

ENCUESTA INMOBILIARIA VENTA DE VIVIENDAS EN BIZKAIA NOVIEMBRE 2005

Estudio de Mercado para:

ASCOVi | BiEBA

y

API

Colegio Oficial de Agentes de la
Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia

Organizado y elaborado por:

CONSTRUDATOS
CULTORES · PROYECTOS · CONSULTORIAS · OTRAS · ESTUDIOS DE MERCADO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
VIVIENDA NUEVA.....	5
PRECIO MEDIO DE VENTA	5
TAMAÑO MEDIO	5
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO	5
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA..	6
PLAZO DE VENTA.....	10
OTRAS CARACTERÍSTICAS	10
<i>ALTURA DEL PISO</i>	<i>10</i>
<i>ORIENTACIÓN DEL PISO.....</i>	<i>10</i>
<i>NÚMERO DE HABITACIONES.....</i>	<i>11</i>
<i>NÚMERO DE BAÑOS.....</i>	<i>12</i>
<i>OTRAS CARACTERÍSTICAS</i>	<i>12</i>
VIVIENDA USADA.....	13
PRECIO MEDIO DE VENTA	13
TAMAÑO MEDIO	13
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO	13
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA..	14
PLAZO DE VENTA.....	20
OTRAS CARACTERÍSTICAS	20
<i>ALTURA DEL PISO</i>	<i>20</i>
<i>ORIENTACIÓN DEL PISO.....</i>	<i>20</i>
<i>NÚMERO DE HABITACIONES.....</i>	<i>21</i>
<i>NÚMERO DE BAÑOS.....</i>	<i>22</i>
<i>OTRAS CARACTERÍSTICAS</i>	<i>22</i>
VIVIENDA EN GENERAL	23
PRECIO MEDIO DE VENTA	23
TAMAÑO MEDIO	23
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO	23
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA..	24
PLAZO DE VENTA.....	32

OTRAS CARACTERÍSTICAS	32
-----------------------------	----

<i>ALTURA DEL PISO</i>	32
<i>ORIENTACIÓN DEL PISO</i>	32
<i>NÚMERO DE HABITACIONES</i>	33
<i>NÚMERO DE BAÑOS</i>	34
<i>OTRAS CARACTERÍSTICAS</i>	34

<u>CARACTERÍSTICAS QUE EL CONSUMIDOR VALORA EN EL MOMENTO DE COMPRAR UN PISO</u>	<u>35</u>
--	-----------

METODOLOGÍA **37**

ACTIVIDAD DE LOS ENCUESTADOS	37
VENTA	37
TIPO DE VIVIENDA	37
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	38
MES DE LA OPERACIÓN	39
MUNICIPIO	41
CATEGORÍA DE LA ZONA	43
ANTIGÜEDAD	44
PRECIO DE VENTA	45
M ² ÚTILES	46
PRECIO POR M ²	48

INTRODUCCIÓN

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

Los pisos se han estructurado en categorías de acuerdo a su tamaño y clasificado en zonas (regular, normal, buena y muy buena), para determinar un precio objetivo para cada una de ellas.

Se ha aprovechado también la encuesta, para conocer las características de los pisos que se demandan y la percepción que tienen los vendedores de vivienda (promotores y apís) con respecto a los aspectos mas valorados por los compradores de vivienda.

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 la ciudadanía en general.

Para la elaboración de esta primera estadística se ha contactado con ciento cincuenta Promotores – Constructores y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, los cuales fueron informados previamente del contenido de la encuesta por la Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia (ASCOVI) y por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia.

DATOS DE CARÁCTER GENERAL EN VIVIENDA NUEVA

De los 700 pisos que forman parte del estudio, 440 pertenecen a viviendas de Obra Nueva.

- **EL PRECIO MEDIO DE VENTA** se ha situado en **337.414 €**.

PRECIO MEDIO DE VENTA

MEDIA	337.414
-------	---------

- **EL TAMAÑO MEDIO** en m² útiles es de **96 m²**.

M² ÚTILES

MEDIA	96
-------	----

- **EL PRECIO MEDIO** por metro cuadrado asciende a **3.598 €**.

PRECIO MEDIO POR M²

MEDIA	3.598
-------	-------

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

En función de la ubicación, se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos, considerando cuatro categorías:

Regular, Normal, Buena y Muy Buena

Según estas categorías, los precios por metro cuadrado de las viviendas de Obra Nueva en estudio se describen en la siguiente tabla:

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

REGULAR	2.548
NORMAL	3.439
BUENA	4.432
MUY BUENA	6.352

Para los pisos en una zona catalogada “Regular”, el precio medio por m² es de 2.548 €. Este precio se incrementa a medida que vamos avanzando sobre la variable “Categoría de la zona”, situándose en 3.439, 4.432 y 6.352 € respectivamente.

En tablas sucesivas, se presentan los precios medios/m² por cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA REGULAR

MENOR DE 50 M ²	2.502
DE 50 A 69 M ²	2.926
DE 70 A 90 M ²	2.278

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA CATEGORÍA NORMAL

DE 50 A 69 M ²	4.152
DE 70 A 90 M ²	3.355
MAYOR DE 90 M ²	3.356

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA CATEGORÍA BUENA

MENOR DE 50 M ²	5.208
DE 50 A 69 M ²	5.076
DE 70 A 90 M ²	4.302
MAYOR DE 90 M ²	3.570

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA CATEGORÍA MUY BUENA

MAYOR DE 90 M ²	6.352
----------------------------	-------

La **DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA** de las 440 viviendas de obra nueva anteriormente categorizadas, esta detallada en la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA NUEVA									
Localidad		Vivienda nueva	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	Ensanche	20	5.878	7.373	6.361	1	-	-	-
Bilbao	Gran Via	1	6.176	6.176	6.176	1	-	-	-
Bakio	Club Kiroleta	1	1.045	1.045	1.045	-	2	-	-
Barrika	Sin Zona	3	2.704	3.305	3.005	-	2	-	-
Bilbao	Sabino Arana	4	4.823	6.834	5.498	-	2	-	-
Getxo	Algorta	7	5.208	5.208	5.208	-	2	-	-
Getxo	Las Arenas	1	3.930	3.930	3.930	-	2	-	-
Lekeitio	Santa Catalina	24	3.938	5.583	4.508	-	2	-	-
Munguia	Laukariz	1	1.082	1.082	1.081	-	2	-	-
Alonzotegui	Sin Zona	3	2.404	2.824	2.684	-	-	3	-
Arrieta	Centro	1	1.093	1.093	1.093	-	-	3	-
Barakaldo	Beurko	20	3.296	3.700	3.680	-	-	3	-
Barakaldo	Urban	1	4.287	4.287	4.287	-	-	3	-
Barakaldo	Zuazo	56	3.842	3.842	3.842	-	-	3	-
Berango	Intxaurraga	120	3.406	3.549	3.463	-	-	3	-
Bilbao	Miribilla	2	3.964	3.964	3.964	-	-	3	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA NUEVA									
Localidad		Vivienda nueva	Precio Mínimo por m ²	Precio Máximo por m ²	Precio Medio por m ²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	San Ignacio	1	3.557	3.557	3.557	–	–	3	–
Bilbao	Zabalburu	1	3.476	3.476	3.476	–	–	3	–
Erandio	Astrabudua	1	1.045	1.045	1.045	–	–	3	–
Etxebarri	Cocullaga	40	2.734	2.734	2.734	–	–	3	–
Gamiz	Junto Carretera	1	1.045	1.045	1.045	–	–	3	–
Gordexola	Encartaciones	3	1.669	1.803	1.747	–	–	3	–
Lemona	Elizondo	70	3.205	4.207	3.678	–	–	3	–
Lemoniz	Andrakas	2	2.368	2.368	2.368	–	–	3	–
Munguia	Markaida	1	1.045	1.045	1.045	–	–	3	–
Munguia	Garraketas	3	3.180	3.244	3.212	–	–	3	–
Otxandio	Sin Zona	1	2.666	2.666	2.666	–	–	3	–
Santurtzi	Cabieces	9	3.194	4.380	3.669	–	–	3	–
Sestao	Albiz	3	2.866	3.339	3.082	–	–	3	–
Sopelana	Atxabiribil	3	3.000	3.000	3.000	–	–	3	–
Atxondo	Centro	1	902	902	902	–	–	–	4
Erandio	Mitxelena	19	3.031	3.031	3.031	–	–	–	4
Forua	Rural	1	902	902	902	–	–	–	4
Fruniz	Rural	1	902	902	902	–	–	–	4
Muxika	Junto Carretera	1	902	902	902	–	–	–	4
Orduña	Casco Historico	13	1.931	2.709	2.349	–	–	–	4
TOTAL		440							

*Los precios vienen dados en €/m²

EL PLAZO MEDIO DE VENTA se ha situado en **89 días**.

PLAZO MEDIO DE VENTA

MEDIA	89 DÍAS
--------------	----------------

OTRAS CARACTERÍSTICAS

ALTURA DEL PISO

El 27% de los pisos de Obra Nueva está situado en primera altura, seguido del 22% que ocupa la planta baja.

ALTURA DEL PISO

	%
BAJO	22
PRIMERO	27
SEGUNDO	20
TERCERO	14
CUARTO	7
QUINTO	4
SEXTO	3
SÉPTIMO O SUPERIORES	3
TOTAL	100

ORIENTACIÓN DEL PISO

Un 30% de los pisos está orientado hacia los cuatro puntos cardinales, un 35% tiene dos orientaciones y un 35%, una.

ORIENTACIÓN

	%
UNA ORIENTACIÓN	35
DOS ORIENTACIONES	35
TODAS	30
TOTAL	100

Entre los pisos que tienen una sola orientación, el 68 % está orientado al Sur, y entre los que están orientados a dos puntos cardinales, este porcentaje se sitúa en un 50 %.

UNA ORIENTACIÓN

	%
NORTE	13
SUR	45
ESTE	5
OESTE	2
NORESTE	2
NOROESTE	10
SUROESTE	23
TOTAL	100

DOS ORIENTACIONES

	%
SUR/OESTE	50
ESTE/OESTE	50
TOTAL	100

NÚMERO DE HABITACIONES

La vivienda de tres habitaciones representa el 49% del total, muy por delante de la de cuatro habitaciones, que se sitúa en el 31%.

Nº DE HABITACIONES

	%
UNA	2
DOS	16
TRES	49
CUATRO	31
CINCO O MÁS	2
TOTAL	100

NÚMERO DE BAÑOS

Un 87% de los pisos en estudio de Obra Nueva tiene dos baños.

Nº DE BAÑOS

	%
UNO	4
DOS	87
TRES O MÁS	9
TOTAL	100

OTRAS CARACTERÍSTICAS

Se observa que un **99%** de los pisos en estudio posee **calefacción**. De ellos, un 52% incorpora calefacción central y el 48% restante, individual.

TIPO DE CALEFACCIÓN

	%
CENTRAL	52
INDIVIDUAL	48
TOTAL	100

Un **97%** de los pisos de vivienda de Obra Nueva, tiene **trastero**.

El **95%** de los pisos cuenta con **ascensor**.

En cuanto a garaje, se observa que el **90%** de los pisos de vivienda nueva, se venden con **plaza de garaje** incluida.

Cabe destacar que, a diferencia de los pisos de Vivienda Usada, los de Obra Nueva, casi en la totalidad de los casos, están dotados con las características descritas en este apartado.

OTRAS CARACTERÍSTICAS

	CALEFACCIÓN	TRASTERO	ASCENSOR	GARAJE
	%	%	%	%
SÍ	99	97	95	90
NO	1	3	5	10
TOTAL	100	100	100	100

DATOS DE CARÁCTER GENERAL EN VIVIENDA USADA

De los 700 pisos en estudio, 260 pertenecen a viviendas usadas.

- **EL PRECIO MEDIO DE VENTA**, se ha situado en **316.802 €**.

PRECIO MEDIO DE VENTA

MEDIA	316.802
-------	---------

- **EL TAMAÑO MEDIO**, en m² útiles es de **85 m²**.

M² ÚTILES

MEDIA	85
-------	----

- **EL PRECIO MEDIO** por metro cuadrado asciende a **3.579 €**.

PRECIO MEDIO POR M²

MEDIA	3.579
-------	-------

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

En función de la ubicación, se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos, considerando cuatro categorías:

Regular, Normal, Buena y Muy Buena

Según estas categorías, los precios por metro cuadrado de las viviendas de segunda mano en estudio se describen en la siguiente tabla:

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

REGULAR	2.761
NORMAL	3.335
BUENA	4.009
MUY BUENA	5.024

Para los pisos en una zona catalogada “Regular”, el precio medio por m² asciende a 2.761 €. Este precio, asciende a medida que vamos avanzando sobre la variable “Categoría de la zona”, situándose en 3.335 €, 4.009 € y 5.024 € respectivamente.

En tablas sucesivas, se presentan los precios medios/m² por cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA REGULAR

MENOR DE 50 M ²	3.471
DE 50 A 69 M ²	2.786
DE 70 A 90 M ²	2.466

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA NORMAL

MENOR DE 50 M ²	2.956
DE 50 A 69 M ²	3.387
DE 70 A 90 M ²	3.439
MAYOR DE 90 M ²	3.124

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA BUENA

MENOR DE 50 M ²	4.727
DE 50 A 69 M ²	4.071
DE 70 A 90 M ²	3.778
MAYOR DE 90 M ²	4.049

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA MUY BUENA

MENOR DE 50 M ²	4.000
DE 50 A 69 M ²	6.192
DE 70 A 90 M ²	6.008
MAYOR DE 90 M ²	4.654

La **DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA** de las 260 viviendas de segunda mano anteriormente categorizadas, esta detallada en la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA USADA									
Localidad		Vivienda Usada	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	Ensanche	8	2.817	6.192	4.255	1	-	-	-
Bilbao	Gran Via	2	4.623	10.016	7.320	1	-	-	-
Bilbao	Indautxu	2	7.832	9.159	8.496	1	-	-	-
Getxo	Neguri	2	2.625	4.750	3.688	1	-	-	-
Getxo	Sta. Maria de Getxo	1	5.630	5.630	5.630	1	-	-	-
Getxo	Usategui	2	2.738	4.006	3.372	1	-	-	-
Barakaldo	Centro	15	2.576	3.681	3.034	-	2	-	-
Berango	Londaida	1	4.714	4.714	4.714	-	2	-	-
Bilbao	Abando	4	4.000	4.512	4.256	-	2	-	-
Bilbao	Alameda Rekalde	1	3.927	3.927	3.927	-	2	-	-
Bilbao	Amezola	3	3.846	4.682	4.234	-	2	-	-
Bilbao	Deusto	8	3.033	5.259	4.174	-	2	-	-
Bilbao	Indautxu	25	2.973	6.416	4.187	-	2	-	-
Bilbao	Sabino Arana	2	3.696	4.750	4.223	-	2	-	-
Bilbao	Zumalakarregui	1	5.190	5.190	5.190	-	2	-	-
Getxo	Algorta	2	3.306	4.667	3.986	-	2	-	-
Getxo	Arrigunaga	2	3.681	4.917	4.299	-	2	-	-
Getxo	Artaza	1	-	-	-	-	2	-	-
Getxo	Junto Metro	3	3.883	5.409	4.814	-	2	-	-
Getxo	Las Arenas	6	3.092	5.259	4.058	-	2	-	-
Getxo	Plaza San Nicolas	1	4.086	4.086	4.086	-	2	-	-
Portugalete	Centro	3	4.672	5.007	4.815	-	2	-	-
Portugalete	Muelle	1	4.159	4.159	4.159	-	2	-	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA USADA									
Localidad		Vivienda Usada	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Barakaldo	Arteagabeitia	5	1.486	3.274	2.795	-	-	3	-
Barakaldo	Rontegui	1	3.287	3.287	3.287	-	-	3	-
Barakaldo	San Vicente	3	3.193	3.756	3.512	-	-	3	-
Barakaldo	Santa Teresa	1	3.381	3.381	3.381	-	-	3	-
Bilbao	Autonomia	7	3.388	4.664	4.211	-	-	3	-
Bilbao	Basurto	1	3.868	3.868	3.868	-	-	3	-
Bilbao	Begoña	4	2.366	3.959	3.189	-	-	3	-
Bilbao	Casco Viejo	4	1.475	3.360	2.799	-	-	3	-
Bilbao	Deusto	3	3.138	4.260	3.820	-	-	3	-
Bilbao	Irala	2	2.935	3.523	3.229	-	-	3	-
Bilbao	La Casilla	3	3.258	4.207	3.744	-	-	3	-
Bilbao	Labayru	1	4.644	4.644	4.644	-	-	3	-
Bilbao	Rekalde	1	4.035	4.035	4.035	-	-	3	-
Bilbao	San Ignacio	25	2.592	4.841	3.522	-	-	3	-
Bilbao	Santutxu	2	3.375	4.631	4.003	-	-	3	-
Bilbao	Sarriko	1	4.081	4.081	4.081	-	-	3	-
Bilbao	Tiboli	1	3.673	3.673	3.673	-	-	3	-
Bilbao	Uribarri	11	1.031	4.056	2.522	-	-	3	-
Bilbao	Zabalburu	6	2.629	4.007	3.432	-	-	3	-
Getxo	Fadura	1	3.606	3.606	3.606	-	-	3	-
Getxo	Puerto Viejo	2	3.673	4.357	4.015	-	-	3	-
Getxo	Romo	3	3.351	4.525	3.894	-	-	3	-
Getxo	Tellagorri	1	3.394	3.394	3.394	-	-	3	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA USADA									
Localidad		Vivienda Usada	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Gorliz	Sin Zona	1	3.426	3.426	3.426	-	-	3	-
Leioa	Sin Zona	1	4.286	4.286	4.286	-	-	3	-
Markina	Sin Zona	1	924	924	924	-	-	3	-
Muskiz	Las Acacias	1	2.985	2.985	2.985	-	-	3	-
Portugalete	Casco Viejo	3	2.677	3.306	3.095	-	-	3	-
Portugalete	Centro	13	2.430	4.808	3.299	-	-	3	-
Portugalete	La Florida	3	2.975	4.115	3.413	-	-	3	-
Portugalete	Mugakoa	1	3.414	3.414	3.414	-	-	3	-
Santurtzi	Buena Vista	1	4.345	4.345	4.345	-	-	3	-
Santurtzi	Cabieces	6	2.497	4.034	3.245	-	-	3	-
Santurtzi	Centro	5	2.632	3.539	3.087	-	-	3	-
Sestao	Grupo El Carmen	1	2.421	2.421	2.421	-	-	3	-
Sestao	Sin Zona	1	2.621	2.621	2.621	-	-	3	-
Sestao	Sin Zona	1	3.263	3.263	3.263	-	-	3	-
Sestao	Sotera de la Mier	1	3.082	3.082	3.082	-	-	3	-
Abadiño	Centro	3	2.303	2.890	2.615	-	-	-	4
Abanto	Gallarta	2	2.880	3.454	3.167	-	-	-	4
Barakaldo	Cruces	4	2.404	2.704	2.479	-	-	-	4
Barakaldo	Larrea	1	3.278	3.278	3.278	-	-	-	4
Barakaldo	Lasesarre	1	2.705	2.705	2.705	-	-	-	4
Barakaldo	Lutxana	1	4.007	4.007	4.007	-	-	-	4
Bilbao	Arangoiti	1	3.273	3.273	3.273	-	-	-	4
Bilbao	Bilbao La Vieja	1	2.043	2.043	2.043	-	-	-	4

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA USADA									
Localidad		Vivienda Usada	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	Santutxu	3	2.580	3.360	2.923	-	-	-	4
Leioa	Lamiako	2	2.230	2.885	2.557	-	-	-	4
Matiena	Centro	1	1.840	1.840	1.840	-	-	-	4
Muskiz	Centro	1	2.404	2.404	2.404	-	-	-	4
Ortuella	Afuera	1	2.284	2.284	2.284	-	-	-	4
Ortuella	Centro	1	3.791	3.791	3.790	-	-	-	4
Portugalete	Buena Vista	3	2.478	3.342	2.927	-	-	-	4
Portugalete	Repelega	1	2.576	2.576	2.576	-	-	-	4
Santurtzi	Extrarradio	2	2.866	3.205	3.036	-	-	-	4
Sestao	Centro	2	2.404	2.732	2.568	-	-	-	4
Sestao	Grupo Avellaneda	2	2.513	2.841	2.677	-	-	-	4
Sestao	Txabarri	1	2.425	2.425	2.425	-	-	-	4
Sestao	Zona Vieja	1	2.204	2.204	2.204	-	-	-	4
TOTAL		260							

*Los precios vienen dados en €/m²

EL PLAZO MEDIO DE VENTA, se ha situado en **104 días**.

PLAZO MEDIO DE VENTA

MEDIA	104 DÍAS
-------	----------

OTRAS CARACTERÍSTICAS

ALTURA DEL PISO

El 20% de los pisos de segunda mano en estudio están situados en una cuarta altura.

ALTURA DEL PISO

	%
BAJO	10
PRIMERO	18
SEGUNDO	16
TERCERO	18
CUARTO	20
QUINTO	9
SEXTO	2
SÉPTIMO O SUPERIORES	7
TOTAL	100

ORIENTACIÓN DEL PISO

Un 6% de los pisos son interiores, un 17% tiene dos orientaciones y un 77% una.

ORIENTACIÓN

	%
UNA ORIENTACIÓN	77
DOS ORIENTACIONES	17
INTERIOR	6
TOTAL	100

Entre los pisos que tienen una orientación, el 39 % está orientado al Sur, y entre los que están orientados a dos puntos cardinales, este porcentaje se sitúa en un 57 %.

UNA ORIENTACIÓN

	%
NORTE	16
SUR	34
ESTE	24
OESTE	13
NORESTE	1
NOROESTE	7
SURESTE	1
SUROESTE	4
TOTAL	100

DOS ORIENTACIONES

	%
NORTE/SUR	25
NORTE/ESTE	12
NORTE/OESTE	12
SUR/OESTE	19
ESTE/OESTE	19
ESTE/SUR	13
TOTAL	100

NÚMERO DE HABITACIONES

Lo más frecuente entre los pisos en estudio de vivienda usada, es que tengan tres habitaciones, registrando un 47%.

Nº DE HABITACIONES

	%
UNA	4
DOS	15
TRES	47
CUATRO	28
CINCO O MÁS	6
TOTAL	100

NÚMERO DE BAÑOS

Un 61% de los pisos en estudio tiene un baño.

Nº DE BAÑOS

	%
UNO	61
DOS	31
TRES O MÁS	8
TOTAL	100

OTRAS CARACTERÍSTICAS

Se observa que un **46%** de los pisos en estudio posee **calefacción**. De ellos, un 43% incorpora calefacción central y el 57% restante, individual.

TIPO DE CALEFACCIÓN

	%
CENTRAL	43
INDIVIDUAL	57
TOTAL	100

Un **20%** de los pisos de segunda mano posee **trastero**.

El **58%** de los pisos cuenta con **ascensor**.

En cuanto a garaje, se observa que el **17%** de los pisos de segunda mano, se venden con **plaza de garaje** incluida.

OTRAS CARACTERÍSTICAS

	CALEFACCIÓN	TRASTERO	ASCENSOR	GARAJE
	%	%	%	%
SI	46	20	58	17
NO	54	80	42	83
TOTAL	100	100	100	100

DATOS DE CARÁCTER GENERAL EN VIVIENDA (NUEVA + USADA)

- **EL PRECIO MEDIO DE VENTA**, se ha situado en **329.748 €**.

PRECIO MEDIO DE VENTA

MEDIA	329.748
-------	---------

- **EL TAMAÑO MEDIO** en m² útiles es de **92 m²**.

M² ÚTILES

MEDIA	92
-------	----

- **EL PRECIO MEDIO** por metro cuadrado asciende a **3.591 €**.

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

MEDIA	3.591
-------	-------

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

En función de la ubicación, se ha establecido una clasificación de los pisos vendidos, considerando cuatro categorías:

Regular, Normal, Buena y Muy Buena

Según estas categorías, los precios por metro cuadrado de las viviendas en estudio se describen en la siguiente tabla:

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO SEGÚN LA CATEGORÍA DE LA ZONA

REGULAR	2.647
NORMAL	3.410
BUENA	4.156
MUY BUENA	5.758

Para los pisos en una zona catalogada “Regular”, el precio medio por m² asciende a 2.647 €.

Este precio, asciende a medida que vamos avanzando sobre la variable “Categoría de la zona”, situándose en 3.410 €, 4.156 € y 5.758 € respectivamente.

En tablas sucesivas, se presentan los precios medios/m² por cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

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

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA REGULAR

MENOR DE 50 M ²	3.055
DE 50 A 69 M ²	2.864
DE 70 A 90 M ²	2.394

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA NORMAL

MENOR DE 50 M ²	2.956
DE 50 A 69 M ²	3.715
DE 70 A 90 M ²	3.375
MAYOR DE 90 M ²	3.324

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA BUENA

MENOR DE 50 M ²	5.033
DE 50 A 69 M ²	4.406
DE 70 A 90 M ²	3.937
MAYOR DE 90 M ²	3.897

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO PARA LA CATEGORÍA MUY BUENA

MENOR DE 50 M ²	4.000
DE 50 A 69 M ²	6.192
DE 70 A 90 M ²	6.008
MAYOR DE 90 M ²	5.768

La **DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA** de las 700 viviendas en estudio anteriormente categorizadas, esta detallada en la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	Ensanche	28	2.817	7.373	5.759	1	-	-	-
Bilbao	Gran Via	3	4.623	10.016	6.938	1	-	-	-
Bilbao	Indautxu	2	7.832	9.159	8.496	1	-	-	-
Getxo	Neguri	2	2.625	4.750	3.688	1	-	-	-
Getxo	Sta. Maria de Getxo	1	5.630	5.630	5.630	1	-	-	-
Getxo	Usategui	2	2.738	4.006	3.372	1	-	-	-
Bakio	Club Kiroleta	1	1.045	1.045	1.045	-	2	-	-
Barakaldo	Centro	15	2.576	3.681	3.034	-	2	-	-
Barrika	Sin Zona	3	2.704	3.305	3.005	-	2	-	-
Berango	Londaida	1	4.714	4.714	4.714	-	2	-	-
Bilbao	Abando	4	4.000	4.512	4.256	-	2	-	-
Bilbao	Alameda Rekalde	1	3.927	3.927	3.927	-	2	-	-
Bilbao	Amezola	3	3.846	4.682	4.234	-	2	-	-
Bilbao	Deusto	8	3.033	5.259	4.174	-	2	-	-
Bilbao	Indautxu	25	2.973	6.416	4.187	-	2	-	-
Bilbao	Sabino Arana	6	3.696	6.834	5.073	-	2	-	-
Bilbao	Zumalakarregui	1	5.190	5.190	5.190	-	2	-	-
Getxo	Algorta	9	3.306	5.208	4.937	-	2	-	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Getxo	Arrigunaga	2	3.681	4.917	4.299	-	2	-	-
Getxo	Artaza	1			-	-	2	-	-
Getxo	Junto Metro	3	3.883	5.409	4.814	-	2	-	-
Getxo	Las Arenas	7	3.092	5.259	4.040	-	2	-	-
Getxo	Plaza San Nicolas	1	4.086	4.086	4.086	-	2	-	-
Lekeitio	Santa Catalina	24	3.938	5.583	4.508	-	2	-	-
Munguia	Laukariz	1	1.082	1.082	1.082	-	2	-	-
Portugalete	Centro	3	4.672	5.007	4.815	-	2	-	-
Portugalete	Muelle	1	4.159	4.159	4.159	-	2	-	-
Alonzotegui	Sin Zona	3	2.404	2.824	2.684	-	-	3	-
Arrieta	Centro	1	1.093	1.093	1.093	-	-	3	-
Barakaldo	Arteagabeitia	5	1.486	3.274	2.795	-	-	3	-
Barakaldo	Beurko	20	3.296	3.700	3.680	-	-	3	-
Barakaldo	Rontegui	1	3.287	3.287	3.287	-	-	3	-
Barakaldo	San Vicente	3	3.193	3.756	3.512	-	-	3	-
Barakaldo	Santa Teresa	1	3.381	3.381	3.381	-	-	3	-
Barakaldo	Urban	1	4.287	4.287	4.287	-	-	3	-
Barakaldo	Zuazo	56	3.842	3.842	3.842	-	-	3	-
Berango	Intxaurreaga	120	3.406	3.549	3.463	-	-	3	-
Bilbao	Autonomia	7	3.388	4.664	4.211	-	-	3	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Bilbao	Basurto	1	3.868	3.868	3.868	-	-	3	-
Bilbao	Begoña	4	2.366	3.959	3.189	-	-	3	-
Bilbao	Casco Viejo	4	1.475	3.360	2.799	-	-	3	-
Bilbao	Deusto	3	3.138	4.260	3.820	-	-	3	-
Bilbao	Irala	2	2.935	3.523	3.229	-	-	3	-
Bilbao	La Casilla	3	3.258	4.207	3.744	-	-	3	-
Bilbao	Labayru	1	4.644	4.644	4.644	-	-	3	-
Bilbao	Miribilla	2	3.964	3.964	3.964	-	-	3	-
Bilbao	Rekalde	1	4.035	4.035	4.035	-	-	3	-
Bilbao	San Ignacio	26	2.592	4.841	3.523	-	-	3	-
Bilbao	Santutxu	2	3.375	4.631	4.003	-	-	3	-
Bilbao	Sarriko	1	4.081	4.081	4.081	-	-	3	-
Bilbao	Tiboli	1	3.673	3.673	3.673	-	-	3	-
Bilbao	Uribarri	11	1.031	4.056	2.522	-	-	3	-
Bilbao	Zabalburu	7	2.629	4.007	3.439	-	-	3	-
Erandio	Astrabudua	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Etxebarri	Cocullaga	40	2.734	2.734	2.734	-	-	3	-
Gamiz	Junto Carretera	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Getxo	Fadura	1	3.606	3.606	3.606	-	-	3	-
Getxo	Puerto Viejo	2	3.673	4.357	4.015	-	-	3	-
Getxo	Romo	3	3.351	4.525	3.894	-	-	3	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Getxo	Tellagorri	1	3.394	3.394	3.394	-	-	3	-
Gordexola	Encartaciones	3	1.669	1.803	1.747	-	-	3	-
Gorliz	-	1	3.426	3.426	3.426	-	-	3	-
Leioa	-	1	4.286	4.286	4.286	-	-	3	-
Lemona	Elizondo	70	3.205	4.207	3.678	-	-	3	-
Lemoniz	Andrakas	2	2.368	2.368	2.368	-	-	3	-
Markina	-	1	924	924	924	-	-	3	-
Munguia	Garraketas	3	3.180	3.244	3.212	-	-	3	-
Munguia	Markaida	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Muskiz	Las Acacias	1	2.985	2.985	2.985	-	-	3	-
Otxandio	-	1	2.666	2.666	2.666	-	-	3	-
Portugalete	Casco Viejo	3	2.677	3.306	3.095	-	-	3	-
Portugalete	Centro	13	2.430	4.808	3.299	-	-	3	-
Portugalete	La Florida	3	2.975	4.115	3.413	-	-	3	-
Portugalete	Mugakoa	1	3.414	3.414	3.414	-	-	3	-
Santurtzi	Buena Vista	1	4.345	4.345	4.345	-	-	3	-
Santurtzi	Cabieces	15	2.497	4.380	3.499	-	-	3	-
Santurtzi	Centro	5	2.632	3.539	3.087	-	-	3	-
Sestao	-	1	2.621	2.621	2.621	-	-	3	-
Sestao	-	1	3.263	3.263	3.263	-	-	3	-
Sestao	Albiz	3	2.866	3.339	3.082	-	-	3	-

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Sestao	Grupo El Carmen	1	2.421	2.421	2.421	-	-	3	-
Sestao	Sotera de la Mier	1	3.082	3.082	3.082	-	-	3	-
Sopelana	Atxabiribil	3	3.000	3.000	3.000	-	-	3	-
Abadiño	Centro	3	2.303	2.890	2.615	-	-	-	4
Abanto	Gallarta	2	2.880	3.454	3.167	-	-	-	4
Atxondo	Centro	1	902	902	902	-	-	-	4
Barakaldo	Cruces	4	2.404	2.704	2.479	-	-	-	4
Barakaldo	Larrea	1	3.278	3.278	3.278	-	-	-	4
Barakaldo	Lasesarre	1	2.705	2.705	2.705	-	-	-	4
Barakaldo	Lutxana	1	4.007	4.007	4.007	-	-	-	4
Bilbao	Arangoiti	1	3.273	3.273	3.273	-	-	-	4
Bilbao	Bilbao La Vieja	1	2.043	2.043	2.043	-	-	-	4
Bilbao	Santutxu	3	2.580	3.360	2.923	-	-	-	4
Erandio	Mitxelena	19	3.031	3.031	3.031	-	-	-	4
Forua	Rural	1	902	902	902	-	-	-	4
Fruniz	Rural	1	902	902	902	-	-	-	4
Leioa	Lamiako	2	2.230	2.885	2.557	-	-	-	4
Matiena	Centro	1	1.840	1.840	1.840	-	-	-	4
Muskiz	Centro	1	2.404	2.404	2.404	-	-	-	4
Muxika	Junto Carretera	1	902	902	902	-	-	-	4

*Los precios vienen dados en €/m²

CATEGORÍA DE LA ZONA. VIVIENDA EN GENERAL (NUEVA + USADA)									
Localidad		Nº de Viviendas Vendidas	Precio Mínimo por m²	Precio Máximo por m²	Precio Medio por m²	Categoría de la Zona			
Población	Zona					MB	B	N	R
Orduña	Casco Historico	13	1.931	2.709	2.349	-	-	-	4
Ortuella	Afuera	1	2.284	2.284	2.284	-	-	-	4
Ortuella	Centro	1	3.791	3.791	3.791	-	-	-	4
Portugalete	Buena Vista	3	2.478	3.342	2.927	-	-	-	4
Portugalete	Repelega	1	2.576	2.576	2.576	-	-	-	4
Santurtzi	Extrarradio	2	2.866	3.205	3.036	-	-	-	4
Sestao	Grupo Avellaneda	2	2.513	2.841	2.677	-	-	-	4
Sestao	Centro	2	2.404	2.732	2.568	-	-	-	4
Sestao	Txabarri	1	2.425	2.425	2.425	-	-	-	4
Sestao	Zona Vieja	1	2.204	2.204	2.204	-	-	-	4
TOTAL		700							

*Los precios vienen dados en €/m²

EL PLAZO MEDIO DE VENTA, se ha situado en **97 días**.

PLAZO MEDIO DE VENTA

MEDIA	97 DÍAS
-------	---------

OTRAS CARACTERÍSTICAS

ALTURA DEL PISO

El 25% de los pisos en estudio, están situados en la primera altura, seguido de un 19% que lo están en una segunda altura.

ALTURA DEL PISO

	%
BAJO	18
PRIMERO	25
SEGUNDO	19
TERCERO	15
CUARTO	11
QUINTO	5
SEXTO	3
SÉPTIMO O SUPERIORES	4
TOTAL	100

ORIENTACIÓN DEL PISO

Un 17% de los pisos están orientados hacia los cuatro puntos cardinales, un 27% tiene dos orientaciones, un 54% una y un 2% es interior.

ORIENTACIÓN

	%
UNA ORIENTACIÓN	54
DOS ORIENTACIONES	27
INTERIOR	2
TODAS	17
TOTAL	100

Entre los pisos que tienen una orientación, el 50% está orientado al Sur, y entre los que están orientados a dos puntos cardinales, este porcentaje se sitúa en un 52%.

UNA ORIENTACIÓN

	%
NORTE	14
SUR	38
ESTE	17
OESTE	9
NORESTE	2
NOROESTE	8
SURESTE	1
SUROESTE	11
TOTAL	100

DOS ORIENTACIONES

	%
NORTE/SUR	7
NORTE/ESTE	3
NORTE/OESTE	4
SUR/OESTE	41
ESTE/OESTE	41
ESTE/SUR	4
TOTAL	100

NÚMERO DE HABITACIONES

Lo más frecuente entre los pisos en estudio es que tengan tres habitaciones, registrando un 48%.

Nº DE HABITACIONES

	%
UNA	2
DOS	16
TRES	48
CUATRO	30
CINCO O MÁS	4
TOTAL	100

NÚMERO DE BAÑOS

Un 69% de los pisos en estudio tiene 2 baños.

Nº DE BAÑOS

	%
UNO	23
DOS	69
TRES O MÁS	8
TOTAL	100

OTRAS CARACTERÍSTICAS

Se observa que un **80%** de los pisos en estudio posee **calefacción**. De ellos, un 50% incorpora calefacción central y el 50% restante, individual.

TIPO DE CALEFACCIÓN

	%
CENTRAL	50
INDIVIDUAL	50
TOTAL	100

Un **71%** de los pisos en estudio, tiene **trastero**.

El **83%** de los pisos cuenta con **ascensor**.

En cuanto a garaje, se observa que el **66%** de los pisos se venden con **plaza de garaje** incluida.

OTRAS CARACTERÍSTICAS

	CALEFACCIÓN	TRASTERO	ASCENSOR	GARAJE
	%	%	%	%
SÍ	80	71	83	66
NO	20	29	17	34
TOTAL	100	100	100	100

CARACTERÍSTICAS QUE EL CONSUMIDOR VALORA EN EL MOMENTO DE COMPRAR UN PISO

Aquí recogemos desde el punto de vista de las empresas oferentes, 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 los consumidores, según las empresas encuestadas, consideran que el factor más importante, **después del precio**, en el momento de adquirir un piso es la “Zona / Localización”, registrando un 44%.

En segundo lugar la característica más valorada es el “Número de habitaciones”, registrando un 25%.

En tercer lugar, los consumidores consideran como factor más importante el hecho de que la vivienda incluya “Garaje”, registrando un 23%.

En cuarto lugar se sitúa el “Nº de baños”, registrando un 19%.

En último lugar de preferencia, las empresas encuestadas, sitúan la “Altura del piso” y la “Orientación” como características más valoradas por los consumidores en el momento de comprar el piso, registrando ambas un 12%.

ADEMÁS DEL PRECIO, EN OPINIÓN DEL OFERENTE, ¿QUÉ ASPECTOS VALORA MÁS EL CONSUMIDOR EN EL MOMENTO DE COMPRAR UN PISO?

	PRIMER LUGAR		SEGUNDO LUGAR		TERCER LUGAR		CUARTO LUGAR		QUINTO LUGAR	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
ZONA / LOCALIZACIÓN	19	44	3	7	3	7	4	9	6	14
ASCENSOR	11	25	9	21	6	14	6	14	2	5
Nº DE HABITACIONES	8	18	11	25	7	16	2	5	5	12
ALTURA DEL PISO	4	9	9	20	6	14	7	16	5	12
ORIENTACIÓN	1	2	2	5	3	7	3	7	5	12
APARIENCIA	1	2	---	---	---	---	---	---	---	---
Nº DE BAÑOS	---	---	3	7	3	7	8	19	4	9
GARAJE	---	---	4	9	10	23	5	12	5	12
CALEFACCIÓN INDIVIDUAL	---	---	1	2	1	2	1	2	---	---
CALIDAD MATERIALES	---	---	1	2	1	2	2	5	4	9
MEJORAS EN LA VIVIENDA	---	---	1	2	---	---	---	---	---	---
CALEFACCIÓN CENTRAL	---	---	---	---	2	4	2	5	1	2
TRASTERO	---	---	---	---	1	2	---	---	3	7
INTERIOR / EXTERIOR	---	---	---	---	1	2	---	---	1	2
VIDEO PORTERO	---	---	---	---	---	---	1	2	1	2
ESTADO DE LA VIVIENDA	---	---	---	---	---	---	1	2	---	---
ESTRUCTURA DEL INMUEBLE	---	---	---	---	---	---	1	2	---	---
DOMÓTICA	---	---	---	---	---	---	---	---	1	2
TOTAL	44	100	44	100	44	100	43	100	43	100

METODOLOGÍA

ACTIVIDAD DE LOS ENCUESTADOS

En el siguiente cuadro se recoge la actividad de los encuestados: asociados a ASCOVI y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, representando los API un **74%** de los encuestados, y los promotores y/o constructores el **26%**.

ACTIVIDAD

	Nº	%
API	34	74
PROMOTOR	9	20
CONSTRUCTOR	3	6
TOTAL	46	100

VENTA

Éstas 46 empresas han facilitado información sobre **700 operaciones de venta de pisos no protegidos en Bizkaia**. Las características de éstos, se describen a continuación.

TIPO DE VIVIENDA

Del total de pisos estudiados, un **63%** de los pisos vendidos (440) son vivienda nueva, siendo el **37%** vivienda usada (260).

TIPO DE VIVIENDA

	Nº	%
NUEVA	440	63
USADA	260	37
TOTAL	700	100

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Un 96% de las viviendas no protegidas de Bizkaia en estudio, son viviendas verticales, mientras que el 4% restante son viviendas unifamiliares.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

	Nº	%
VIVIENDA VERTICAL	674	96
VIVIENDA UNIFAMILIAR	26	4
TOTAL	700	100

Un 95% de las **viviendas de Obra Nueva** no protegidas en Bizkaia en estudio, son Viviendas Verticales.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

	Nº	%
VIVIENDA VERTICAL	419	95
VIVIENDA UNIFAMILIAR	21	5
TOTAL	440	100

Del total de **viviendas usadas** vendidas en la muestra, un 98% de las viviendas, son Viviendas Verticales.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

	Nº	%
VIVIENDA VERTICAL	255	98
VIVIENDA UNIFAMILIAR	5	2
TOTAL	260	100

MES DE LA OPERACIÓN

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, julio con un 27%, ha sido el mes en que más pisos se han vendido en el año 2005.

MES DE LA OPERACIÓN

	Nº	%
ENERO	51	11
FEBRERO	38	8
MARZO	33	7
ABRIL	32	7
MAYO	32	7
JUNIO	118	25
JULIO	129	27
AGOSTO	21	4
SEPTIEMBRE	18	4
TOTAL	472	100

El mes en que más pisos se han vendido de **Obra Nueva** en la muestra, ha sido julio, registrando un 39%.

MES DE LA OPERACIÓN

	Nº	%
ENERO	32	13
FEBRERO	4	2
MARZO	9	3
ABRIL	9	3
MAYO	11	5
JUNIO	71	29
JULIO	96	39
AGOSTO	13	5
SEPTIEMBRE	2	1
TOTAL	247	100

El mes en que más pisos en estudio, se ha vendido de **Vivienda Usada** ha sido junio, registrando un 21% de los pisos vendidos.

MES DE LA OPERACIÓN

	Nº	%
ENERO	19	8
FEBRERO	34	15
MARZO	24	11
ABRIL	23	10
MAYO	21	9
JUNIO	47	21
JULIO	33	15
AGOSTO	8	4
SEPTIEMBRE	16	7
TOTAL	225	100

MUNICIPIO

De la distribución por municipio de los pisos vendidos en la muestra, podemos observar que los municipios donde más pisos se han vendido han sido Bilbao Berango y Barakaldo, registrando un 23,1%, 17,3% y un 15,6%, respectivamente.

MUNICIPIO DE VENTA

	Nº	%
Abadiño	3	,4
Abanto	2	,3
Alonsotegui	3	,4
Arrieta	1	,1
Atxondo	1	,1
Bakio	1	,1
Barakaldo	109	15,6
Barrika	3	,4
Berango	121	17,3
Bilbao	162	23,1
Erandio	20	2,9
Etxebarri	40	5,7
Forua	1	,1
Fruniz	1	,1
Gamiz	1	,1
Getxo	35	5,0
Gordexola	3	,4
Gorliz	1	,1
Leioa	3	,4
Lekeitio	24	3,4
Lemona	70	10,0
Lemoniz	2	,3
Markina	1	,1
Matiena	1	,1
Munguia	5	,7
Muskiz	2	,3
Muxika	1	,1
Orduña	13	1,9
Ortuella	2	,3
Otxandio	1	,1
Portugalete	28	4,0
Santurtzi	23	3,3
Sestao	13	1,9
Sopelana	3	,4
TOTAL	700	100,0

Los municipios donde más pisos se han vendido de **Obra Nueva** en la muestra, han sido Berango, Barakaldo y Lemona, registrando un 27,3%, 17,5% y 15,9% respectivamente.

MUNICIPIO

	Nº	%
Alonsotegui	3	,7
Arrieta	1	,2
Atxondo	1	,2
Bakio	1	,2
Barakaldo	77	17,5
Barrika	3	,7
Berango	120	27,3
Bilbao	29	6,6
Erandio	20	4,5
Etxebarri	40	9,1
Forua	1	,2
Fruniz	1	,2
Gamiz	1	,2
Getxo	8	1,8
Gordexola	3	,7
Lekeitio	24	5,5
Lemona	70	15,9
Lemoniz	2	,5
Munguia	5	1,1
Muxika	1	,2
Orduña	13	3,0
Otxandio	1	,2
Santurtzi	9	2,0
Sestao	3	,7
Sopelana	3	,7
TOTAL	440	100,0

En **vivienda usada**, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra, han sido Bilbao, Barakaldo y Portugalete, registrando un 51,2%, 12,3% y 10,8 %, respectivamente.

MUNICIPIO

	Nº	%
Abadiño	3	1,2
Abanto	2	,8
Barakaldo	32	12,3
Berango	1	,4
Bilbao	133	51,2
Getxo	27	10,4
Gorliz	1	,4
Leioa	3	1,2
Markina	1	,4
Matiena	1	,4
Muskiz	2	,8
Ortuella	2	,8
Portugalete	28	10,8
Santurtzi	14	5,4
Sestao	10	3,8
TOTAL	260	100,0

CATEGORÍA DE LA ZONA

Para el estudio, se **han clasificado los pisos atendiendo a cuatro categorías de zona (Muy Buena, Buena, Norma y Regular)**.

En la clasificación de los 700 pisos estudiados por categoría de la zona, un 68% de los pisos vendidos están en una zona considerada de categoría “Normal”, seguida de un 17% que está considerado como “Buena”.

CATEGORÍA DE LA ZONA

	Nº	%
REGULAR	67	10
NORMAL	474	68
BUENA	121	17
MUY BUENA	38	5
TOTAL	700	100

De los 440 pisos en estudio de **Obra Nueva**, un 78% de los pisos vendidos están en una zona considerada de categoría “Normal”, seguida de un 9% que está considerado como “Buena”.

CATEGORÍA DE LA ZONA

	Nº	%
REGULAR	36	8
NORMAL	342	78
BUENA	41	9
MUY BUENA	21	5
TOTAL	440	100

De los 260 pisos en estudio de **vivienda usada**, un 51% de los pisos vendidos están en una zona considerada de categoría “Normal”, seguida de un 31% que está considerado como “Buena”.

CATEGORÍA DE LA ZONA

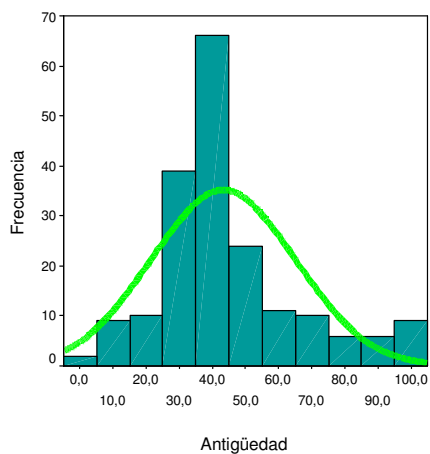
	Nº	%
REGULAR	31	12
NORMAL	132	51
BUENA	80	31
MUY BUENA	17	6
TOTAL	260	100

ANTIGÜEDAD

De los 260 pisos en estudio vendidos de **vivienda usada**, en 192 de ellos, se ha manifestado la antigüedad del mismo, resultando que la antigüedad media se ha situado en 43,3 años.

ANTIGÜEDAD

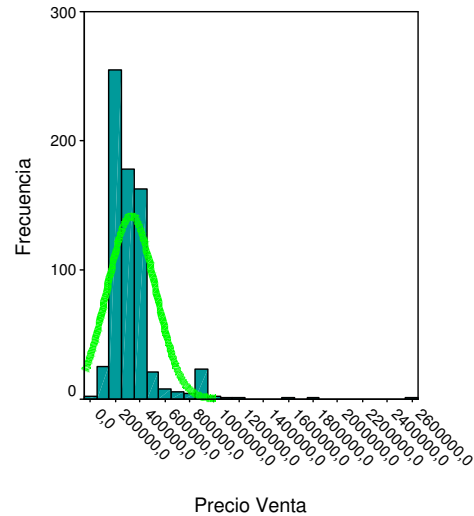
Antigüedad	
N	192
MEDIA	43,2708
DESVIACIÓN TÍPICA	21,75469
MÍNIMO	3,00
MÁXIMO	100,00



PRECIO DE VENTA

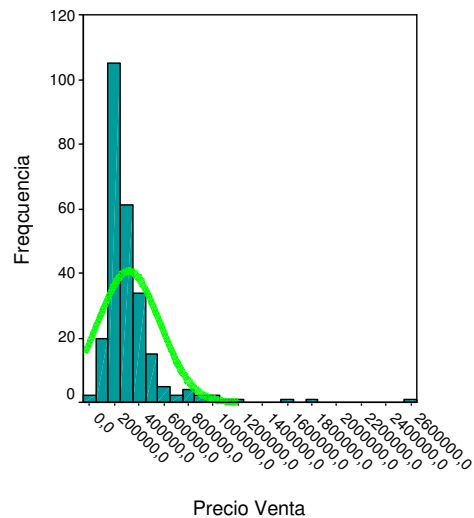
Los encuestados han facilitado el precio de venta para 691 de los 700 pisos en estudio, resultando que el precio medio es de 329.748 €.

PRECIO DE VENTA	
Precio Venta	
N	691
MEDIA	329748,0
DESVIACIÓN TÍPICA	194188,5
MÍNIMO	30654,00
MÁXIMO	2554301



De los 440 pisos en estudio de vivienda de **Obra Nueva**, los encuestados han facilitado el precio de venta para 434 de ellos, resultando que el precio medio de venta es de 337.414 €.

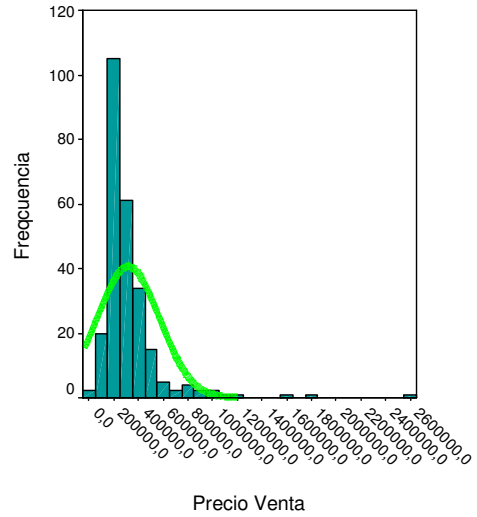
PRECIO DE VENTA	
Precio Venta	
N	434
MEDIA	337414,3
DESVIACIÓN TÍPICA	149142,6
MÍNIMO	87000,00
MÁXIMO	895508,00



Los encuestados han facilitado el precio de venta para 257 de los 260 pisos en estudio de **vivienda usada**, resultando el precio medio de venta en 316.802 €.

PRECIO DE VENTA

Precio Venta	
N	257
MEDIA	316801,9
DESVIACIÓN TÍPICA	252482,3
MÍNIMO	30654,00
MÁXIMO	2554301

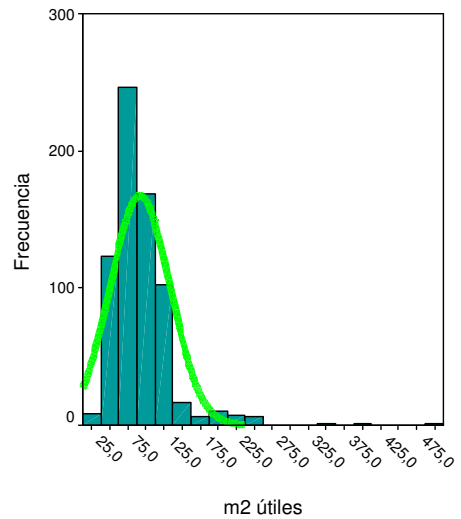


M² ÚTILES

Se han recogido los m² útiles para 697 de los pisos en estudio, resultando que el tamaño medio en m² útiles es de 92 m².

M2 ÚTILES

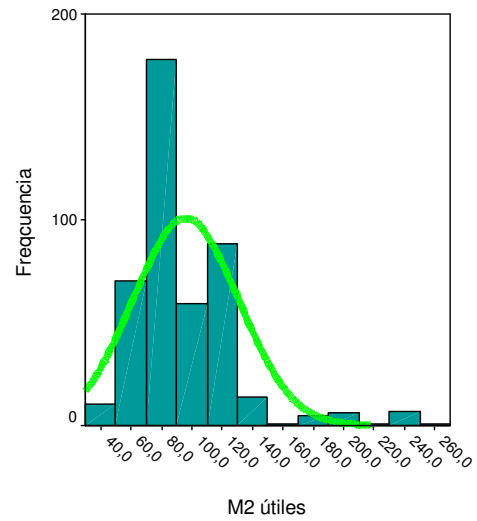
m2 útiles	
N	697
MEDIA	91,8038
DESVIACIÓN TÍPICA	41,51730
MÍNIMO	28,00
MÁXIMO	500,00



El tamaño medio en m² útiles para las viviendas de **Obra Nueva** en estudio, es de 96 m².

M2 ÚTILES

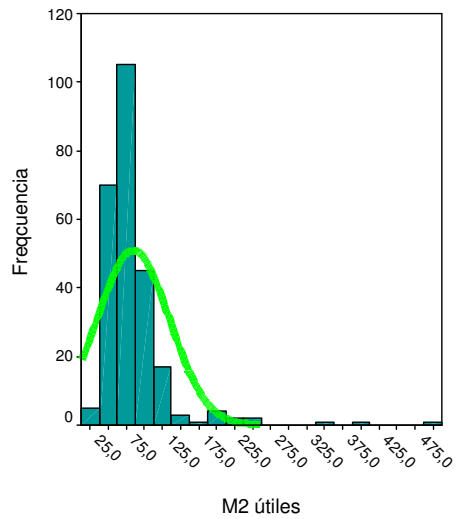
m2 útiles	
N	440
MEDIA	96,0273
DESVIACIÓN TÍPICA	34,80175
MÍNIMO	36,00
MÁXIMO	250,00



Se han recogido los m² útiles para 257 de los pisos en estudio de **vivienda usada**, resultando que el tamaño medio en m² útiles es de 85m².

M2 ÚTILES

m2 útiles	
N	257
MEDIA	84,5729
DESVIACIÓN TÍPICA	50,26101
MÍNIMO	28,00
MÁXIMO	500,00

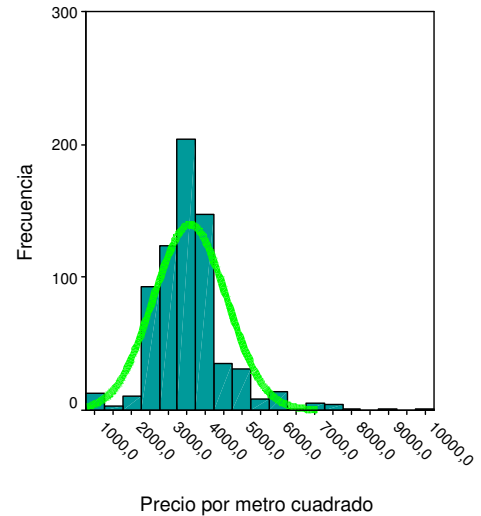


PRECIO POR M²

El precio medio por metro cuadrado para las 700 viviendas en estudio no protegidas de Bizkaia asciende a 3.591 €.

PRECIO POR METRO CUADRADO

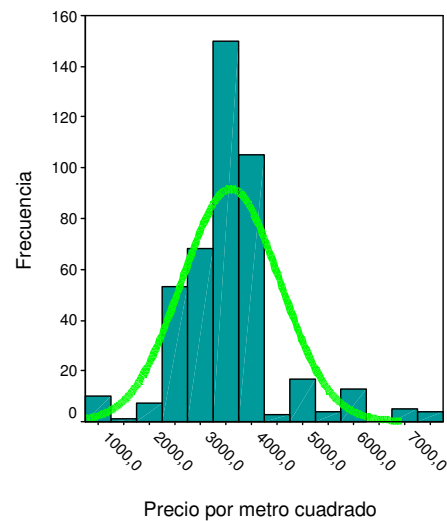
P_M2_X	
N	697
MEDIA	3590,9964
DESVIACIÓN TÍPICA	994,30013
MÍNIMO	901,52
MÁXIMO	10016,00



El precio medio por metro cuadrado para las viviendas de **Obra Nueva** en estudio asciende a 3.598 €.

PRECIO POR METRO CUADRADO

P_M2_X	
N	440
MEDIA	3597,7318
DESVIACIÓN TÍPICA	956,02819
MÍNIMO	901,52
MÁXIMO	7372,88



El precio medio por metro cuadrado para las **viviendas usadas** en estudio asciende a 3.580 €.

PRECIO POR METRO CUADRADO

P_M2_X	
N	257
MEDIA	3579,4650
DESVIACIÓN TÍPICA	1058,435
MÍNIMO	924,00
MÁXIMO	10016,00

