao	Begoña	4	1.833	3.597	2.860			✓	
Bilbao	Ibarrekolanda	1	3.179	3.179	3.179			✓	
Bilbao	Iralabarri	3	1.539	4.071	2.844			✓	
Bilbao	No dada	1	2.822	2.822	2.822			✓	
Bilbao	Rekalde	2	1.539	1.827	1.683			✓	
Bilbao	Santutxu	13	2.315	4.416	2.916			✓	
Bilbao	Uribarri	4	1.260	3.010	2.241			✓	
Erandio	Altzaga	1	2.482	2.482	2.482			✓	
Erandio	Astrabudua	5	2.207	2.750	2.452			✓	
Galdakao	Centro	3	2.857	3.286	3.048			✓	
Gernika	Bº Errenteria	1	2.329	2.329	2.329			✓	
Getxo	No dada	1	2.821	2.821	2.821			✓	
Getxo	Usategui	1	2.327	2.327	2.327			✓	
Gorliz	No dada	1	2.526	2.526	2.526			✓	
Güeñes	No dada	3	1.645	2.956	2.463			✓	
Güeñes	Sodupe	1	1.563	1.563	1.563			✓	
Ibarrangelu	Bº Antzora	1	1.702	1.702	1.702			✓	
Leioa	Centro	3	2.444	2.500	2.481			✓	
Mundaka	Centro	3	2.727	3.486	2.983			✓	
Mungia	No dada	6	1.659	2.753	2.418			✓	
Muskiz	Centro	7	2.142	5.081	2.879			✓	
Muxika	No dada	1	2.138	2.138	2.138			✓	
Ortuella	Bº Urioste	1	2.322	2.322	2.322			✓	
Plentzia	Bº Gatzamina	1	2.314	2.314	2.314			✓	
Plentzia	No dada	1	2.730	2.730	2.730			✓	
Portugalete	Abaro	2	1.943	3.762	2.852			✓	
Portugalete	Abatxolo	2	2.820	3.394	3.107			✓	
Portugalete	La Florida	1	2.116	2.116	2.116			✓	
Portugalete	No dada	3	2.351	2.914	2.549			✓	
Portugalete	Peñota	2	1.746	2.005	1.876			✓	
Santurtzi	Buena Vista-San Juan	4	2.713	3.952	3.361			✓	
Santurtzi	Capitán Mendizabal	1	2.687	2.687	2.687			✓	
Santurtzi	Las Viñas	4	2.153	2.920	2.527			✓	
Santurtzi	Mamariga	5	1.551	2.988	2.328			✓	
Santurtzi	No dada	2	2.323	2.525	2.424			✓	
Santurtzi	San Juan de Dios	1	2.256	2.256	2.256			✓	
Santurtzi	Santa Eulalia	1	2.453	2.453	2.453			✓	
Sestao	Aceta	2	3.150	3.390	3.270			✓	

Tabla 28

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
Sestao	Centro	7	1.750	3.508	2.390			√	
Sestao	Kueto	3	1.996	2.728	2.437			√	
Sondika	B° San Juan	1	2.350	2.350	2.350			√	
Sopelana	No dada	2	2.765	2.884	2.824			√	
Sopuerta	Centro	1	1.880	1.880	1.880			√	
Urduliz	4 caminos - Elortza	5	1.815	3.586	2.803			√	
Urduliz	No dada	3	2.140	2.772	2.427			√	
Zamudio	Centro	1	2.223	2.223	2.223			√	
Alonsotegui	Coscojales	1	1.873	1.873	1.873				√
Balmaseda	No dada	9	1.274	2.525	1.620				√
Barakaldo	Cruces-La Paz	8	1.500	3.182	2.060				√
Barakaldo	Lutxana-Burtzeña-Llan.	17	1.307	2.257	1.881				√
Basauri	No dada	2	1.998	2.250	2.124				√
Basauri	Pozokoetxe	1	1.514	1.514	1.514				√
Bilbao	Altamira	1	2.351	2.351	2.351				√
Bilbao	Atxuri	6	1.328	2.841	1.872				√
Bilbao	Bilbao La Vieja	1	3.259	3.259	3.259				√
Bilbao	Iturralde	1	1.667	1.667	1.667				√
Bilbao	La Peña	3	1.432	2.315	1.868				√
Bilbao	No dada	4	1.683	2.633	2.224				√
Bilbao	San Francisco	2	1.529	2.259	1.894				√
Bilbao	Solokoetxe	1	1.800	1.800	1.800				√
Bilbao	Zorroza	4	1.504	2.343	1.828				√
Bilbao	Zurbaran - Arabella	2	2.625	3.118	2.871				√
Gernika	B° Lorategieta	1	1.485	1.485	1.485				√
Gernika	No dada	1	1.980	1.980	1.980				√
Güeñes	Zaramillo	1	1.625	1.625	1.625				√
Ibarrangelu	No dada	1	1.468	1.468	1.468				√
Igorre	B° San Juan	1	1.667	1.667	1.667				√
Lemoniz	No dada	1	2.142	2.142	2.142				√
Portugalete	No dada	2	1.600	1.769	1.685				√
Sestao	B° La Llana	2	2.000	2.204	2.102				√
Sestao	Markonzaga	1	1.846	1.846	1.846				√
Sestao	Txabarri	2	1.819	2.476	2.148				√
Zalla	B° Arechaga	1	1.950	1.950	1.950				√
Zalla	B° Gallardi	1	1.981	1.981	1.981				√
Zalla	B° Las Pedrajas	1	1.000	1.000	1.000				√
TOTAL		501							

Venta de vivienda usada. Datos generales

El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2013 se ha situado en 453 días, aumentando en 14 días respecto a 2011.

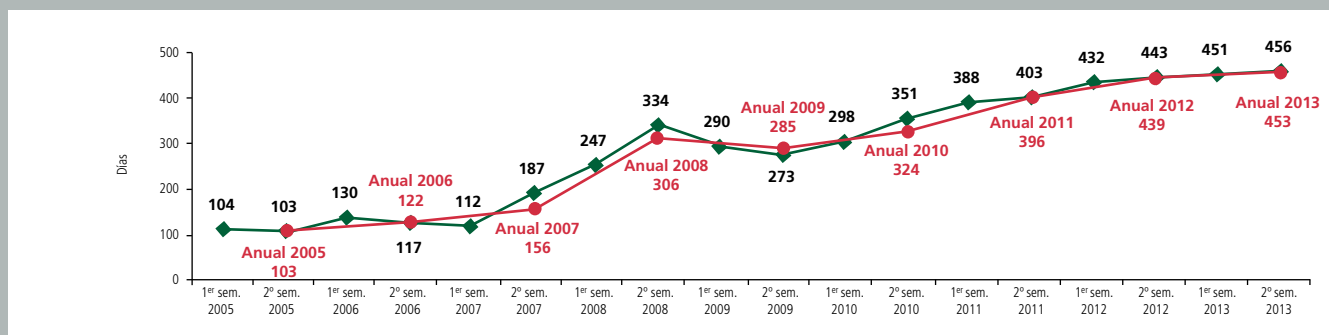
Tabla 29.

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
2013	453	451	456

Gráfica 26.

Plazo medio de venta. Semestral y anual



Un 23% de los pisos vendidos se encuentran situados en la primera planta, y un 21% en la tercera.

Tabla 30.

Alturas

	%
Bajo	7
Primero	23
Segundo	17
Tercero	21
Cuarto	10
Quinto	8
Sexto	9
Séptimo o superior	5
Total	100

Las viviendas de tres habitaciones representan el 48% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones que representan el 37%.

Tabla 31.

Número de habitaciones

	%
Una	5
Dos	37
Tres	48
Cuatro o más	10
Total	100

Un 62% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.

Tabla 32.

Número de baños

	%
Uno	62
Dos	37
Tres o más	1
Total	100

Se observa que el 92% de los pisos analizados posee calefacción, y un 83% ascensor. Además, un 33% se entregó con trastero y otro 36% con garaje.

Tabla 33.

Equipamiento

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	92	33	83	36
No	8	67	17	64
Total	100	100	100	100

Tabla 34.

Tipo de calefacción

	%
Individual	92
Central	8
Total	100

El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 92% de ellas. ■

Comparación entre los precios de vivienda nueva y usada

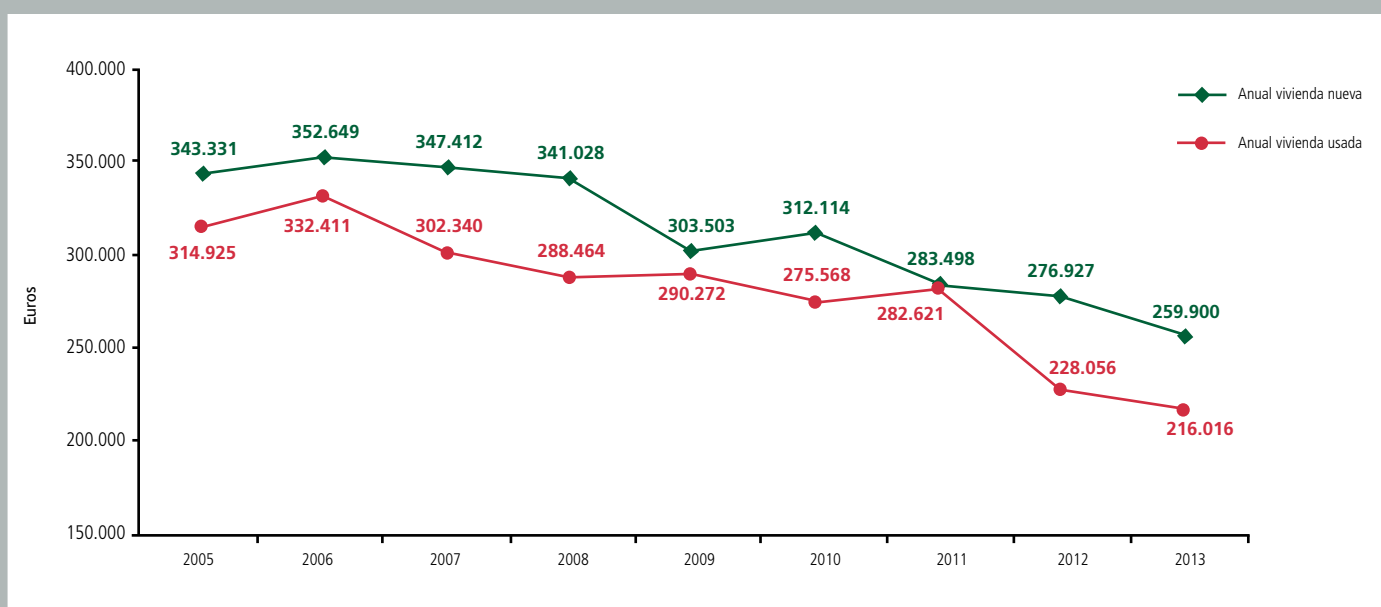
Gráfica 27.

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 90% de las respuestas.

En segundo lugar, las características más valorada son los “metros cuadrados”, registrando un 23% cada una.

En tercer lugar, se sitúa como factor más importante la “orientación”, con un 26% de las respuestas.

Tabla 35.

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	56	90%	1	2%	2	5%	2	7%		
Metros cuadrados	2	3%	12	23%	2	5%	4	13%	1	6%
Ascensor	1	2%	10	19%	2	5%	3	10%		
Estado de la vivienda	1	2%	6	12%	7	16%	1	3%	4	25%
Calidad de materiales	1	2%	5	10%	5	12%				
Número de habitaciones	1	2%	2	4%	4	9%				
Comunicaciones / Transporte			5	10%	4	9%	8	27%	2	13%
Orientación			3	6%	11	26%	3	10%	5	31%
Garaje			3	6%			2	7%	2	13%
Distribución			2	4%	2	5%	2	7%		
Altura del piso			2	4%	2	5%	1	3%		
Antigüedad			1	2%			1	3%	1	6%
Equipamiento de la vivienda					1	2%				
Solvencia del vendedor					1	2%				
Estado del edificio							1	3%	1	6%
Exterior							1	3%		
Terraza							1	3%		
Total	62	100%	52	100%	43	100%	30	100%	16	100%

Características de la muestra encuestada

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

Asociados a Ascobi y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, representando un 46% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 54% restante.

Tabla 36.

Actividad de los encuestados

	número	%
Inmobiliaria	46	
Promotor	40	
Constructor	14	
Total	100	

Estas empresas han facilitado información sobre 944 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Del total de pisos estudiados, un 47% de los vendidos (443) son vivienda nueva, siendo el 53% restante vivienda usada (501).

Tabla 37.

Tipo de vivienda

	número	%
Nueva	443	47
Usada	501	53
Total	944	100

Tabla 38.

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 39.

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 Gernika, registrando un 20% y un 12% de los casos cada uno.

Tabla 40. **Municipio de venta.**
Vivienda nueva

% Anual 2013

Abadiño	0%
Amorebieta - Etxano	5%
Arrigorriaga	4%
Bakio	0%
Barakaldo	7%
Basauri	3%
Berango	1%
Bermeo	2%
Bilbao	20%
Durango	2%
Erandio	5%
Etxebarri	9%
Gernika	12%
Getxo	4%
Gordexola	0%
Gorliz	2%
Leioa	6%
Mungia	2%
Orozko	1%
Ortuella	0%
Portugalete	5%
Sopelana	1%
Trapaga	1%
Urduliz	7%
Zalla	0%
TOTAL	100%

En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido Bilbao y Barakaldo, 21% y 19% respectivamente.

Tabla 41. **Municipio de venta.**
Vivienda usada

% Anual 2013

Abanto - Ciervana	1%
Alonsotegui	0%
Arrigorriaga	0%
Bakio	1%
Balmaseda	2%
Barakaldo	19%
Basauri	4%
Berango	1%
Bermeo	2%
Bilbao	21%
Busturia	0%
Derio	0%
Erandio	1%
Galdakao	1%
Gernika	3%
Getxo	9%
Gorliz	2%
Güeñes	1%
Ibarrangelu	0%
Igorre	0%
Leioa	1%
Lemoniz	0%
Lezama	0%
Mundaka	1%
Mungia	4%
Muskiz	1%
Muxika	0%
Ortuella	0%
Plentzia	3%
Portugalete	5%
Santurtzi	5%
Sestao	3%
Sondika	0%
Sopelana	4%
Sopuerta	0%
Urduliz	2%
Zalla	1%
Zamudio	0%
Total	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 443 viviendas nuevas en estudio, un 61% está situado en una zona considerada como categoría “normal”, seguido de un 25% que está en una zona catalogada como “buena”.

Tabla 42.

	número	%
Muy buena	40	9
Buena	111	25
Normal	272	61
Regular	20	5
Total	443	100

De los 501 pisos en estudio de vivienda usada, un 47% está en una zona considerada de categoría “normal”, seguida de un 26% que está en zona “buena”.

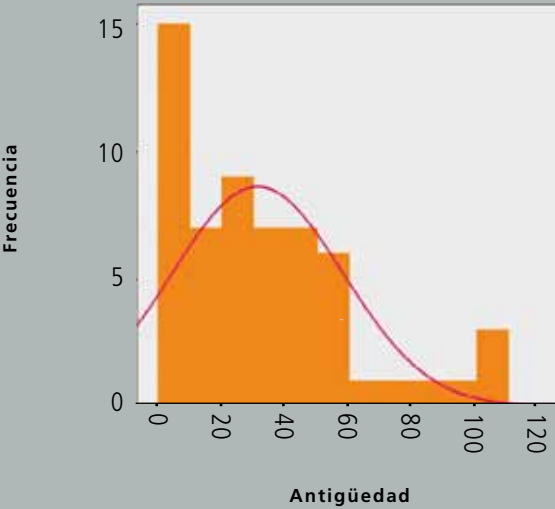
Tabla 43.

	número	%
Muy buena	57	11
Buena	128	26
Normal	237	47
Regular	79	16
Total	501	100

De las 501 viviendas usadas vendidas, en 58 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 31 años.

Tabla 44.

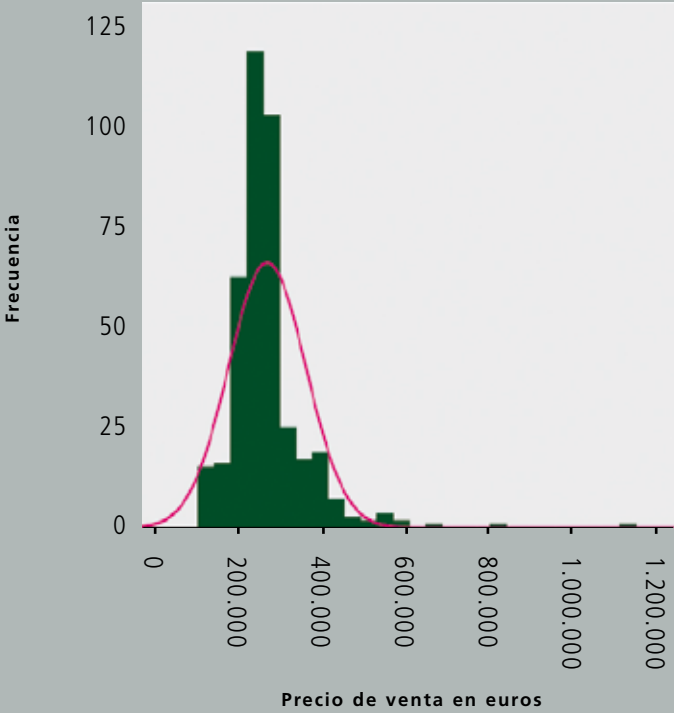
Antigüedad. Vivienda usada	
N	58
Media	31
Desviación típica	27
Mínimo	3
Máximo	110



Precio de las viviendas

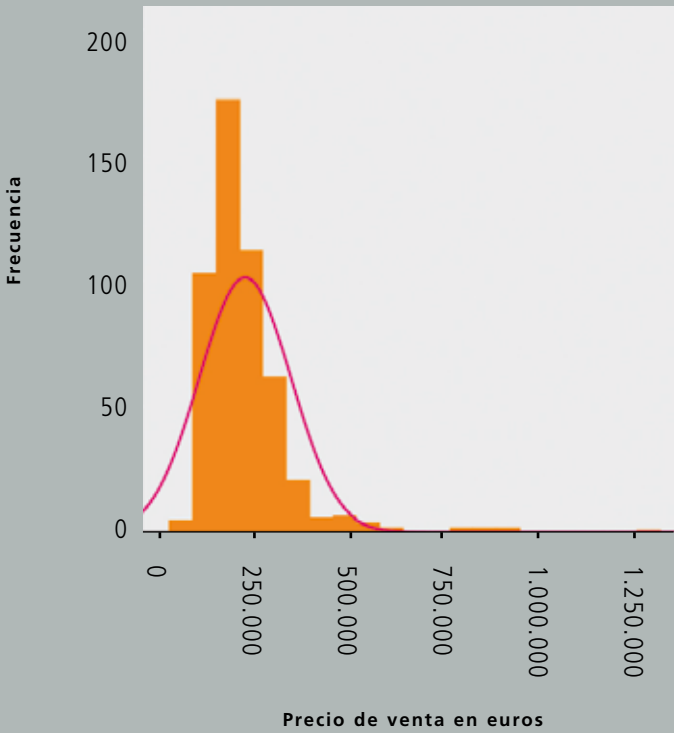
El precio medio de las 443 viviendas nuevas es de 259.901 €.

Tabla 45.	Precio de venta. Vivienda nueva
N	443
Media	259.901
Desviación típica	99.367
Mínimo	96.000
Máximo	1.205.000



Se han facilitado datos de venta de 501 viviendas usadas, resultando un precio medio de 216.016 €.

Tabla 46.	Precio de venta. Vivienda usada
N	501
Media	216.016
Desviación típica	131.062
Mínimo	55.000
Máximo	1.400.000



Características de la muestra encuestada

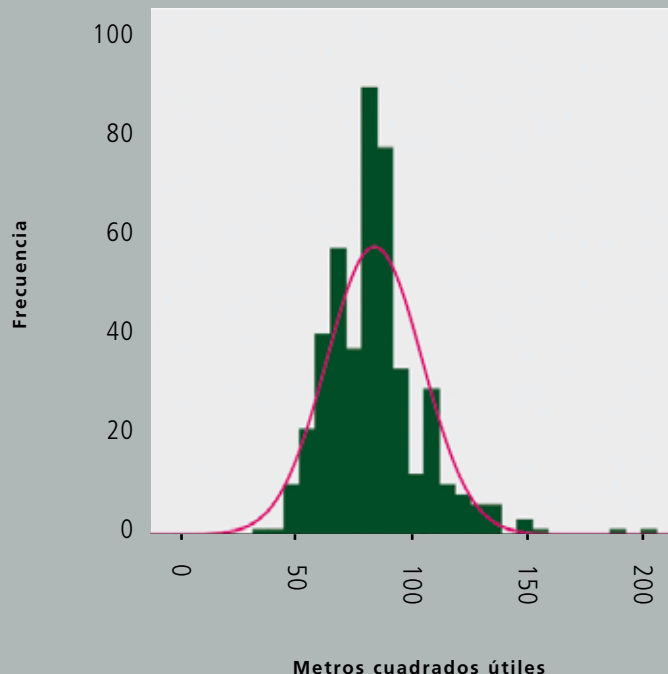
Tamaño de las viviendas.

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

Tabla 47.

Metros cuadrados útiles. Vivienda nueva

N	443
Media	80
Desviación típica	19
Mínimo	35
Máximo	190

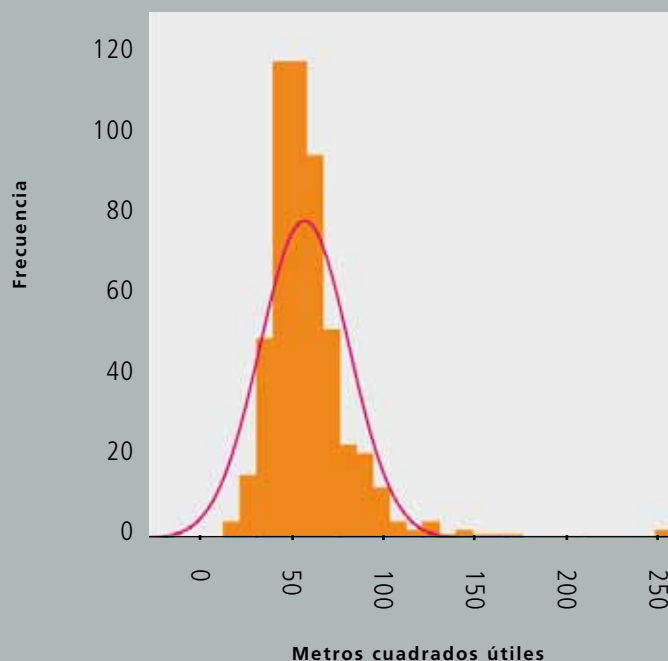


El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 79 metros cuadrados.

Tabla 48.

Metros cuadrados útiles. Vivienda usada

N	501
Media	79
Desviación típica	27
Mínimo	33
Máximo	300

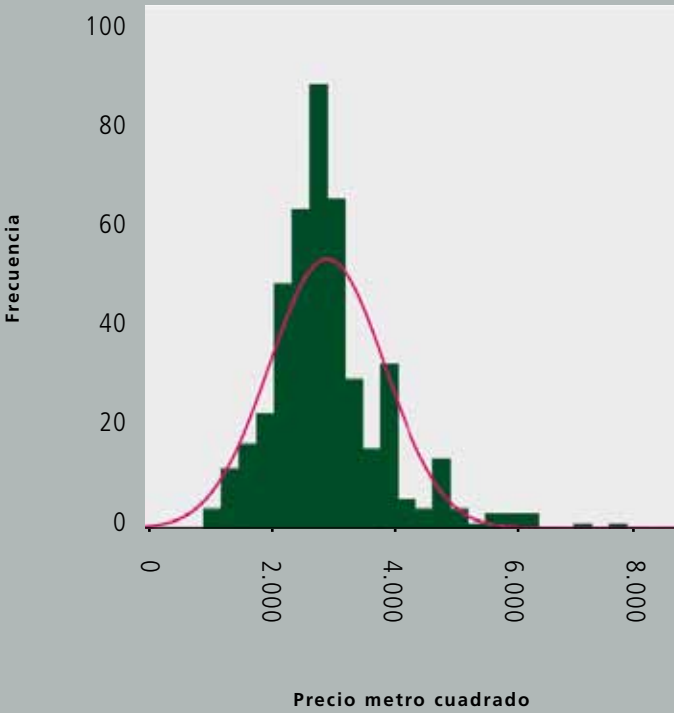


Precio por metro cuadrado.

El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a 3.244€.

Tabla 49. Precio del metro cuadrado
Vivienda nueva

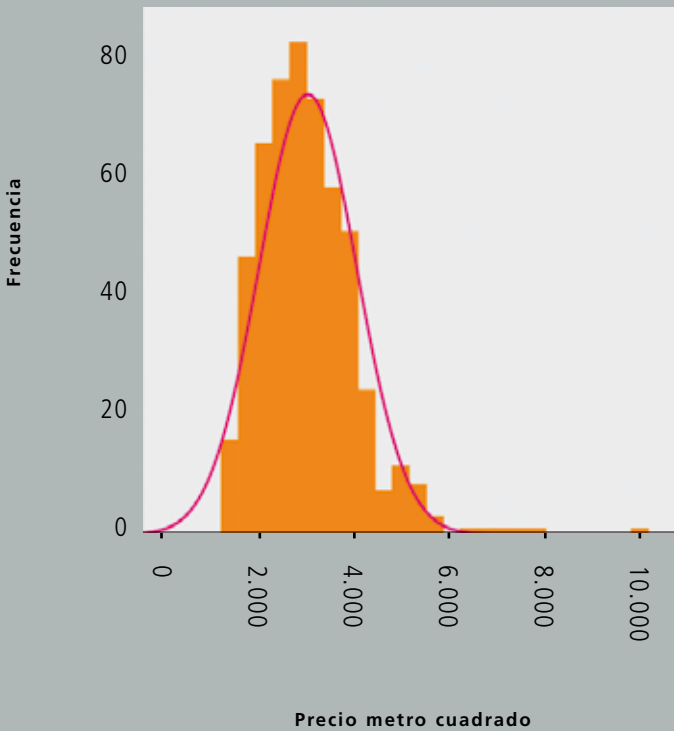
N	443
Media	3.244
Desviación típica	817
Mínimo	1.685
Máximo	7.500



El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a 2.687 €.

Tabla 50. Precio del metro cuadrado.
Vivienda usada

N	501
Media	2.687
Desviación típica	955
Mínimo	1.000
Máximo	9.153



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:

66 empresas del sector de la construcción han facilitado información de un total de 944 viviendas de tipo vertical.

De éstas, 443 corresponden a vivienda nueva y 501 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 2.111 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2013, se estima que en torno a 1.372 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 443 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 3,8%.

b) Vivienda usada:

Han sido 3.335 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2013. Una muestra de 501 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 2013 para las viviendas vendidas en el primer semestre, y entre diciembre de 2013 y febrero

de 2014 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.



	✓ 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

Cuando 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 acarrearán 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.