# 2015 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 añadiéndo 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.**

# CV

# Compraventa de vivienda

## Número de transacciones de compraventa de vivienda

Tabla 1.

### Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CAPV | 7.094 | 5.489 | 6.402 | 4.658 | 5.981 | 5.709 | 7.005 | 7.115 | 12.583 | 11.060 | 11.690 | 14.120 |
| Bizkaia | 2.930 | 2.520 | 2.923 | 2.523 | 2.876 | 2.902 | 3.901 | 3.755 | 5.450 | 5.446 | 5.778 | 7.656 |
| % Bizkaia s/CAPV | 41,3 | 45,9 | 45,7 | 54,2 | 48,1 | 50,8 | 55,7 | 52,8 | 43,3 | 49,2 | 49,4 | 54,2 |
| *Δ s/periodo anterior* | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| % CAPV | -13,0 | -22,6 | 16,6 | -27,2 | 28,4 | -4,5 | 22,7 | 1,6 | -25,8 | -12,1 | 5,7 | 20,8 |
| % Bizkaia | -28,0 | -14,0 | 16,0 | -13,7 | 14,0 | 0,9 | 34,4 | -3,7 | -35,3 | -0,1 | 6,1 | 32,5 |

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

Tabla 2.

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

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CAPV | 3.219 | 2.407 | 2.784 | 1.723 | 1.901 | 1.751 | 1.721 | 1.568 | 5.626 | 4.507 | 3.652 | 3.289 |
| Bizkaia | 1.176 | 1.056 | 1.147 | 964 | 893 | 796 | 1.032 | 922 | 2.232 | 2.111 | 1.689 | 1.954 |
| % Bizkaia s/CAPV | 36,5 | 43,9 | 41,2 | 55,9 | 47,0 | 45,5 | 60,0 | 58,8 | 39,7 | 46,8 | 46,2 | 59,4 |
| *Δ s/periodo anterior* | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| % CAPV | -17,2 | -25,2 | 15,7 | -38,1 | 10,3 | -7,9 | -1,7 | -8,9 | -22,2 | -19,9 | -19,0 | -9,9 |
| % Bizkaia | -27,1 | -10,2 | 8,6 | -16,0 | -7,4 | -10,9 | 29,6 | -10,7 | -29,0 | -5,4 | -20,0 | 15,7 |

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

Tabla 3.

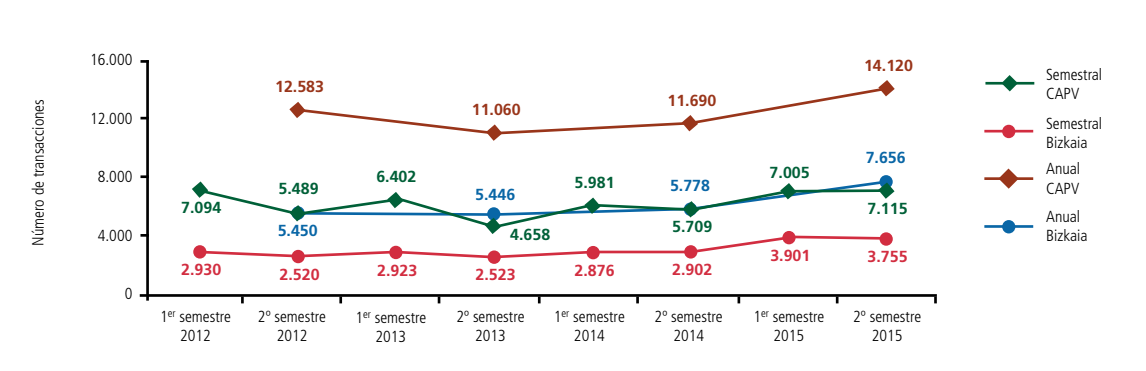
### Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CAPV | 3.875 | 3.082 | 3.618 | 2.935 | 4.080 | 3.958 | 5.284 | 5.547 | 6.957 | 6.553 | 8.038 | 10.831 |
| Bizkaia | 1.754 | 1.464 | 1.776 | 1.559 | 1.983 | 2.106 | 2.869 | 2.833 | 3.218 | 3.335 | 4.089 | 5.702 |
| % Bizkaia s/CAPV | 45,3 | 47,5 | 49,1 | 53,1 | 48,6 | 53,2 | 54,3 | 51,1 | 46,3 | 50,9 | 50,9 | 52,6 |
| *Δ s/periodo anterior* | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| % CAPV | -9,1 | -20,5 | 17,4 | -18,9 | 39,0 | -3,0 | 33,5 | 5,0 | -28,5 | -5,8 | 22,7 | 34,7 |
| % Bizkaia | -28,6 | -16,5 | 21,3 | -12,2 | 27,2 | 6,2 | 36,2 | -1,3 | -39,1 | 3,6 | 22,6 | 39,4 |

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

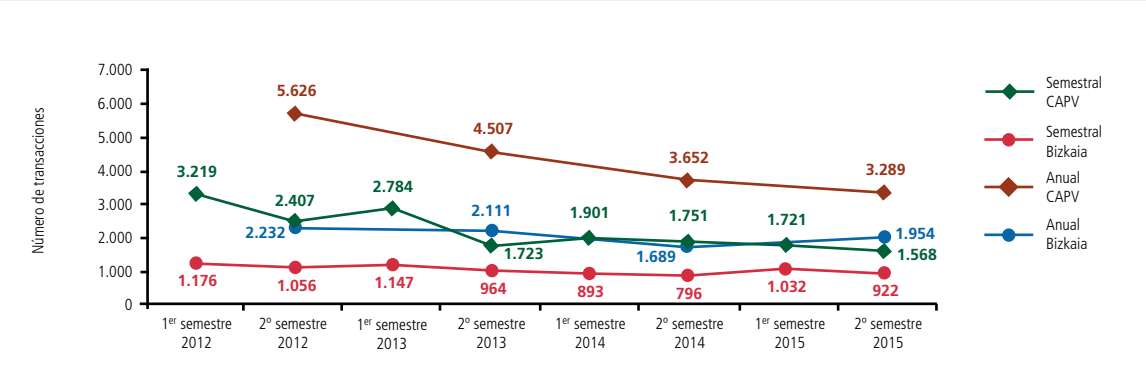
Gráfica 1.

## Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia



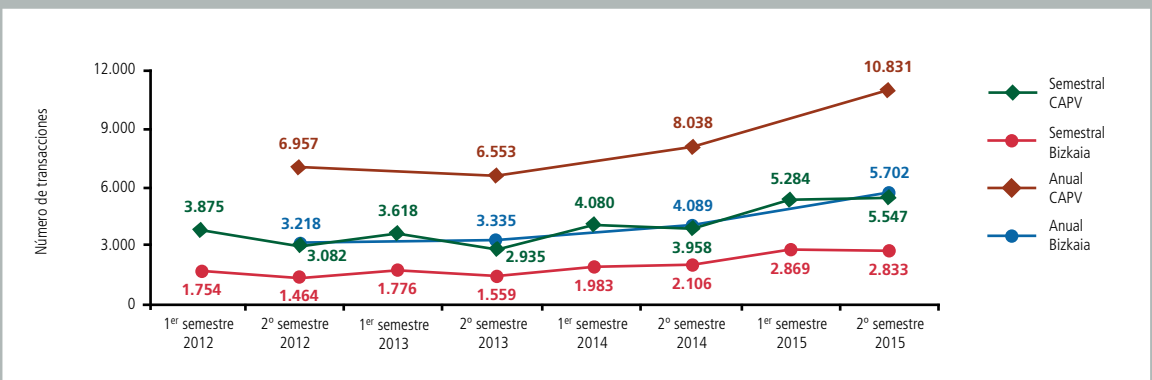

Gráfica 2.

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




Gráfica 3.

## Transacciones de compraventa. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada



# CV

# 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

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº transac. CAPV | 7.094 | 5.489 | 6.402 | 4.658 | 5.981 | 5.709 | 7.005 | 7.115 | 12.583 | 11.060 | 11.690 | 14.120 |
| Población CAPV | 2.113.119 | 2.112.882 | 2.213.900 | 2.111.782 | 2.110.897 | 2.110.015 | 2.108.798 | 2.107.580 | 2.112.882 | 2.111.782 | 2.110.015 | 2.107.580 |
| Transac./1.000 h. | 3,36 | 2,60 | 2,89 | 2,21 | 2,83 | 2,71 | 3,32 | 3,38 | 5,96 | 5,24 | 5,54 | 6,70 |
| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| Nº transac. Bizkaia | 2.930 | 2.520 | 2.923 | 2.523 | 2.876 | 2.902 | 3.901 | 3.755 | 5.450 | 5.446 | 5.778 | 7.656 |
| Población Bizkaia | 1.115.056 | 1.114.033 | 1.177.050 | 1.111.629 | 1.110.264 | 1.108.911 | 1.107.367 | 1.105.813 | 1.114.033 | 1.111.629 | 1.108.911 | 1.105.813 |
| Transac./1.000 h. | 2,63 | 2,26 | 2,48 | 2,27 | 2,59 | 2,62 | 3,52 | 3,40 | 4,89 | 4,90 | 5,21 | 6,92 |

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)

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº transac. CAPV | 3.219 | 2.407 | 2.784 | 1.723 | 1.901 | 1.751 | 1.721 | 1.568 | 5.626 | 4.507 | 3.652 | 3.289 |
| Población CAPV | 2.113.119 | 2.112.882 | 2.213.900 | 2.111.782 | 2.110.897 | 2.110.015 | 2.108.798 | 2.107.580 | 2.112.882 | 2.111.782 | 2.110.015 | 2.107.580 |
| Transac./1.000 h. | 1,52 | 1,14 | 1,26 | 0,82 | 0,90 | 0,83 | 0,82 | 0,74 | 2,66 | 2,13 | 1,73 | 1,56 |
| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| Nº transac. Bizkaia | 1.176 | 1.056 | 1.147 | 964 | 893 | 796 | 1.032 | 922 | 2.232 | 2.111 | 1.689 | 1.954 |
| Población Bizkaia | 1.115.056 | 1.114.033 | 1.177.050 | 1.111.629 | 1.110.264 | 1.108.911 | 1.107.367 | 1.105.813 | 1.114.033 | 1.111.629 | 1.108.911 | 1.105.813 |
| Transac./1.000 h. | 1,05 | 0,95 | 0,97 | 0,87 | 0,80 | 0,72 | 0,93 | 0,83 | 2,00 | 1,90 | 1,52 | 1,77 |

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

Tabla 6.

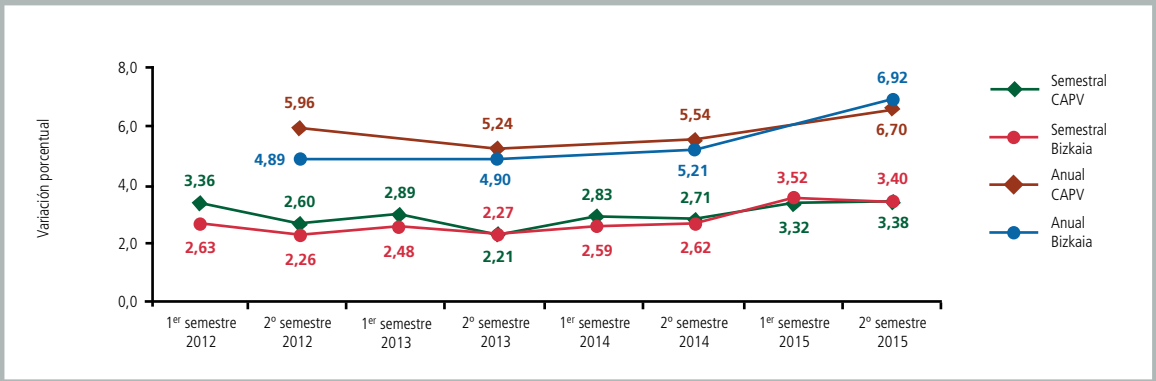
### Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia. Vivienda usada

| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº transac. CAPV | 3.875 | 3.082 | 3.618 | 2.935 | 4.080 | 3.958 | 5.284 | 5.547 | 6.957 | 6.553 | 8.038 | 10.831 |
| Población CAPV | 2.113.119 | 2.112.882 | 2.213.900 | 2.111.782 | 2.110.897 | 2.110.015 | 2.108.798 | 2.107.580 | 2.112.882 | 2.111.782 | 2.110.015 | 2.107.580 |
| Transac./1.000 h. | 1,83 | 1,46 | 1,63 | 1,39 | 1,93 | 1,88 | 2,51 | 2,63 | 3,29 | 3,10 | 3,81 | 5,14 |
| | 1er sem. 2012 | 2º sem. 2012 | 1er sem. 2013 | 2º sem. 2013 | 1er sem. 2014 | 2º sem. 2014 | 1er sem. 2015 | 2º sem. 2015 | Anual 2012 | Anual 2013 | Anual 2014 | Anual 2015 |
| Nº transac. Bizkaia | 1.754 | 1.464 | 1.776 | 1.559 | 1.983 | 2.106 | 2.869 | 2.833 | 3.218 | 3.335 | 4.089 | 5.702 |
| Población Bizkaia | 1.115.056 | 1.114.033 | 1.177.050 | 1.111.629 | 1.110.264 | 1.108.911 | 1.107.367 | 1.105.813 | 1.114.033 | 1.111.629 | 1.108.911 | 1.105.813 |
| Transac./1.000 h. | 1,57 | 1,31 | 1,51 | 1,40 | 1,79 | 1,90 | 2,59 | 2,56 | 2,89 | 3,00 | 3,69 | 5,16 |

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

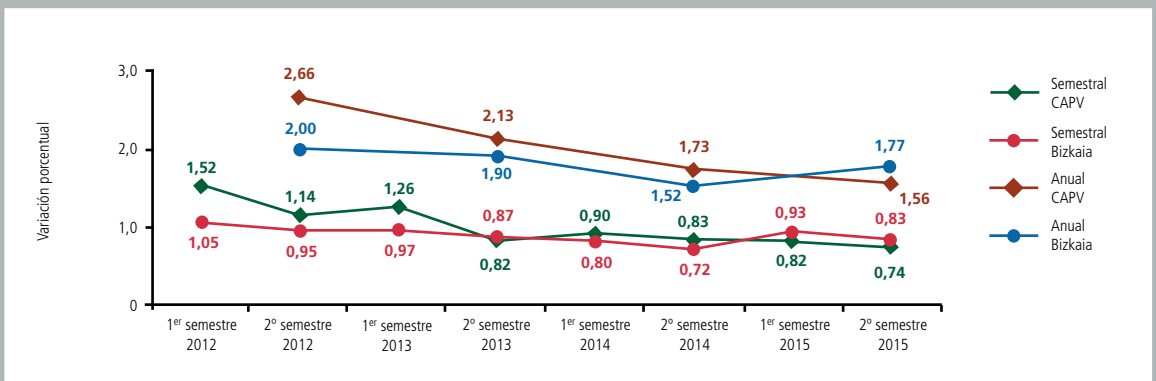
Gráfica 4.

## Transacciones de compraventa por 1.000 habitantes. CAPV y Bizkaia



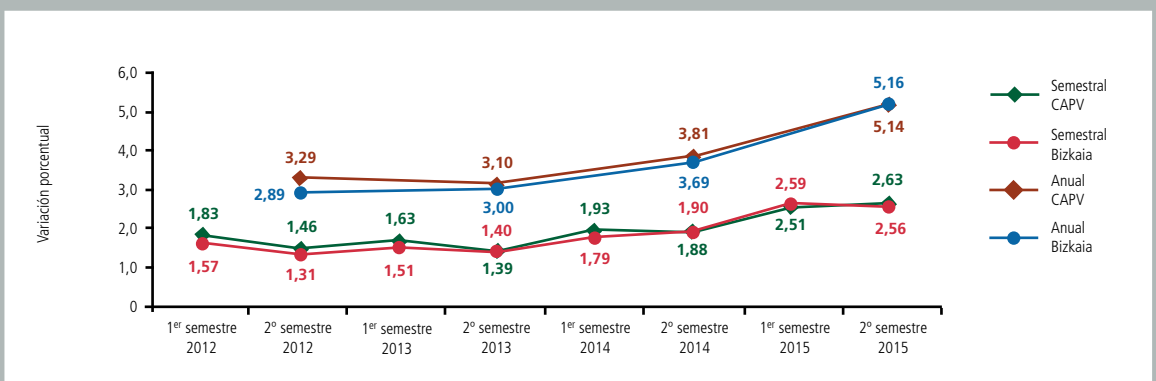

Gráfica 5.

## 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 2014, 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.

# vn

# Venta de vivienda nueva. Datos generales

**De los 1.225 pisos que forman parte del estudio, 716 pertenecen a vivienda nueva.**

**El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva en 2015 se situó en 3.141€.**

**Esta cifra supone un incremento del 5,1% respecto al precio medio del metro cuadrado del año 2014.**

**En el segundo semestre de 2015, respecto del primer semestre de ese año, se produjo un aumento del 1,4%**

Tabla 7. **Precio medio de venta por metro cuadrado.** Semestral y anual

| | Anual | Primer semestre | Segundo semestre |
|---|---|---|---|
| 2005 | 3.677 | 3.598 | 4.002 |
| 2006 | 3.949 | 3.869 | 4.051 |
| 2007 | 4.172 | 4.140 | 4.206 |
| 2008 | 4.159 | 4.226 | 3.940 |
| 2009 | 3.985 | 3.952 | 4.007 |
| 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 |
| 2014 | 2.989 | 3.105 | 2.871 |
| 2015 | 3.141 | 3.120 | 3.165 |

Gráfica 7. **Precio medio de venta por metro cuadrado.** Semestral y anual

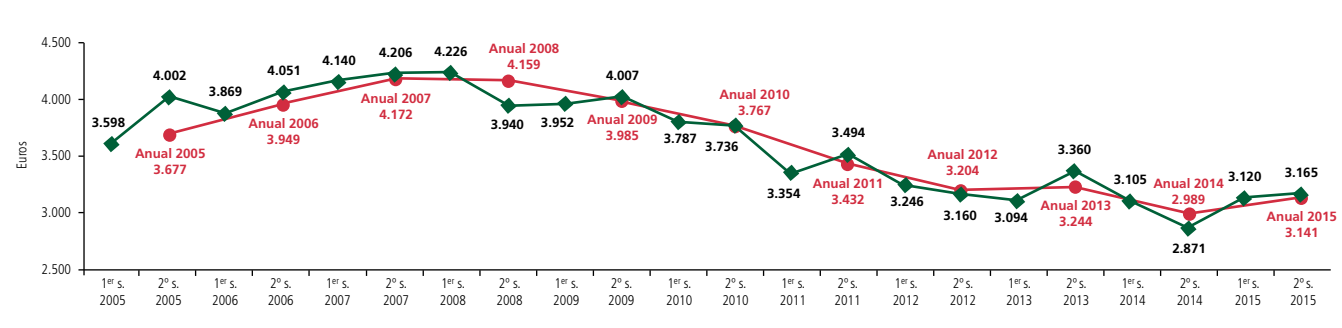
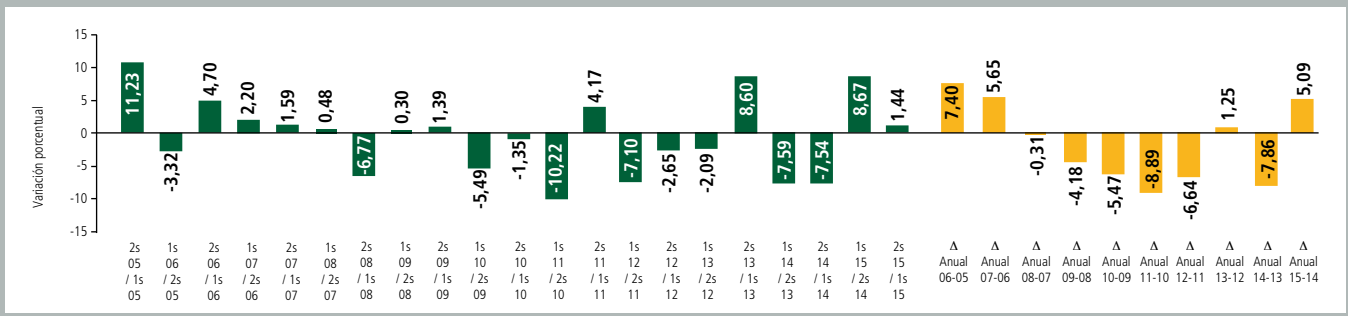



Tabla 8. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado.** Sobre el periodo anterior

| 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 | 1s 14/ 2s 13 | 2s 14/ 1s 14 | 1s 15/ 2s 14 | 2s 15/ 1s 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | -7,59 | -7,54 | 8,67 | 1,44 |

| | 06-05 | 07-06 | 08-07 | 09-08 | 10-09 | 11-10 | 12-11 | 13-12 | 14-13 | 15-14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % 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 | -7,68 | 5,09 |

Gráfica 8. **Índices de variación del precio medio por metro cuadrado.** Sobre el periodo anterior



# vn

# 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 | 1s. 14 | 2s. 14 | 1s. 15 | 2s. 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | -13,70 | -20,21 | -13,29 | -12,03 |

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

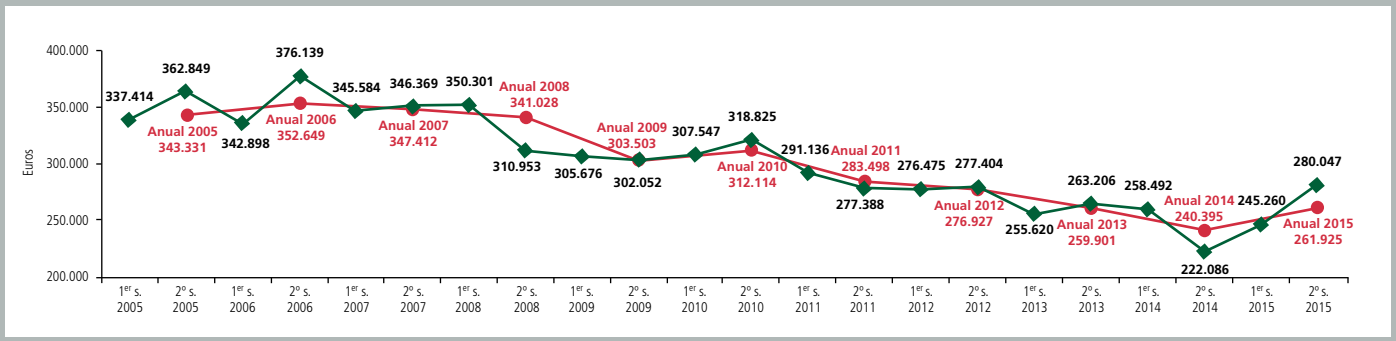
**El precio medio de venta para la vivienda nueva se situó en el año 2015 en 261.925 €.**

**La variación interanual ha experimentado un incremento del 9,0%.**

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 |
| 2013 | 259.901 | 255.620 | 263.206 |
| 2014 | 240.395 | 258.492 | 222.086 |
| 2015 | 261.925 | 245.260 | 280.048 |

Gráfica 10. **Precio medio de venta.** Semestral y anual



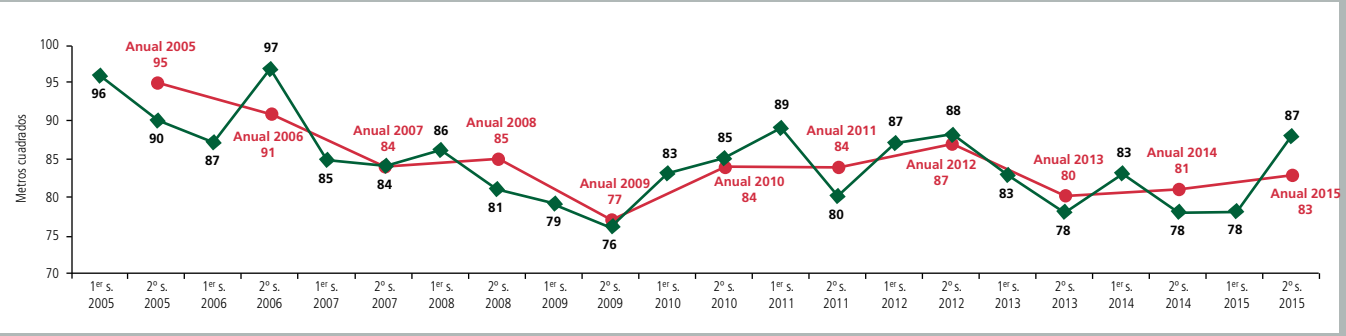
**El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 83 metros cuadrados en 2015.**

**Este dato es dos metros superior al obtenido en el año 2014.**

Tabla 11. **Tamaño medio de la vivienda.** Semestral y anual

| | Anual | Primer semestre | Segundo semestre |
|---|---|---|---|
| 2005 | 95 | 96 | 90 |
| 2006 | 91 | 87 | 97 |
| 2007 | 84 | 85 | 84 |
| 2008 | 85 | 86 | 81 |
| 2009 | 77 | 79 | 76 |
| 2010 | 84 | 83 | 85 |
| 2011 | 84 | 89 | 80 |
| 2012 | 87 | 87 | 88 |
| 2013 | 80 | 83 | 78 |
| 2014 | 81 | 83 | 78 |
| 2015 | 83 | 78 | 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.**

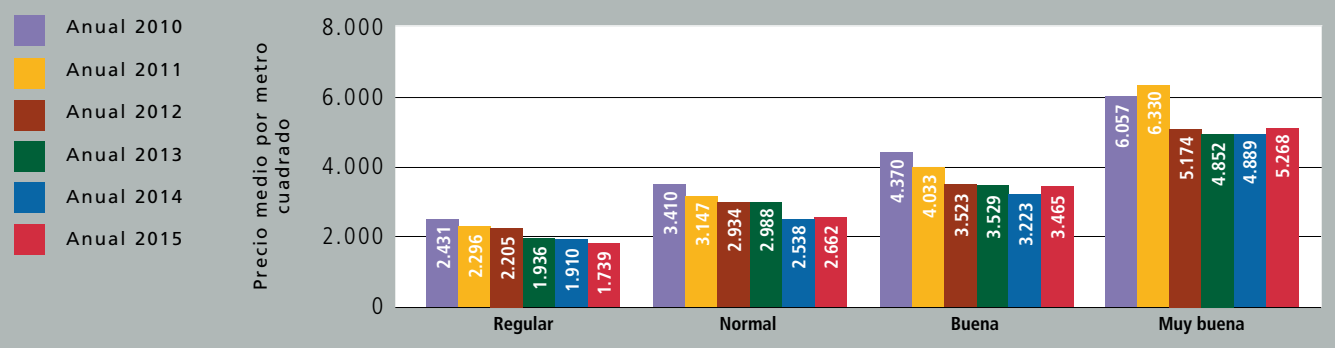
Tabla 12. **Precio medio por metro cuadrado.** Según la categoría de la zona

| | Anual 2010 | 1er s. 2010 | 2º s. 2010 | Anual 2011 | 1er s. 2011 | 2º s. 2011 | Anual 2012 | 1er s. 2012 | 2º s. 2012 | Anual 2013 | 1er s. 2013 | 2º s. 2013 | Anual 2014 | 1er s. 2014 | 2º s. 2014 | Anual 2015 | 1er s. 2015 | 2º s. 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regular | 2.431 | 2.356 | 2.501 | 2.296 | 2.535 | 2.148 | 2.205 | 2.238 | 2.128 | 1.936 | 1.971 | 1.901 | 1.910 | 2.007 | 1.634 | 1.738 | 1.740 | 1.736 |
| Normal | 3.410 | 3.453 | 3.334 | 3.147 | 3.129 | 3.167 | 2.934 | 2.917 | 2.947 | 2.988 | 2.893 | 3.064 | 2.538 | 2.643 | 2.442 | 2.662 | 2.695 | 2.607 |
| Buena | 4.370 | 4.514 | 4.219 | 4.033 | 3.851 | 4.138 | 3.523 | 3.507 | 3.545 | 3.529 | 3.584 | 3.463 | 3.223 | 3.121 | 3.293 | 3.465 | 3.577 | 3.397 |
| Muy buena | 6.057 | 5.690 | 6.703 | 6.330 | 6.330 | - | 5.174 | 4.942 | 6.333 | 4.852 | 6.170 | 4.783 | 4.889 | 4.889 | - | 5.268 | 5.162 | 5.831 |

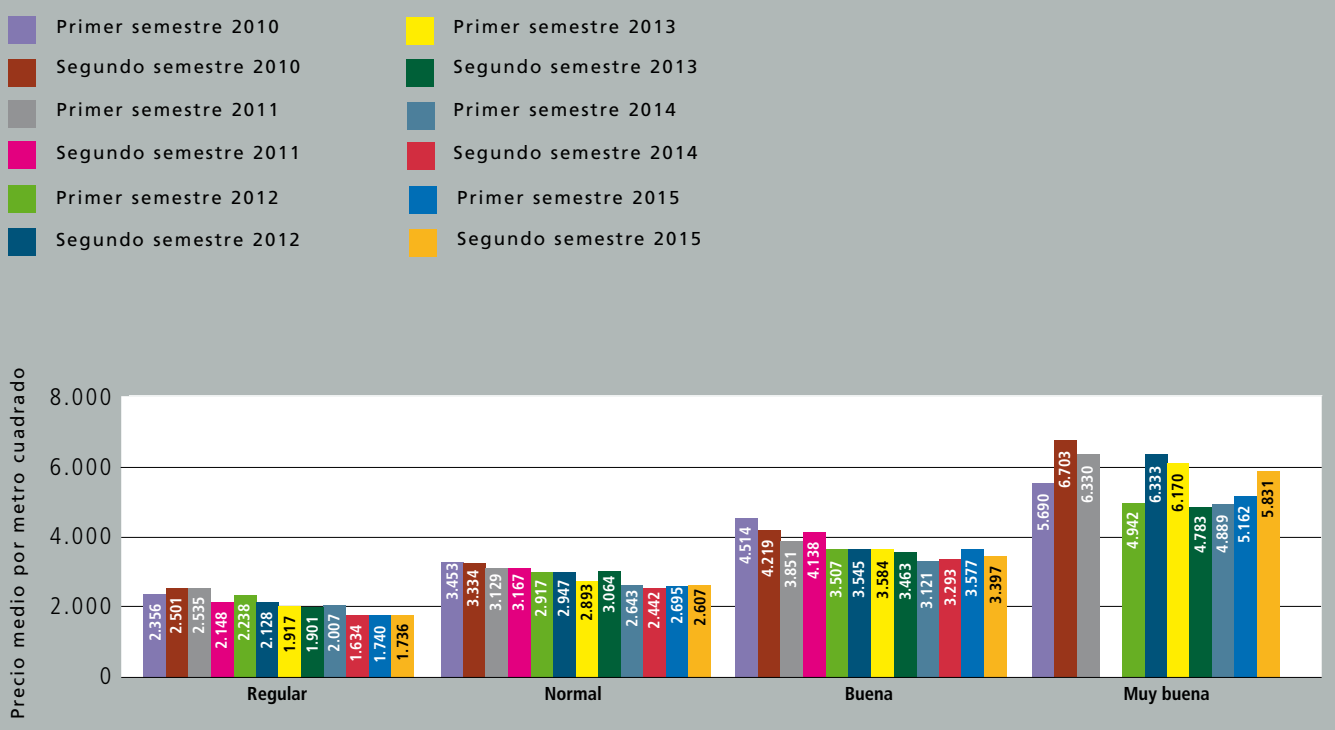
**Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2015, de los 1.738 € de la categoría asignada como "Regular", hasta los 5.268 € de la categoría "Muy buena".**

# 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 2015, 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.**

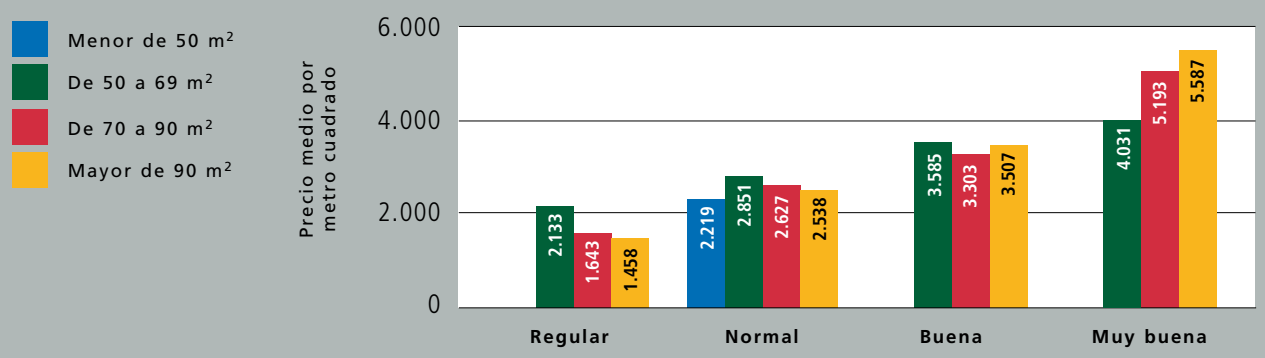
Tabla 13.

## 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 m² | - | 2.219 | - | - |
| De 50 a 69 m² | 2.133 | 2.851 | 3.585 | 4.031 |
| De 70 a 90 m² | 1.643 | 2.627 | 3.303 | 5.193 |
| Mayor de 90 m² | 1.458 | 2.538 | 3.507 | 5.587 |

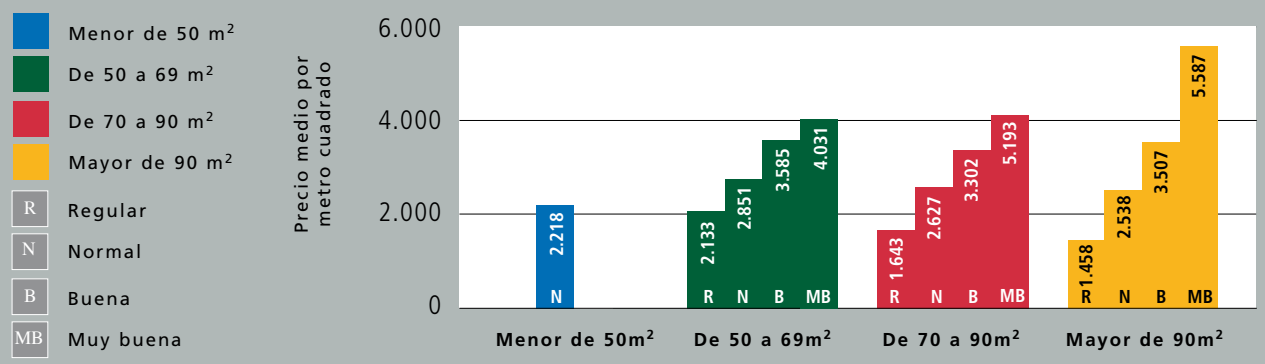
Gráfica 14.

## 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



# vn

**En la tabla adjunta se detalla la distribución geográfica de las 716 viviendas nuevas.**

Tabla 14. **Categoría de la zona.** Vivienda nueva

| Población | Zona | Vivienda nueva | Precio mínimo por m² | Precio máximo por m² | Precio medio por m² | Muy buena | Buena | Normal | Regular |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bilbao | Abando | 20 | 5.518 | 5.550 | 5.534 | √ | | | |
| Bilbao | Indautxu | 3 | 4.926 | 5.400 | 5.109 | √ | | | |
| Getxo | Las Arenas | 6 | 2.898 | 6.818 | 4.519 | √ | | | |
| Getxo | Neguri | 5 | 5.021 | 6.164 | 5.410 | √ | | | |
| Sopelana | No dada | 4 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | √ | | | |
| Bilbao | Ametzola | 4 | 3.446 | 3.450 | 3.449 | | √ | | |
| Bilbao | Atxuri | 29 | 3.692 | 3.710 | 3.696 | | √ | | |
| Bilbao | Basurto | 180 | 3.474 | 5.210 | 3.690 | | √ | | |
| Bilbao | Miribilla | 5 | 1.801 | 2.260 | 2.078 | | √ | | |
| Bilbao | San Ignacio-Elorrieta | 1 | 3.846 | 3.846 | 3.846 | | √ | | |
| Durango | Bº San Ignacio | 3 | 3.444 | 4.400 | 3.930 | | √ | | |
| Durango | No dada | 3 | 3.156 | 4.236 | 3.544 | | √ | | |
| Etxebarri | Kukullaga | 20 | 2.987 | 3.468 | 3.212 | | √ | | |
| Gernika | Centro | 2 | 3.833 | 3.833 | 3.833 | | √ | | |
| Getxo | Algorta | 4 | 2.866 | 2.879 | 2.873 | | √ | | |
| Gorliz | No dada | 4 | 3.253 | 3.304 | 3.279 | | √ | | |
| Leioa | Altzaga | 2 | 4.333 | 4.333 | 4.333 | | √ | | |
| Leioa | Artaza - Artazagane | 49 | 3.000 | 3.545 | 3.277 | | √ | | |
| Lekeitio | Casco Viejo | 3 | 3.500 | 4.500 | 4.167 | | √ | | |
| Mungia | Centro | 43 | 2.006 | 4.118 | 2.512 | | √ | | |
| Portugalete | Campazar | 19 | 3.622 | 4.167 | 4.052 | | √ | | |
| Zalla | Bº Landarondo | 2 | 3.529 | 3.750 | 3.640 | | √ | | |
| Abadiño | Bº Muntsaratz | 2 | 2.588 | 2.588 | 2.588 | | | √ | |
| Amorebieta | Centro | 11 | 2.500 | 3.412 | 2.712 | | | √ | |
| Amorebieta | No dada | 22 | 2.300 | 3.188 | 2.367 | | | √ | |
| Arrigorriaga | No dada | 19 | 2.725 | 3.262 | 3.008 | | | √ | |
| Barakaldo | Desierto-Lasesarre-Lar. | 16 | 2.159 | 2.476 | 2.307 | | | √ | |
| Barakaldo | Retuerto-Kareaga-Reg. | 8 | 2.314 | 2.874 | 2.562 | | | √ | |
| Barakaldo | Urban-Galindo | 2 | 2.125 | 2.238 | 2.182 | | | √ | |
| Berango | No dada | 8 | 2.727 | 3.500 | 2.920 | | | √ | |
| Bilbao | Begoña | 1 | 4.286 | 4.286 | 4.286 | | | √ | |
| Bilbao | Rekalde | 4 | 3.432 | 4.364 | 3.867 | | | √ | |
| Bilbao | Santutxu | 20 | 1.769 | 2.833 | 2.128 | | | √ | |
| Derio | San Esteban | 8 | 2.055 | 2.406 | 2.269 | | | √ | |
| Durango | Bº Errotaritxuena | 5 | 2.603 | 3.213 | 2.911 | | | √ | |
| Durango | Bº San Roque | 2 | 3.049 | 3.049 | 3.049 | | | √ | |
| Durango | No dada | 8 | 2.500 | 2.563 | 2.523 | | | √ | |
| Elorrio | Centro | 1 | 2.778 | 2.778 | 2.778 | | | √ | |
| Erandio | Altzaga | 13 | 2.431 | 2.653 | 2.519 | | | √ | |
| Erandio | Goiherri | 3 | 3.696 | 3.696 | 3.696 | | | √ | |
| Erandio | No dada | 9 | 2.303 | 3.435 | 2.837 | | | √ | |
| Etxebarri | No dada | 2 | 3.167 | 3.167 | 3.167 | | | √ | |
| Galdakao | Gorosibai | 2 | 2.329 | 2.573 | 2.451 | | | √ | |
| Galdakao | Zuatzaurre | 30 | 2.336 | 3.181 | 2.670 | | | √ | |
| Gorliz | Bº Andra Mari | 17 | 2.941 | 3.587 | 3.071 | | | √ | |
| Iurreta | Bº Elizalde | 2 | 2.383 | 3.336 | 2.860 | | | √ | |

Los precios vienen dados en euros/m²

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

| Población | Zona | Vivienda nueva | Precio mínimo por m² | Precio máximo por m² | Precio medio por m² | Muy buena | Buena | Normal | Regular |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Leioa | Lamiako | 8 | 2.676 | 2.850 | 2.753 | | | √ | |
| Markina-Xemein | Centro | 3 | 2.667 | 2.833 | 2.759 | | | √ | |
| Ondarroa | Centro | 3 | 3.000 | 3.111 | 3.037 | | | √ | |
| Portugalete | Ballonti | 4 | 2.771 | 3.133 | 2.922 | | | √ | |
| Urduliz | 4 caminos-Elortza | 6 | 2.742 | 2.850 | 2.778 | | | √ | |
| Urduliz | No dada | 6 | 1.969 | 2.267 | 2.070 | | | √ | |
| Barakaldo | Lutxana-Burtzeña-Llan. | 4 | 2.017 | 2.280 | 2.137 | | | | √ |
| Basauri | Careaga | 16 | 1.613 | 2.479 | 2.089 | | | | √ |
| Bilbao | Uribarri | 3 | 2.847 | 2.994 | 2.936 | | | | √ |
| Carranza | Bº Concha | 23 | 1.176 | 1.412 | 1.324 | | | | √ |
| Gordexola | Bº Sandamendi | 1 | 1.750 | 1.750 | 1.750 | | | | √ |
| Güeñes | Bº San Pedro | 2 | 1.571 | 1.571 | 1.571 | | | | √ |
| Güeñes | Sodupe | 2 | 1.571 | 1.571 | 1.571 | | | | √ |
| Muskiz | Pobeña | 2 | 1.500 | 1.833 | 1.667 | | | | √ |
| Sopuerta | Bº San Pedro | 5 | 1.571 | 1.667 | 1.609 | | | | √ |
| Sopuerta | Centro | 2 | 1.846 | 1.846 | 1.846 | | | | √ |
| | **TOTAL** | **716** | | | | | | | |

Los precios vienen dados en euros/m²

# vn

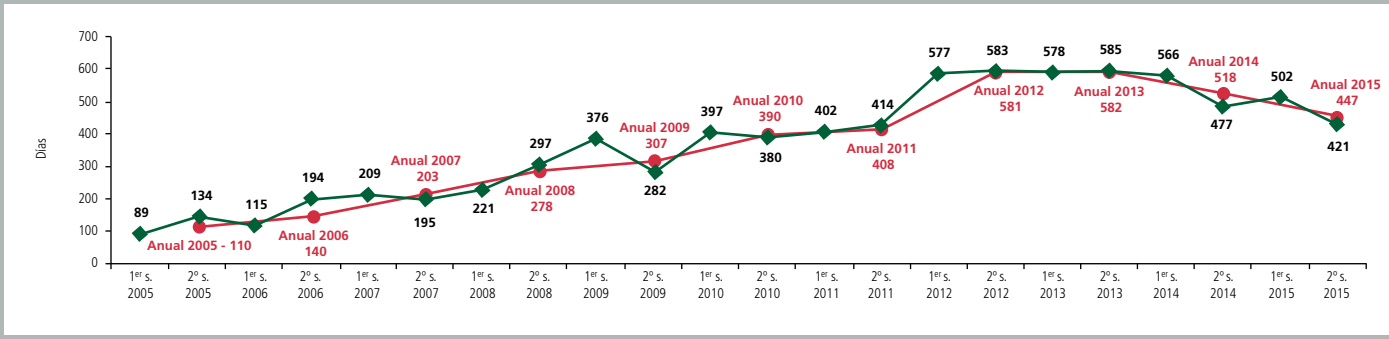
# Venta de vivienda nueva. Datos generales

**El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2015 se ha situado en 447 días, reduciéndose en 71 días respecto al año precedente.**

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 |
| 2014 | 518 | 566 | 477 |
| 2015 | 447 | 502 | 421 |

Gráfica 16. **Plazo medio de venta.** Semestral y anual



**Un 24% de los pisos vendidos se encuentran en la tercera planta, y un 22% en la primera.**

Tabla 16. **Alturas**

| | % |
|---|---|
| Bajo | 17 |
| **Primero** | **22** |
| Segundo | 14 |
| **Tercero** | **24** |
| Cuarto | 9 |
| Quinto | 6 |
| Sexto o superior | 8 |
| **Total** | **100** |

**Las viviendas de tres habitaciones representan el 50% del total.**

Tabla 17. **Número de habitaciones**

| | % |
|---|---|
| Una | 2 |
| **Dos** | **46** |
| **Tres** | **50** |
| Cuatro | 2 |
| **Total** | **100** |

**Un 92% de la vivienda nueva estudiada tiene dos baños.**

Tabla 18. **Número de baños**

| | % |
|---|---|
| Uno | 7 |
| **Dos** | **92** |
| 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 65% con garaje.**

Tabla 19. **Equipamiento**

| | Calefacción % | Trastero % | Ascensor % | Garaje % |
|---|---|---|---|---|
| **Sí** | **100** | **89** | **100** | **65** |
| No | 0 | 11 | 0 | 35 |
| **Total** | **100** | **100** | **100** | **100** |

Tabla 20. **Tipo de calefacción**

| | % |
|---|---|
| **Individual** | **99** |
| Central | 1 |
| **Total** | **100** |

**El tipo preferido de calefacción en la vivienda nueva es la individual, instalada en el 99% de ellas.** ■

# bieba

bieba.biz

# El portal de la rehabilitación en Bizkaia.

REFORMADA LA FACHADA, NO DEJA DE ENTRAR HUMEDAD. LA EMPRESA HA DESAPARECIDO Y YA NO HAY FONDOS
Bieba es un sello de calidad creado por ASCOBI y un servicio accesible desde una web. Es un paso necesario para evitar sorpresas en la rehabilitación de un edificio o la reforma de un hogar.
Con claras ventajas para comunidades y administradores de fincas:
Contará con empresas acreditadas por ASCOBI, en función de su experiencia, capacidad, seriedad y profesionalidad para abordar este tipo de obras.
Dispondrá gratuitamente y sin compromiso, de cu presupuestos necesite de una forma ágil y rápida.
Accederá en tiempo real a la documentación labo preventiva de la empresa que elija.
bieba
ANTES DE RENOVAR SU EDIFICIO, ENTRE EN EL PORTAL DE LA REHABILITACIÓN EN BIZKAIA
Una web donde encontrar empresas de rehabilitación con la capacidad, seriedad y profesionalidad necesarias para obtener el sello de calidad Bieba acreditado por ASCOBI.
Para vecinos y administradores que no se la quieren jugar.
bieba
Visítenos en el portal www.bieba.biz o llame al 944.272.077
una iniciativa de:
ascobi
bieba
ANTES DE HACER NUEVAS OBRAS EN SU EDIFICIO
NOS DIJERON QUE LA OBRA IBA A DURAR 2 MESES Y YA LLEVAMOS CASI 4
Bieba es un sello de calidad creado por ASCOBI y un servicio accesible desde su web. Es el paso necesario para evitar sorpresas en la rehabilitación de su edificio o la reforma de su hogar.
Con claras ventajas para comunidades y administradores de fincas:
Contará con empresas acreditadas por ASCOBI, en función de su experiencia, capacidad, seriedad y profesionalidad para abordar este tipo de obras.
Dispondrá gratuitamente y sin compromiso, de cuantos presupuestos necesite de una forma ágil y rápida.
Accederá en tiempo real a la documentación laboral y preventiva de la empresa que elija.
Visítenos en el portal www.bieba.biz
944.272.077
una iniciativa de:
ANTES DE RENOVAR SU EDIFICIO
ANTES DE REFORMAR SU TEJADO, ENTRE EN EL PORTAL DE LA REHABILITACIÓN EN BIZKAIA
Una web donde encontrar empresas de rehabilitación con la capacidad, seriedad y profesionalidad necesarias para obtener el sello de calidad Bieba acreditado por ASCOBI.
Para vecinos y administradores que no se la quieren jugar.
bieba
Visítenos en el portal www.bieba.biz o llame al 944.272.077
una iniciativa de:
ascobi
bieba
LLEVAMOS YA 2 ARREGLOS SOBRE LA REFORMA QUE HICIMOS HACE 1 AÑO
Bieba es un sello de calidad creado por ASCOBI y un servicio accesible desde una web. Es un paso necesario para evitar sorpresas en la rehabilitación de un edificio o la reforma de un hogar.
Con claras ventajas para comunidades y administradores de fincas:
Contará con empresas acreditadas por ASCOBI, en función de su experiencia, capacidad, seriedad y profesionalidad para abordar este tipo de obras.
Dispondrá gratuitamente y sin compromiso, de cuantos presupuestos necesite de una forma ágil y rápida.
Accederá en tiempo real a la documentación laboral y preventiva de la empresa que elija.
bieba
Visítenos en el portal www.bieba.biz o llame al 944.272.077
una iniciativa de:
ascobi
bieba
En plena difusión.
Una iniciativa de ASCOBI-BIEBA abierta a todas las empresas de construcción

# vu

# Venta de vivienda usada. Datos generales

**De los 1.225 pisos que forman parte del estudio, 509 pertenecen a vivienda usada.**

**El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada en 2015 se situó en 2.593€.**

**Esta cifra es la misma respecto al precio medio del metro cuadrado del año 2014.**

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 |
| 2014 | 2.595 | 2.538 | 2.668 |
| 2015 | 2.593 | 2.591 | 2.595 |

Gráfica 17. **Precio medio de venta por metro cuadrado.** Semestral y anual

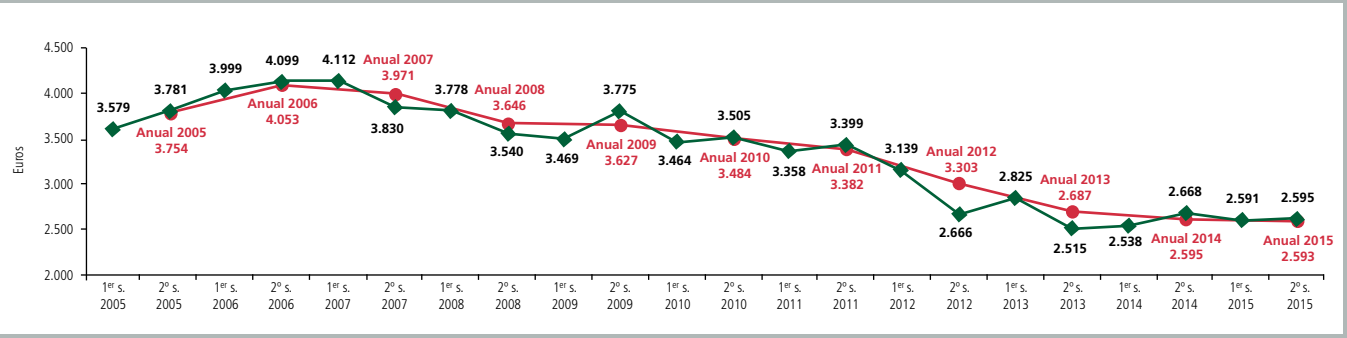



Tabla 22. **Índices de variación (Δ) del precio medio por metro cuadrado.** Sobre el periodo anterior

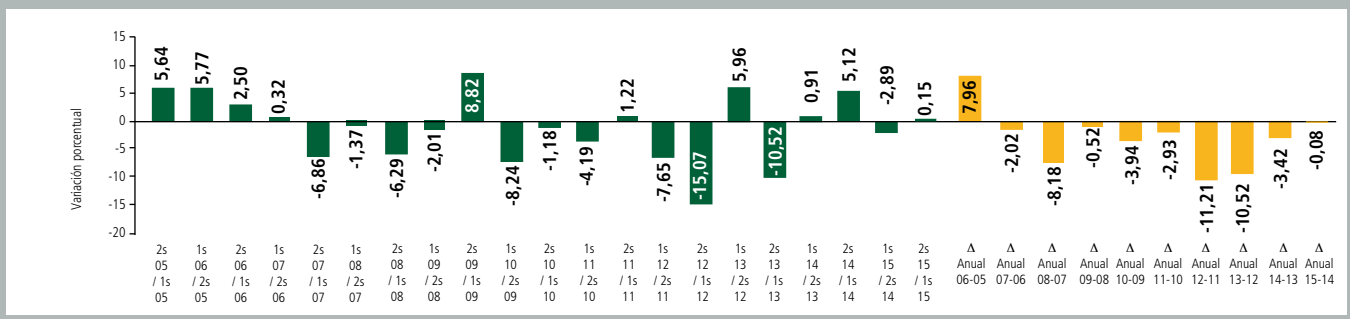
| 2s 05 /1s 05 | 1s 06/ 2s 05 | 2s 06 /1s 06 | 1s 07/ 2s 06 | 2s 07/ 1s 07 | 1s 08/ 2s 07 | 2s 08/ 1s 08 | 1s 09/ 2s 08 | 2s 09/ 1s 09 | 1s 10/ 2s 09 | 2s 10/ 1s 10 | 1s 11/ 2s 10 | 2s 11/ 1s 11 | 1s 12/ 2s 11 | 2s 12/ 1s 12 | 1s 13/ 2s 12 | 2s 13/ 1s 13 | 1s 14/ 2s 13 | 2s 14/ 1s 14 | 1s 15/ 2s 14 | 2s 15/ 1s 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 0,91 | 5,12 | -2,89 | 0,15 |

% variación sobre el semestre anterior

| 06-05 | 07-06 | 08-07 | 09-08 | 10-09 | 11-10 | 12-11 | 13-12 | 14-13 | 15-14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7,96 | -2,02 | -8,18 | -0,52 | -3,94 | -2,93 | -11,21 | -10,52 | -3,42 | -0,08 |

% variación sobre el año anterior

Gráfica 18. **Índices de variación del precio medio por metro cuadrado.** Sobre el periodo anterior



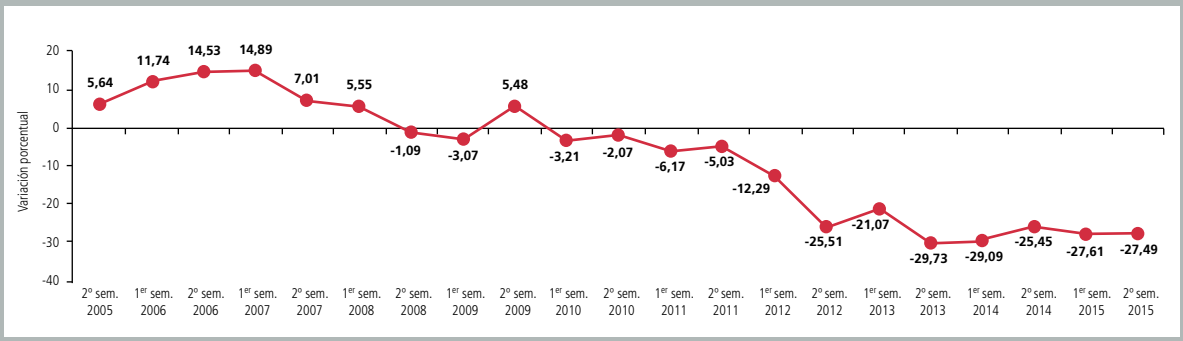
# Venta de vivienda usada. Datos generales

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 | 1s. 14 | 2s. 14 | 1s. 15 | 2s. 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | -29,09 | -25,45 | -27,61 | -27,49 |

**El precio medio de venta por metro cuadrado se encuentra 27 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



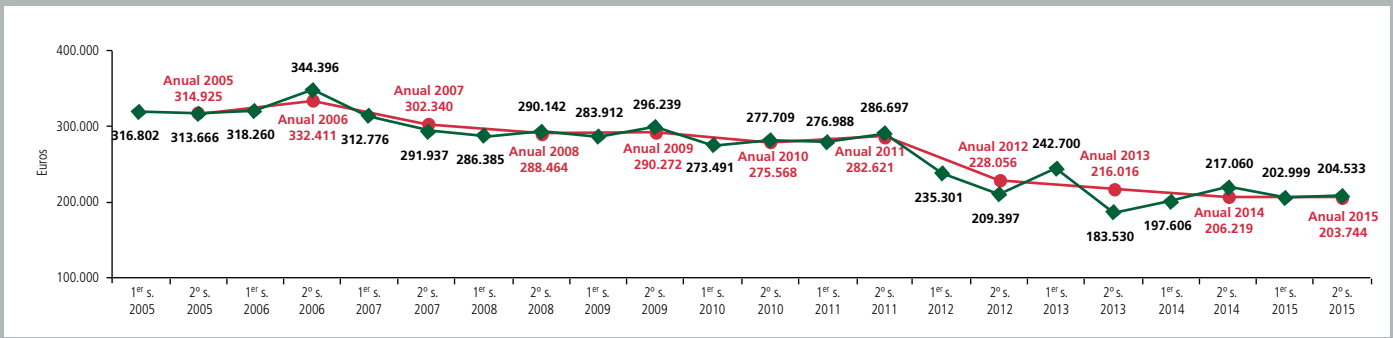

**El precio medio de venta para la vivienda usada se situó en el año 2015 en 203.744 €.**

**La variación interanual ha experimentado un descenso del 1,2%.**

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 |
| 2014 | 206.219 | 197.606 | 217.060 |
| 2015 | 203.744 | 202.999 | 204.533 |

Gráfica 20. **Precio medio de venta.** Semestral y anual



# Venta de vivienda usada. Datos generales

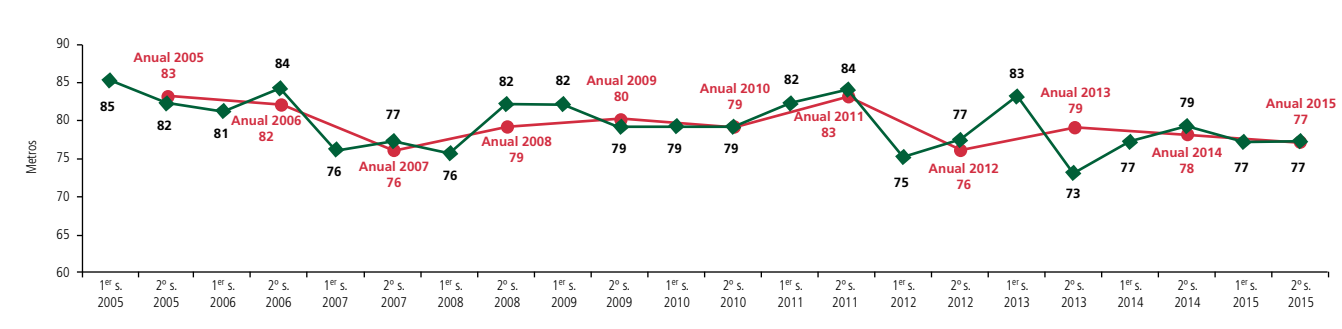
**El tamaño medio en metros cuadrados útiles de las viviendas analizadas en el estudio ha sido de 77 metros cuadrados para 2015.**

**Comparado con el dato de 2014, el tamaño de la vivienda usada vendida prácticamente se mantiene inalterable.**

Tabla 25. **Tamaño medio de la vivienda.** Semestral y anual

| | Anual | Primer semestre | Segundo semestre |
|---|---|---|---|
| 2005 | 83 | 85 | 82 |
| 2006 | 82 | 81 | 84 |
| 2007 | 76 | 76 | 77 |
| 2008 | 79 | 76 | 82 |
| 2009 | 80 | 82 | 79 |
| 2010 | 79 | 79 | 79 |
| 2011 | 83 | 82 | 84 |
| 2012 | 76 | 75 | 77 |
| 2013 | 79 | 83 | 73 |
| 2014 | 78 | 77 | 79 |
| 2015 | 77 | 77 | 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.**

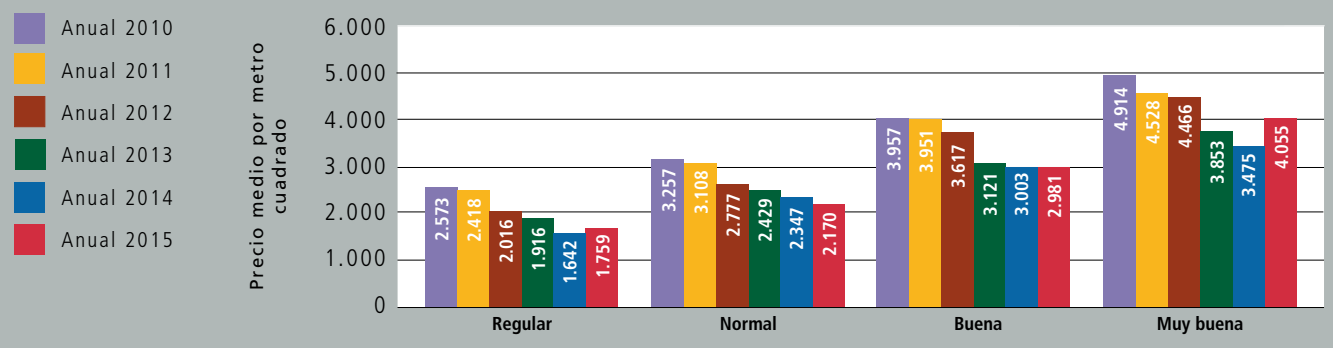
Tabla 26. **Precio medio por metro cuadrado.** Según la categoría de la zona

| | Anual 2010 | 1er s. 2010 | 2º s. 2010 | Anual 2011 | 1er s. 2011 | 2º s. 2011 | Anual 2012 | 1er s. 2012 | 2º s. 2012 | Anual 2013 | 1er s. 2013 | 2º s. 2013 | Anual 2014 | 1er s. 2014 | 2º s. 2014 | Anual 2015 | 1er s. 2015 | 2º s. 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regular | 2.573 | 2.577 | 2.569 | 2.418 | 2.540 | 2.289 | 2.016 | 2.033 | 1.985 | 1.916 | 1.957 | 1.887 | 1.642 | 1.584 | 1.737 | 1.759 | 1.728 | 1.791 |
| Normal | 3.257 | 3.265 | 3.249 | 3.108 | 3.154 | 3.073 | 2.777 | 2.888 | 2.470 | 2.429 | 2.483 | 2.363 | 2.347 | 2.315 | 2.379 | 2.170 | 2.228 | 2.110 |
| Buena | 3.957 | 4.002 | 3.899 | 3.951 | 3.942 | 3.957 | 3.617 | 3.714 | 3.207 | 3.121 | 3.104 | 3.146 | 3.003 | 3.000 | 3.008 | 2.981 | 3.010 | 2.940 |
| Muy buena | 4.914 | 4.931 | 4.908 | 4.528 | 4.728 | 4.460 | 4.466 | 4.952 | 3.790 | 3.853 | 4.326 | 3.102 | 3.475 | 3.190 | 3.671 | 4.055 | 3.982 | 4.096 |

**Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado se incrementa a medida que mejora la zona, pasando en el año 2015, de los 1.759€ de la categoría asignada como "Regular", hasta los 4.055€ de la categoría "Muy buena".**

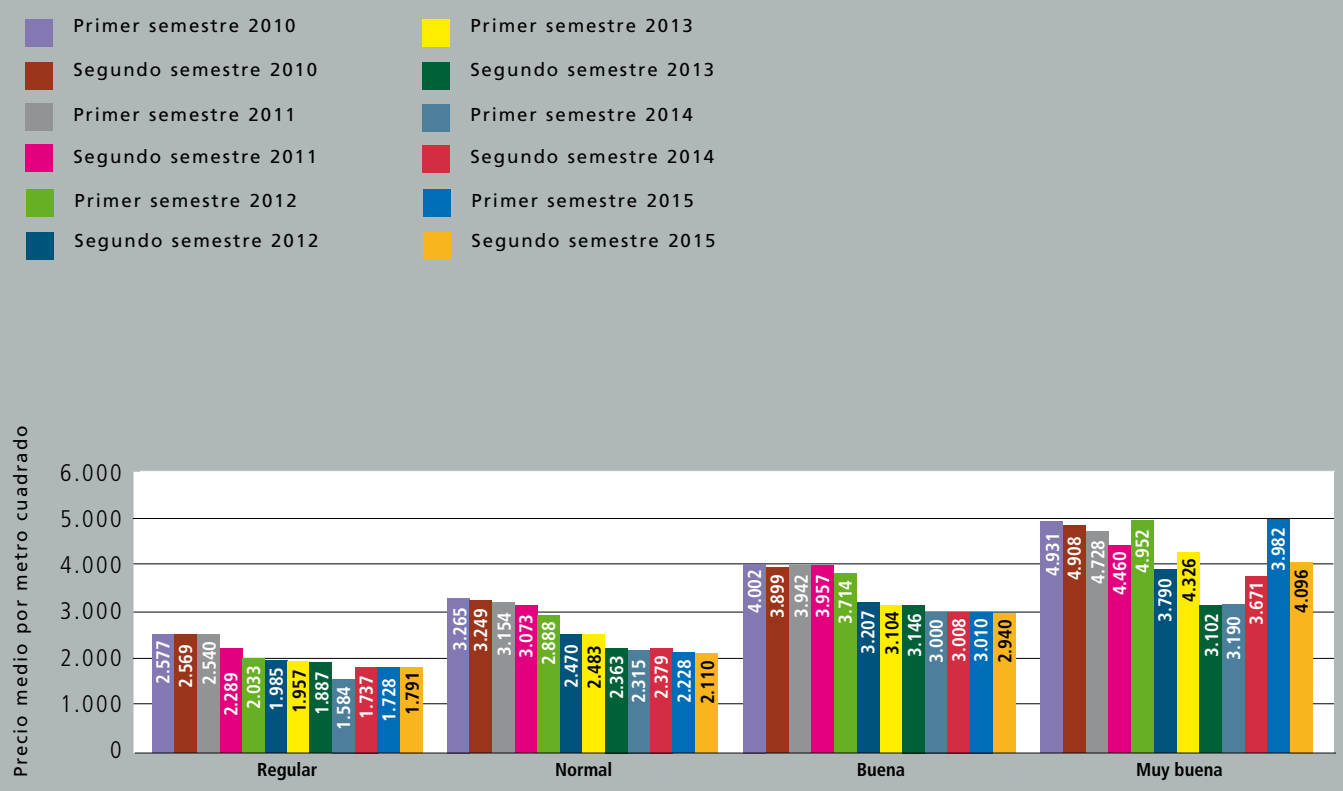
Gráfica 22.

## **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



# vu

## 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 2015, estableciéndose los siguientes parámetros:**

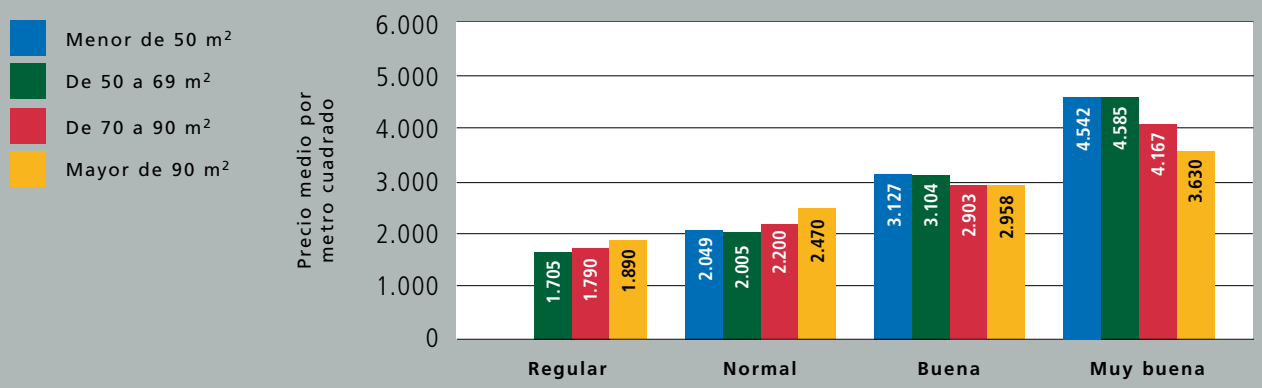
- **Pisos menores de 50 m²**
- **Pisos entre 50 y 69 m²**
- **Pisos entre 70 y 90 m²**
- **Pisos mayores de 90 m²**

**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.**

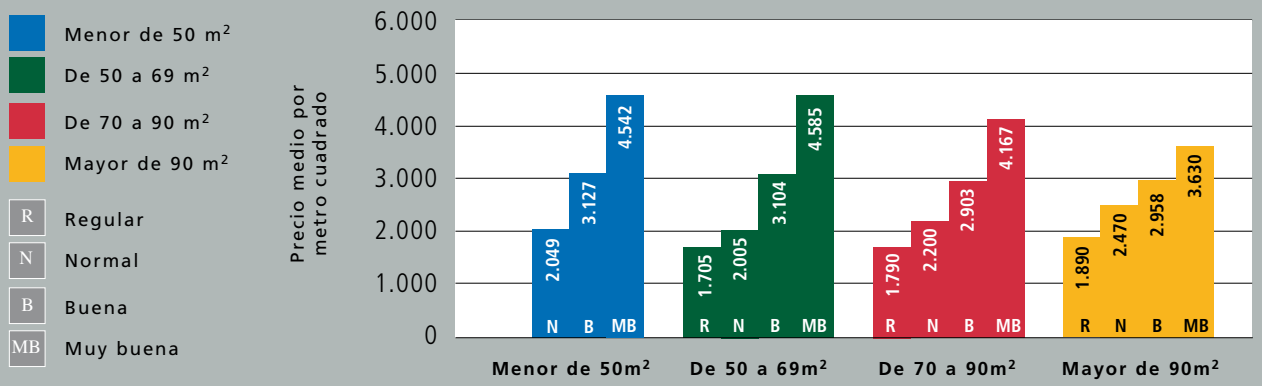
Tabla 27. **Precio medio por metro cuadrado.**
Según la categoría de la zona y el tamaño de la vivienda

| Tamaño vivienda | Regular | Normal | Buena | Muy buena |
|---|---|---|---|---|
| Menor de 50 m² | - | 2.049 | 3.127 | 4.542 |
| De 50 a 69 m² | 1.705 | 2.005 | 3.104 | 4.585 |
| De 70 a 90 m² | 1.790 | 2.200 | 2.903 | 4.167 |
| Mayor de 90 m² | 1.890 | 2.470 | 2.958 | 3.630 |

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 509 viviendas usadas.**

Tabla 28. **Categoría de la zona.** Vivienda usada

| Población | Zona | Vivienda usada | Precio mínimo / m² | Precio máximo / m² | Precio medio / m² | Muy buena | Buena | Normal | Regular |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bilbao | Abando | 26 | 1.200 | 6.000 | 4.541 | √ | | | |
| Bilbao | Indautxu | 10 | 2.885 | 4.687 | 3.674 | √ | | | |
| Getxo | Las Arenas | 11 | 2.375 | 4.694 | 3.213 | √ | | | |
| Getxo | Neguri | 1 | 4.738 | 4.738 | 4.738 | √ | | | |
| Getxo | No dada | 1 | 3.228 | 3.228 | 3.228 | √ | | | |
| Gorliz | No dada | 2 | 3.515 | 4.379 | 3.947 | √ | | | |
| Leioa | No dada | 3 | 4.000 | 4.250 | 4.117 | √ | | | |
| Mungia | No dada | 2 | 3.378 | 5.424 | 4.401 | √ | | | |
| Sopelana | Sopelmar | 1 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | √ | | | |
| Urduliz | Centro | 1 | 4.022 | 4.022 | 4.022 | √ | | | |
| Arrigorriaga | No dada | 1 | 3.121 | 3.121 | 3.121 | | √ | | |
| Bakio | Centro | 1 | 2.794 | 2.794 | 2.794 | | √ | | |
| Basauri | Basozelai | 2 | 3.638 | 4.001 | 3.819 | | √ | | |
| Basauri | Bº Sarratu | 1 | 3.065 | 3.065 | 3.065 | | √ | | |
| Basauri | Calero | 3 | 3.341 | 3.759 | 3.557 | | √ | | |
| Basauri | Careaga | 1 | 2.238 | 2.238 | 2.238 | | √ | | |
| Basauri | Estación | 1 | 2.929 | 2.929 | 2.929 | | √ | | |
| Berango | Bº Karabigane | 3 | 2.809 | 3.997 | 3.215 | | √ | | |
| Berango | No dada | 4 | 3.150 | 3.576 | 3.359 | | √ | | |
| Bilbao | Ametzola | 5 | 1.985 | 3.904 | 2.735 | | √ | | |
| Bilbao | Atxuri | 1 | 2.875 | 2.875 | 2.875 | | √ | | |
| Bilbao | Basurto | 11 | 1.421 | 3.848 | 2.683 | | √ | | |
| Bilbao | Casco Viejo | 6 | 2.470 | 4.653 | 3.323 | | √ | | |
| Bilbao | Deusto | 6 | 2.196 | 3.201 | 2.588 | | √ | | |
| Bilbao | Miribilla | 3 | 2.850 | 3.939 | 3.317 | | √ | | |
| Bilbao | No dada | 5 | 2.857 | 4.156 | 3.298 | | √ | | |
| Bilbao | San Ignacio - Elorrieta | 5 | 2.047 | 3.114 | 2.686 | | √ | | |
| Bilbao | Sarriko | 1 | 2.639 | 2.639 | 2.639 | | √ | | |
| Galdakao | Centro | 2 | 2.224 | 2.253 | 2.238 | | √ | | |
| Getxo | Algorta | 30 | 2.041 | 3.890 | 2.980 | | √ | | |
| Gorliz | No dada | 6 | 2.021 | 3.632 | 2.953 | | √ | | |
| Leioa | Artaza - Artazagane | 5 | 2.347 | 4.032 | 3.183 | | √ | | |
| Leioa | Bº Elexalde | 2 | 3.109 | 3.610 | 3.360 | | √ | | |
| Leioa | Los Chopos | 1 | 3.146 | 3.146 | 3.146 | | √ | | |
| Leioa | No dada | 5 | 3.023 | 3.642 | 3.395 | | √ | | |
| Leioa | Santsoena | 1 | 3.282 | 3.282 | 3.282 | | √ | | |
| Leioa | Udondo | 2 | 2.454 | 4.740 | 3.597 | | √ | | |
| Mungia | Centro | 7 | 1.571 | 2.824 | 2.429 | | √ | | |
| Mungia | No dada | 4 | 2.646 | 3.213 | 2.856 | | √ | | |
| Muskiz | No dada | 1 | 3.362 | 3.362 | 3.362 | | √ | | |
| Plentzia | Casco Viejo | 3 | 1.551 | 4.145 | 2.894 | | √ | | |
| Portugalete | Carlos VII | 1 | 2.151 | 2.151 | 2.151 | | √ | | |
| Portugalete | No dada | 4 | 2.743 | 3.224 | 3.010 | | √ | | |
| Portugalete | Peñota | 2 | 3.054 | 3.654 | 3.354 | | √ | | |
| Santurtzi | Los Baños | 1 | 2.783 | 2.783 | 2.783 | | √ | | |
| Santurtzi | No dada | 6 | 2.343 | 4.071 | 3.174 | | √ | | |
| Sopelana | Bº Gatzarrine | 1 | 3.088 | 3.088 | 3.088 | | √ | | |
| Sopelana | Larrabasterra | 1 | 3.241 | 3.241 | 3.241 | | √ | | |
| Sopelana | No dada | 6 | 2.515 | 3.373 | 2.962 | | √ | | |
| Sopelana | Playa | 1 | 2.155 | 2.155 | 2.155 | | √ | | |
| Sopelana | Sopela | 7 | 1.550 | 3.990 | 2.734 | | √ | | |

Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 28. **Categoría de la zona.** Vivienda usada (continuación)

| Población | Zona | Vivienda usada | Precio mínimo / m² | Precio máximo / m² | Precio medio / m² | Muy buena | Buena | Normal | Regular |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Trapaga | No dada | 2 | 3.348 | 3.642 | 3.495 | | √ | | |
| Urduliz | Bº Mauratxa | 1 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | | √ | | |
| Urduliz | Centro | 1 | 2.738 | 2.738 | 2.738 | | √ | | |
| Urduliz | No dada | 5 | 2.171 | 3.649 | 3.098 | | √ | | |
| Amorebieta | Centro | 2 | 1.630 | 3.226 | 2.428 | | | √ | |
| Arrigorriaga | No dada | 1 | 2.188 | 2.188 | 2.188 | | | √ | |
| Barakaldo | Arteagabeitia- Zuazo | 18 | 1.273 | 4.479 | 2.330 | | | √ | |
| Barakaldo | Bagatza-Sta Teresa-Beur. | 2 | 1.667 | 3.222 | 2.444 | | | √ | |
| Barakaldo | Desierto-Lasesarre-Larr. | 9 | 1.167 | 2.000 | 1.504 | | | √ | |
| Barakaldo | No dada | 9 | 1.500 | 2.000 | 1.770 | | | √ | |
| Barakaldo | Retuerto-Kareaga-Regato | 4 | 1.929 | 2.749 | 2.315 | | | √ | |
| Barakaldo | San Vicente | 11 | 1.346 | 3.000 | 2.171 | | | √ | |
| Barakaldo | Urban-Galindo | 1 | 2.822 | 2.822 | 2.822 | | | √ | |
| Barakaldo | Zaballa-Centro | 22 | 1.167 | 2.778 | 1.922 | | | √ | |
| Barakaldo | Zuloko | 2 | 2.239 | 2.267 | 2.253 | | | √ | |
| Basauri | Ariz | 12 | 1.208 | 3.203 | 2.383 | | | √ | |
| Basauri | Arizgoiti | 1 | 2.306 | 2.306 | 2.306 | | | √ | |
| Basauri | San Miguel | 1 | 2.090 | 2.090 | 2.090 | | | √ | |
| Berango | Bº Lantzarte | 2 | 2.256 | 2.645 | 2.451 | | | √ | |
| Berango | Sabino Arana | 1 | 2.213 | 2.213 | 2.213 | | | √ | |
| Bilbao | Begoña | 3 | 2.839 | 3.266 | 2.985 | | | √ | |
| Bilbao | Bolueta | 1 | 2.188 | 2.188 | 2.188 | | | √ | |
| Bilbao | Castaños-Campo Volant. | 2 | 1.217 | 2.881 | 2.049 | | | √ | |
| Bilbao | Iralabarri | 3 | 1.947 | 3.436 | 2.539 | | | √ | |
| Bilbao | No dada | 3 | 2.000 | 2.458 | 2.258 | | | √ | |
| Bilbao | Olabeaga | 1 | 4.551 | 4.551 | 4.551 | | | √ | |
| Bilbao | Rekalde | 1 | 1.164 | 1.164 | 1.164 | | | √ | |
| Bilbao | Santutxu | 33 | 1.400 | 3.357 | 2.006 | | | √ | |
| Erandio | Altzaga | 1 | 1.379 | 1.379 | 1.379 | | | √ | |
| Erandio | Astrabudua | 1 | 2.114 | 2.114 | 2.114 | | | √ | |
| Erandio | No dada | 2 | 2.213 | 2.626 | 2.420 | | | √ | |
| Etxebarri | San Antonio | 1 | 2.159 | 2.159 | 2.159 | | | √ | |
| Galdakao | Aperribai | 1 | 2.407 | 2.407 | 2.407 | | | √ | |
| Galdakao | Usansolo | 2 | 2.468 | 2.485 | 2.476 | | | √ | |
| Getxo | Romo | 4 | 1.959 | 2.985 | 2.531 | | | √ | |
| Gorliz | No dada | 1 | 2.115 | 2.115 | 2.115 | | | √ | |
| Leioa | Lamiako | 2 | 1.689 | 3.420 | 2.554 | | | √ | |
| Leioa | No dada | 8 | 2.071 | 2.521 | 2.267 | | | √ | |
| Mungia | No dada | 2 | 2.069 | 2.128 | 2.098 | | | √ | |
| Muskiz | Centro | 1 | 2.284 | 2.284 | 2.284 | | | √ | |
| Ortuella | Centro | 2 | 2.280 | 2.717 | 2.498 | | | √ | |
| Ortuella | No dada | 4 | 2.099 | 3.775 | 2.606 | | | √ | |
| Portugalete | Casco Viejo | 4 | 2.085 | 2.629 | 2.443 | | | √ | |
| Santurtzi | Buena Vista-San Juan | 2 | 1.351 | 1.900 | 1.626 | | | √ | |
| Santurtzi | Cabieces | 3 | 2.700 | 2.953 | 2.834 | | | √ | |
| Santurtzi | Las Viñas | 3 | 1.869 | 2.342 | 2.075 | | | √ | |
| Santurtzi | Mamariga | 2 | 1.496 | 1.976 | 1.736 | | | √ | |
| Sestao | Kasko | 4 | 1.340 | 2.500 | 2.023 | | | √ | |
| Sestao | Kueto | 2 | 1.659 | 2.135 | 1.897 | | | √ | |
| Trapaga | No dada | 7 | 1.583 | 2.776 | 2.276 | | | √ | |
| Urduliz | 4 caminos - Elortza | 2 | 2.454 | 2.708 | 2.581 | | | √ | |



Los precios vienen dados en euros/m²

Tabla 28 **Categoría de la zona.** Vivienda usada (continuación)

| Población | Zona | Vivienda usada | Precio mínimo / m² | Precio máximo / m² | Precio medio / m² | Muy buena | Buena | Normal | Regular |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zalla | Bº Artebizkarra | 1 | 1.624 | 1.624 | 1.624 | | | √ | |
| Zalla | Centro | 2 | 2.317 | 2.363 | 2.340 | | | √ | |
| Abanto-Cierv. | Gallarta | 2 | 2.103 | 2.172 | 2.137 | | | | √ |
| Abanto-Cierv. | No dada | 2 | 2.130 | 2.556 | 2.343 | | | | √ |
| Alonsotegui | No dada | 3 | 1.552 | 2.174 | 1.865 | | | | √ |
| Amorebieta | No dada | 6 | 1.571 | 1.975 | 1.811 | | | | √ |
| Areatza | Centro | 1 | 1.207 | 1.207 | 1.207 | | | | √ |
| Balmaseda | Casco Viejo | 1 | 886 | 886 | 886 | | | | √ |
| Balmaseda | No dada | 1 | 2.300 | 2.300 | 2.300 | | | | √ |
| Barakaldo | Cruces-La Paz | 10 | 1.000 | 2.130 | 1.647 | | | | √ |
| Barakaldo | Lutxana-Burtzeña-Llano | 4 | 1.500 | 2.189 | 1.851 | | | | √ |
| Barakaldo | No dada | 2 | 1.545 | 1.957 | 1.751 | | | | √ |
| Barakaldo | Rontegi | 5 | 1.169 | 1.970 | 1.590 | | | | √ |
| Bilbao | Iturrigorri - Peñascal | 1 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | | | | √ |
| Bilbao | No dada | 1 | 1.291 | 1.291 | 1.291 | | | | √ |
| Bilbao | Uribarri | 8 | 1.600 | 2.825 | 2.070 | | | | √ |
| Bilbao | Zabala | 5 | 1.383 | 2.286 | 1.817 | | | | √ |
| Gordexola | Centro | 2 | 1.000 | 1.625 | 1.313 | | | | √ |
| Gorliz | Bº Uresaranse | 2 | 2.817 | 4.200 | 3.508 | | | | √ |
| Güeñes | Sodupe | 2 | 1.013 | 2.133 | 1.573 | | | | √ |
| Igorre | Bº Olabarri | 1 | 1.707 | 1.707 | 1.707 | | | | √ |
| Muskiz | No dada | 1 | 1.612 | 1.612 | 1.612 | | | | √ |
| Ortuella | No dada | 1 | 1.666 | 1.666 | 1.666 | | | | √ |
| Portugalete | No dada | 3 | 1.842 | 1.952 | 1.882 | | | | √ |
| Sestao | Albiz | 1 | 1.538 | 1.538 | 1.538 | | | | √ |
| Sestao | Los Baños | 1 | 1.672 | 1.672 | 1.672 | | | | √ |
| Sestao | No dada | 1 | 1.583 | 1.583 | 1.583 | | | | √ |
| Sestao | Txabarri | 1 | 1.538 | 1.538 | 1.538 | | | | √ |
| Trucios | Centro | 1 | 300 | 300 | 300 | | | | √ |
| Zalla | Aranguren | 3 | 1.063 | 1.319 | 1.227 | | | | √ |
| Zalla | No dada | 2 | 1.577 | 1.600 | 1.589 | | | | √ |
| | **TOTAL** | **509** | | | | | | | |

Los precios vienen dados en euros/m²

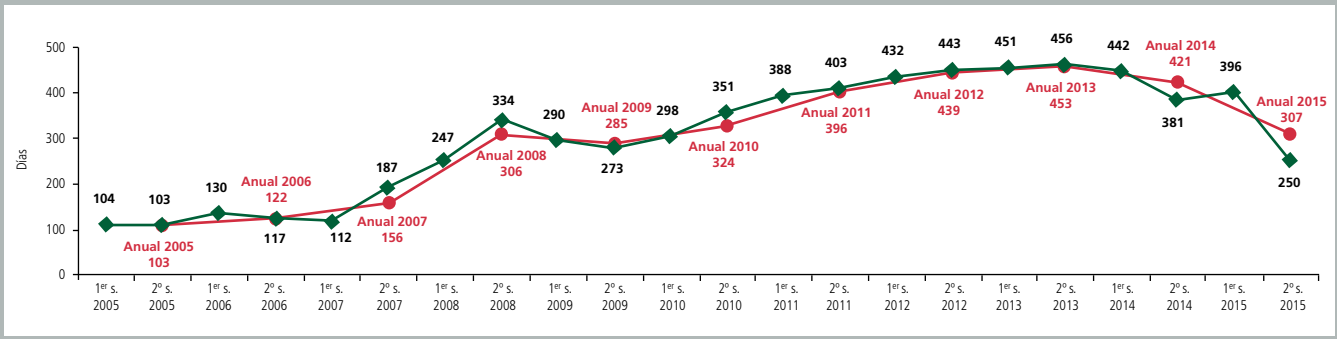
# Venta de vivienda usada. Datos generales

**El plazo medio de venta de los pisos analizados durante el año 2015 se ha situado en 307 días, disminuyendo en 114 días respecto a 2014.**

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 |
| 2014 | 421 | 442 | 381 |
| 2015 | 307 | 396 | 250 |

Gráfica 26. **Plazo medio de venta.** Semestral y anual



**Un 21% de los pisos vendidos se encuentran situados en la tercera planta, y un 19% en la primera.**

Tabla 30. **Alturas**

| | % |
|---|---|
| Bajo | 6 |
| **Primero** | **19** |
| Segundo | 17 |
| **Tercero** | **21** |
| Cuarto | 10 |
| Quinto | 13 |
| Sexto | 6 |
| Séptimo o superior | 8 |
| **Total** | **100** |

**Las viviendas de tres habitaciones representan el 51% del total, ocupando el segundo lugar las de dos habitaciones que representan el 39%.**

Tabla 31. **Número de habitaciones**

| | % |
|---|---|
| Una | 6 |
| **Dos** | **39** |
| **Tres** | **51** |
| Cuatro o más | 4 |
| **Total** | **100** |

**Un 55% de la vivienda usada estudiada tiene un sólo baño.**

Tabla 32. **Número de baños**

| | % |
|---|---|
| **Uno** | **55** |
| Dos | 43 |
| Tres o más | 2 |
| **Total** | **100** |

**Se observa que el 91% de los pisos analizados posee calefacción, y un 83% ascensor. Además, un 25% se entregó con trastero y otro 22% con garaje.**

Tabla 33. **Equipamiento**

| | Calefacción % | Trastero % | Ascensor % | Garaje % |
|---|---|---|---|---|
| **Sí** | **91** | **25** | **83** | **22** |
| No | 9 | 75 | 17 | 78 |
| **Total** | **100** | **100** | **100** | **100** |

Tabla 34. **Tipo de calefacción**

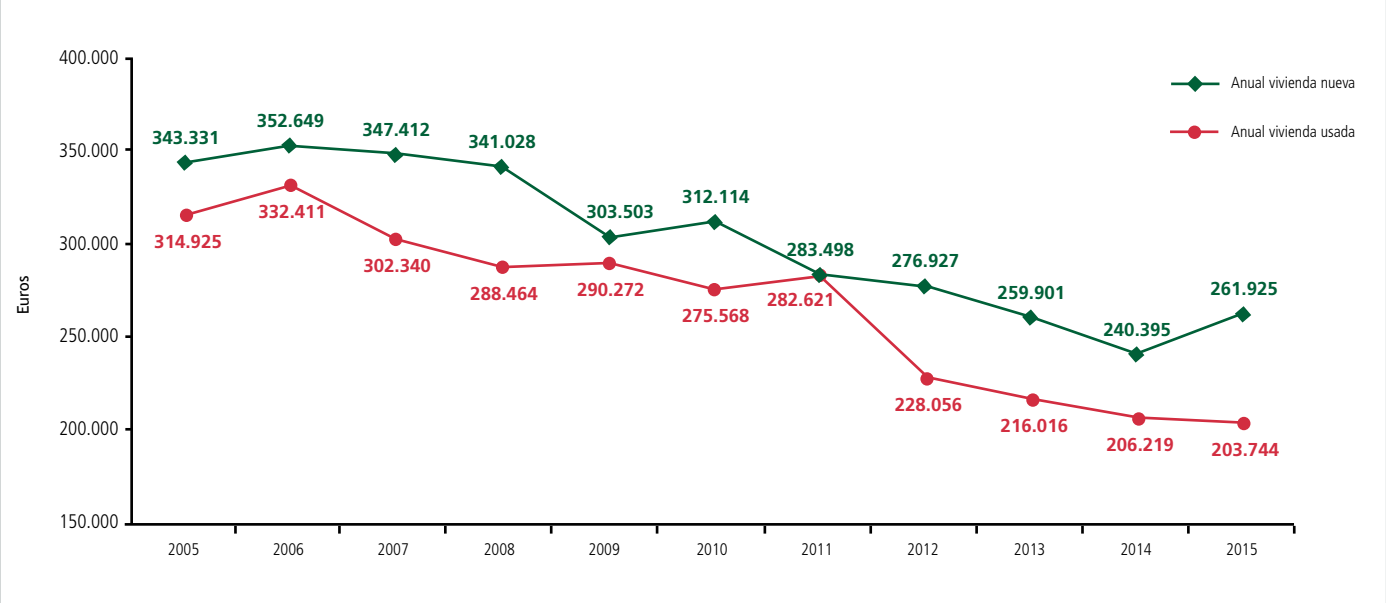
| | % |
|---|---|
| **Individual** | **85** |
| Central | 5 |
| **Total** | **100** |

**El tipo preferido de calefacción en la vivienda usada es la individual, instalada en el 85% 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**



cp

# 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, en el momento de adquirir un piso, es la “zona / localización”, registrando un 66% de las respuestas.**

**En segundo lugar, la características más valorada son las "comunicaciones", registrando un 23% de las respuestas.**

**En tercer y cuarto lugares, se mencionan como factor más importante los "metros cuadrados", con un 21% y 23% de las respuestas respectivamente.**

**Por último, en quinto lugar, como factor más importante aparece el "número de habitaciones", con un 14% 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** | **62** | **66%** | 10 | 13% | 5 | 7% | 1 | 2% | | |
| **Número de habitaciones** | 10 | 11% | 5 | 6% | 7 | 10% | 4 | 6% | **8** | **14%** |
| Estado de la vivienda | 6 | 6% | 2 | 3% | 5 | 7% | 4 | 6% | 6 | 10% |
| **Comunicaciones / Transporte** | 4 | 4% | **18** | **23%** | 9 | 13% | 4 | 6% | 1 | 2% |
| Calidad de materiales | 4 | 4% | 2 | 3% | 5 | 7% | 3 | 5% | 5 | 9% |
| Orientación | 2 | 2% | 15 | 19% | 12 | 17% | 10 | 15% | 1 | 2% |
| **Metros cuadrados** | 2 | 2% | 9 | 11% | **15** | **21%** | **15** | **23%** | 5 | 9% |
| Ascensor | 1 | 1% | 6 | 8% | 2 | 3% | 4 | 6% | 6 | 10% |
| Altura del piso | 1 | 1% | 2 | 3% | | | 2 | 3% | 5 | 9% |
| Distribución | 1 | 1% | 1 | 1% | 3 | 4% | 9 | 14% | 5 | 9% |
| Antigüedad | 1 | 1% | 1 | 1% | 1 | 1% | 3 | 5% | | |
| Número de baños | | | 6 | 8% | 3 | 4% | 1 | 2% | 2 | 3% |
| Garaje | | | 2 | 3% | 2 | 3% | 2 | 3% | 2 | 3% |
| Posibilidad de elección de materiales | | | 1 | 1% | | | | | | |
| Exterior | | | | | 1 | 1% | | | 1 | 2% |
| Equipamiento vivienda | | | | | 1 | 1% | | | 1 | 2% |
| Trastero | | | | | 1 | 1% | | | | |
| Cercanía servicios básicos | | | | | | | 1 | 2% | 4 | 7% |
| Estado del edificio | | | | | | | 1 | 2% | 1 | 2% |
| Estructura del edificio | | | | | | | 1 | 2% | 1 | 2% |
| Promotor | | | | | | | | | 3 | 5% |
| Forma de pago | | | | | | | | | 1 | 2% |
| **Total** | **94** | **100%** | **80** | **100%** | **72** | **100%** | **65** | **100%** | **58** | **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 44% de los encuestados y los promotores y/o constructores el 56% restante.**

Tabla 36. **Actividad de los encuestados**

| | número | % |
|---|---|---|
| **Inmobiliaria** | | **44** |
| Promotor | | 52 |
| Constructor | | 4 |
| **Total** | | **100** |

**Estas empresas han facilitado información sobre 1.225 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Del total de pisos estudiados, un 59% de los vendidos (716) son vivienda nueva, siendo el 41% restante vivienda usada (509).**

Tabla 37. **Tipo de vivienda**

| | número | % |
|---|---|---|
| Nueva | 716 | 59 |
| Usada | 509 | 41 |
| **Total** | **1.225** | **100** |

Tabla 38. **Fecha de operación** Vivienda nueva

| | número | % |
|---|---|---|
| Enero | 1 | 1 |
| Febrero | 9 | 6 |
| Marzo | 17 | 12 |
| Abril | 6 | 4 |
| Mayo | 8 | 5 |
| **Junio** | **48** | **33** |
| **Julio** | **20** | **14** |
| Agosto | 0 | 0 |
| Septiembre | 5 | 3 |
| Octubre | 10 | 7 |
| Noviembre | 17 | 12 |
| Diciembre | 6 | 4 |
| **Total** | **147** | **100** |

**Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, junio, con un 33%, y julio, con un 14%, han sido los meses en que más pisos de vivienda nueva se han vendido.**

Tabla 39. **Fecha de operación** Vivienda usada

| | número | % |
|---|---|---|
| Enero | 5 | 6 |
| Febrero | 7 | 8 |
| Marzo | 5 | 6 |
| Abril | 7 | 8 |
| Mayo | 6 | 7 |
| Junio | 7 | 8 |
| Julio | 5 | 6 |
| Agosto | 1 | 1 |
| Septiembre | 6 | 7 |
| **Octubre** | **13** | **16** |
| **Noviembre** | **11** | **13** |
| **Diciembre** | **11** | **13** |
| **Total** | **84** | **100** |

**Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, octubre, con un 16%, 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 Leioa, registrando un 38% y un 8% de los casos cada uno.**

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

| | % Anual 2015 |
|---|---|
| Abadiño | 0% |
| Amorebieta - Etxano | 5% |
| Arrigorriaga | 3% |
| Barakaldo | 4% |
| Basauri | 2% |
| Berango | 1% |
| **Bilbao** | **38%** |
| Carranza | 3% |
| Derio | 1% |
| Durango | 3% |
| Elorrio | 0% |
| Erandio | 4% |
| Etxebarri | 3% |
| Galdakao | 5% |
| Gernika | 0% |
| Getxo | 2% |
| Gordexola | 0% |
| Gorliz | 3% |
| Güeñes | 1% |
| Iurreta | 0% |
| **Leioa** | **8%** |
| Lekeitio | 0% |
| Markina-Xemein | 0% |
| Mungia | 6% |
| Muskiz | 0% |
| Ondarroa | 0% |
| Portugalete | 3% |
| Sopelana | 1% |
| Sopuerta | 1% |
| Urduliz | 2% |
| Zalla | 0% |
| **Total** | **100%** |

**En vivienda usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra han sido Bilbao y Barakaldo, 28% y 19% respectivamente.**

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

| | % Anual 2015 |
|---|---|
| Abanto - Ciervana | 1% |
| Alonsotegui | 1% |
| Amorebieta - Etxano | 2% |
| Areatza | 0% |
| Arrigorriaga | 0% |
| Bakio | 0% |
| Balmaseda | 0% |
| **Barakaldo** | **19%** |
| Basauri | 4% |
| Berango | 2% |
| **Bilbao** | **28%** |
| Erandio | 1% |
| Etxebarri | 0% |
| Galdakao | 1% |
| Getxo | 9% |
| Gordexola | 0% |
| Gorliz | 2% |
| Güeñes | 0% |
| Igorre | 0% |
| Leioa | 6% |
| Mungia | 3% |
| Muskiz | 1% |
| Ortuella | 1% |
| Plentzia | 1% |
| Portugalete | 3% |
| Santurtzi | 3% |
| Sestao | 2% |
| Sopelana | 3% |
| Trapagaran | 2% |
| Trucios | 0% |
| Urduliz | 2% |
| Zalla | 2% |
| **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 716 viviendas nuevas en estudio, un 52% está situado en una zona considerada como categoría "buena", seguido de un 35% que está en una zona catalogada como "normal".**

Tabla 42. **Categoría de la zona.** Vivienda nueva

| | número | % |
|---|---|---|
| Muy buena | 38 | 5 |
| **Buena** | **373** | **52** |
| Normal | 245 | 35 |
| Regular | 60 | 8 |
| **Total** | **716** | **100** |

**De los 509 pisos en estudio de vivienda usada, un 41% está en una zona considerada de categoría "normal", seguida de un 33% que está en zona "buena".**

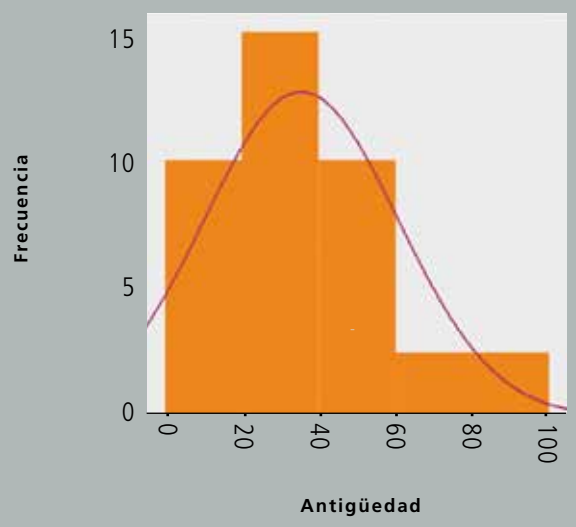
Tabla 43. **Categoría de la zona.** Vivienda usada

| | número | % |
|---|---|---|
| Muy buena | 58 | 11 |
| Buena | 168 | 33 |
| **Normal** | **209** | **41** |
| Regular | 74 | 15 |
| **Total** | **509** | **100** |

**De las 509 viviendas usadas vendidas, en 46 se ha manifestado su antigüedad, resultando una media de 36 años.**

Tabla 44. **Antigüedad.** Vivienda usada

| | |
|---|---|
| N | 46 |
| Media | 36 |
| Desviación típica | 25 |
| Mínimo | 3 |
| Máximo | 99 |

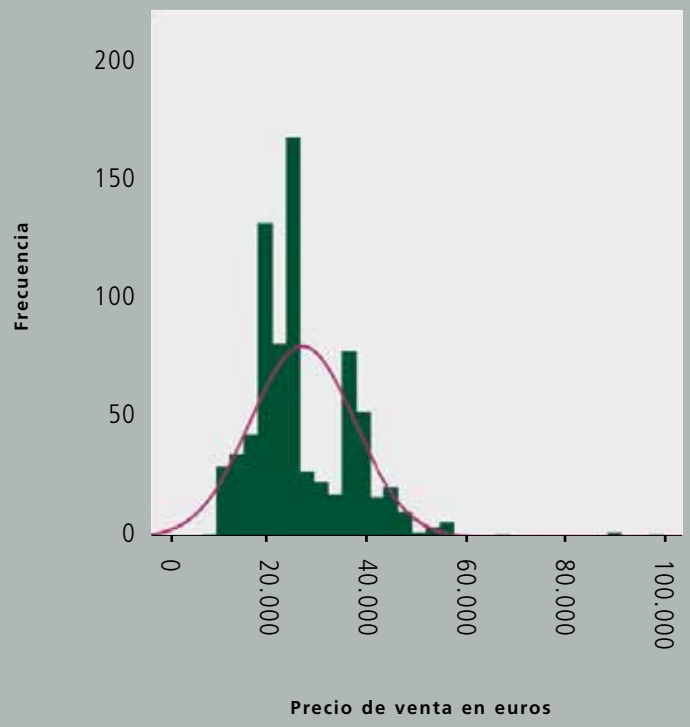


## Precio de las viviendas

**El precio medio de las 716 viviendas nuevas es de 261.925 €.**

Tabla 45. **Precio de venta.** Vivienda nueva

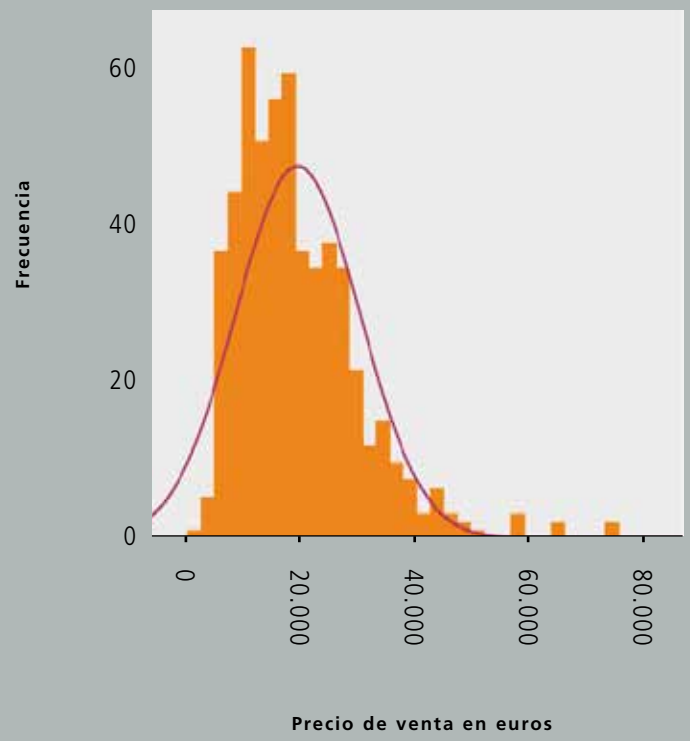
| | |
|---|---|
| N | 716 |
| Media | 261.925 |
| Desviación típica | 106.938 |
| Mínimo | 85.000 |
| Máximo | 975.000 |




**Se han facilitado datos de venta de 509 viviendas usadas, resultando un precio medio de 203.744 €.**

Tabla 46. **Precio de venta.** Vivienda usada

| | |
|---|---|
| N | 509 |
| Media | 203.744 |
| Desviación típica | 102.403 |
| Mínimo | 30.000 |
| Máximo | 722.000 |



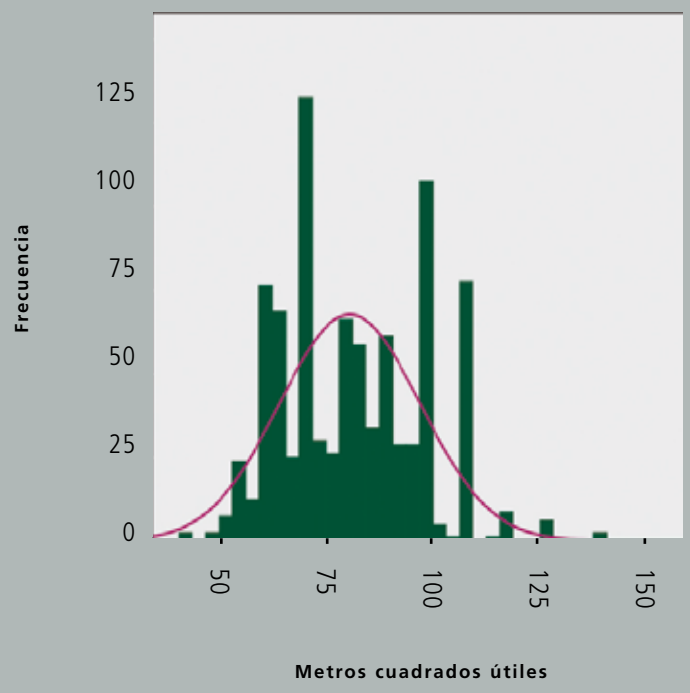
# Características de la muestra encuestada

## Tamaño de las viviendas.

**El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda nueva en estudio es de 83 metros cuadrados.**

Tabla 47. **Metros cuadrados útiles.** Vivienda nueva

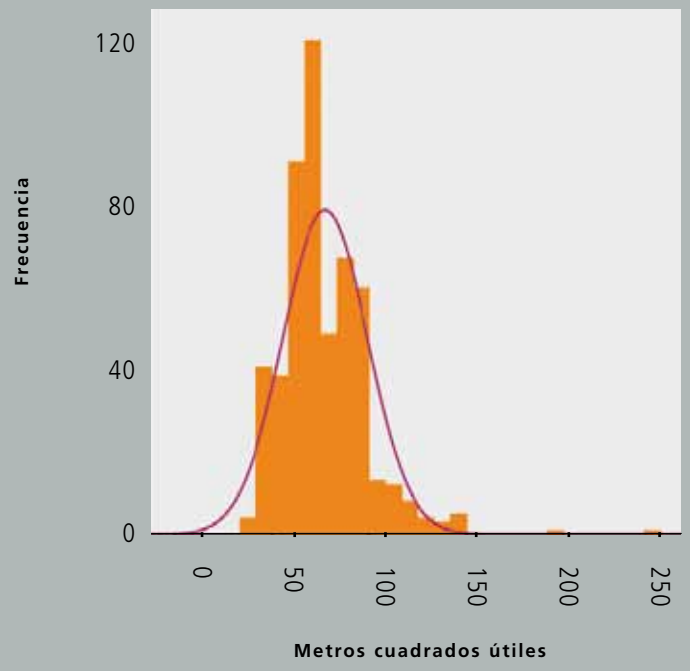
| | |
|---|---|
| N | 716 |
| Media | 83 |
| Desviación típica | 18 |
| Mínimo | 40 |
| Máximo | 146 |




**El tamaño medio en metros cuadrados útiles para la vivienda usada es de 77 metros cuadrados.**

Tabla 48. **Metros cuadrados útiles.** Vivienda usada

| | |
|---|---|
| N | 509 |
| Media | 77 |
| Desviación típica | 22 |
| Mínimo | 37 |
| Máximo | 250 |

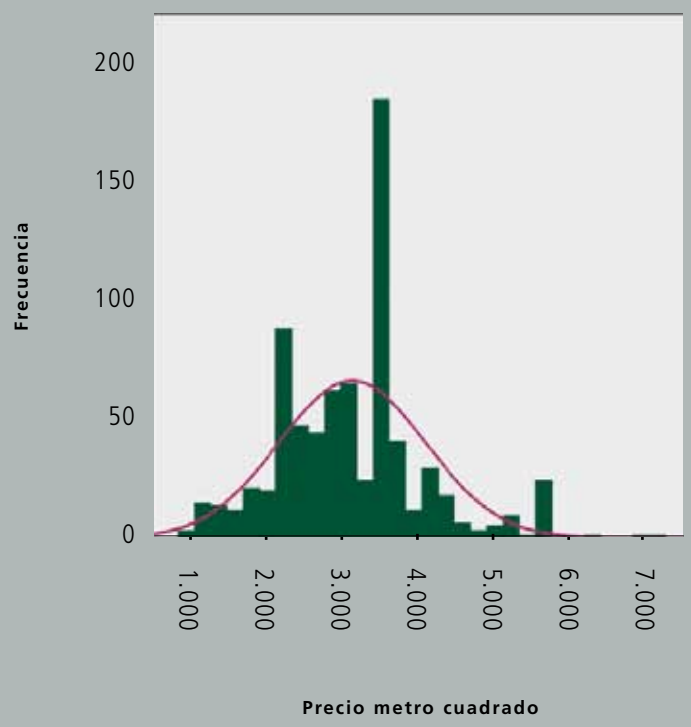


## Precio por metro cuadrado.

**El precio medio por metro cuadrado para la vivienda nueva en estudio asciende a 3.141€.**

Tabla 49. **Precio del metro cuadrado**
Vivienda nueva

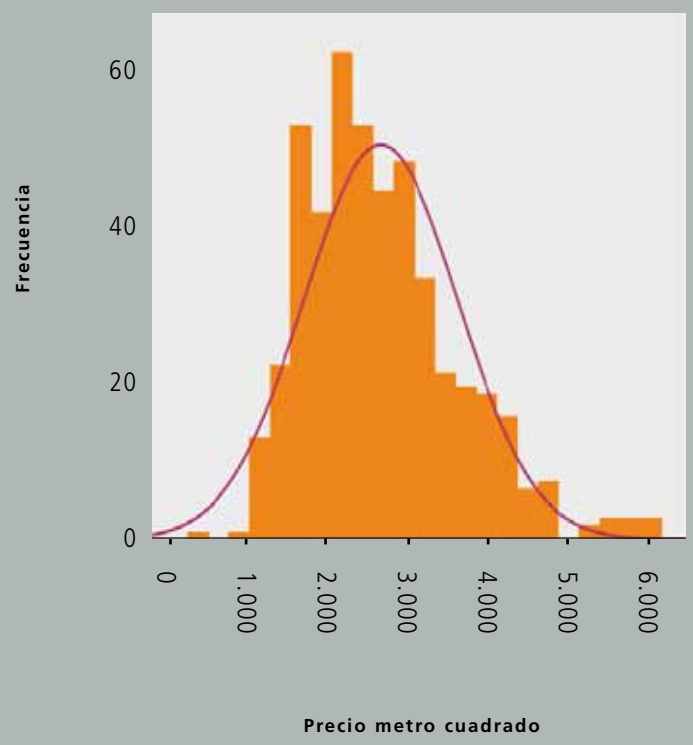
| | |
|---|---|
| N | 716 |
| Media | 3.141 |
| Desviación típica | 905 |
| Mínimo | 1.177 |
| Máximo | 6.818 |




**El precio medio por metro cuadrado para la vivienda usada en estudio asciende a 2.593€.**

Tabla 50. **Precio del metro cuadrado.**
Vivienda usada

| | |
|---|---|
| N | 509 |
| Media | 2.593 |
| Desviación típica | 934 |
| Mínimo | 300 |
| Máximo | 6.000 |



ft

# 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:

97 empresas del sector de la construcción han facilitado información de un total de 1.225 viviendas de tipo vertical.
De éstas, 716 corresponden a vivienda nueva y 509 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 1.954 viviendas nuevas vendidas en Bizkaia en 2015, se estima que en torno a 1.173 corresponden a viviendas libres. Una muestra de 716 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 2,29%.

*b) Vivienda usada:*

Han sido 5.702 las viviendas usadas vendidas en Bizkaia en 2015. Una muestra de 509 viviendas supone, para un Nivel de Confianza del 95%, un error muestral del 4,15%.

## Tipo de entrevista:

Por correo ordinario o telefónica.

## Trabajo de campo:

Realizado entre junio y octubre de 2015 para las viviendas vendidas en el primer semestre, y entre diciembre de 2015 y febrero de 2016 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 |

# *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 acarrean 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 Sustatzaileen Batzuna

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

alkar
Gestión documental de la subcontratación

ascobi
Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia

bieba
Bizkaiko Etxegile Sustatzaileen Bazkuna

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

www.ascobi.com

Con la colaboración de DoubleTrade Spain - Construdatos | Marzo de 2016 | Diseño: DoubleTrade Spain