

---

2005

# Encuesta Inmobiliaria



**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 y alquiler (los precios que se facilitan son finales, por metro cuadrado útil y hacen referencia exclusivamente a vivienda libre).**

**Este estudio se complementa con el realizado sobre la compra-venta de pisos del primer semestre del año 2005, y sobre el que se establece una comparativa a través de los resultados obtenidos.**

**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 y, en su caso, arrendadores, de vivienda (promotores y apís) con respecto a los aspectos mas valorados por los demandantes 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 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.**



# Venta de Vivienda Nueva. Datos generales

De los 1.190 pisos que forman parte del estudio, 547 pertenecen a viviendas de Obra Nueva.

El precio medio de venta para la vivienda nueva se situó en el año 2005 en 343.331 €.

Destacar que durante el segundo semestre de este ejercicio el incremento en dicho precio representó un 7,54%.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda nueva se situó en el año 2005 en 3.677 €.

El incremento de este precio en el segundo semestre de 2005 con respecto al primero, representó un 11,23 %.

## Precio medio de venta

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	343.331	337.414	362.849	7,54%

## Tamaño medio en metros cuadrados -metros cuadrados útiles-

	Anual 2005
<b>Media</b>	95 m2

## Precio medio por metro cuadrado

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	3.677	3.598	4.002	11,23%

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 medios por metro cuadrado de las viviendas de Obra Nueva en estudio se describen en la tabla adjunta:

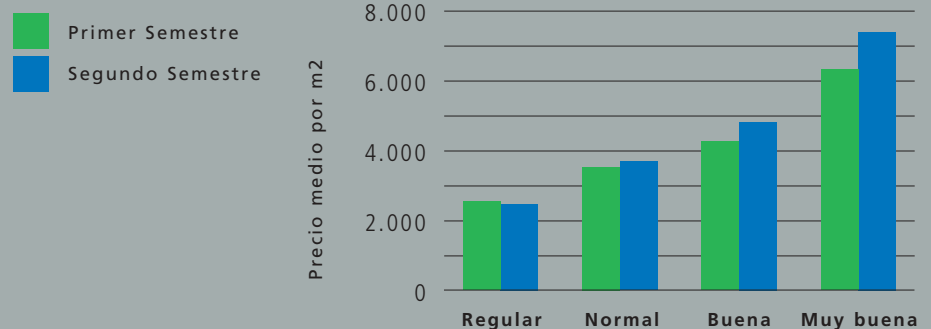
Podemos observar que el precio medio por metro cuadrado, se incrementa a medida que mejoramos de zona, pasando de los 2.540 € en la categoría asignada como “Regular”, hasta los 6.659 € de la categoría “Muy Buena”.

Destacar que en el segundo semestre del año, salvo en la categoría “Regular” en la que apenas existe variación en los precios, se produce un incremento significativo en el coste del metro cuadrado vendido en todas las categorías, destacando el 17,52% de la categoría “Muy Buena”.

### Precio medio por metro cuadrado. Según la Categoría de la zona

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
Regular	2.540	2.548	2.524	-0,94%
Normal	3.488	3.439	3.745	8,90%
Buena	4.585	4.432	4.975	12,25%
Muy Buena	6.659	6.352	7.465	17,52%

### Precio medio por metro cuadrado. Según la Categoría de la Zona por Semestre



## Venta de Vivienda Nueva. Datos generales

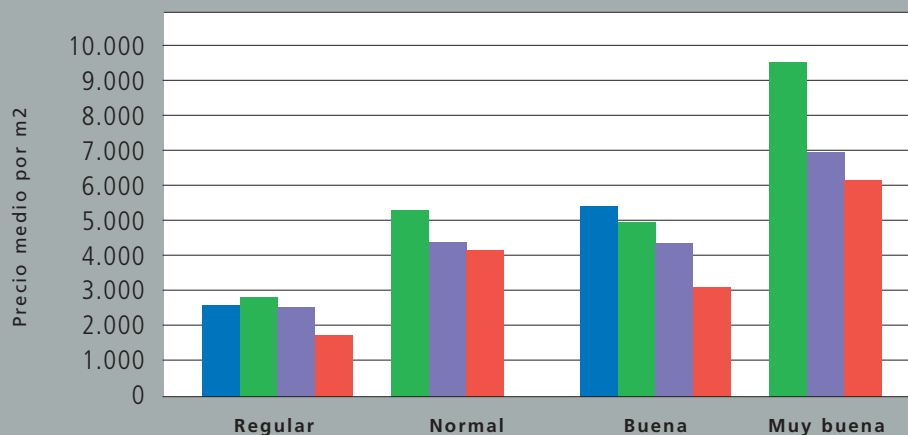
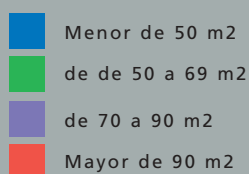
En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

- Pisos menores de 50 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 50 y 69 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 70 y 90 m<sup>2</sup>
- Pisos mayores de 90 m<sup>2</sup>

### Precio medio por metro cuadrado Por Categorías

Anual 2005	Regular	Normal	Buena	Muy Buena
Menor de 50 m <sup>2</sup>	2.502	-	5.208	-
de 50 a 69 m <sup>2</sup>	2.906	4.152	5.047	8.672
de 70 a 90 m <sup>2</sup>	2.489	3.456	4.510	7.010
Mayor de 90 m <sup>2</sup>	1.743	3.376	4.164	6.517

### Precio medio por metro cuadrado Por Categorías



**La Distribución Geográfica de las 547 viviendas de Obra Nueva, está detallada en la tabla adjunta:**

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	Abandoibarra	6	6.771	8.672	8.051	1	-	-	-
Bilbao	Ensanche	21	5.750	7.373	6.332	1	-	-	-
Bilbao	Gran Vía	1	6.176	6.176	6.176	1	-	-	-
Getxo	Usategui	1	5.667	5.667	5.667	1	-	-	-
Bakio	Club Kiroleta	1	1.045	1.045	1.045	-	2	-	-
Barakaldo	Centro	2	4.854	4.917	4.886	-	2	-	-
Barrika	Sin Zona	3	2.704	3.305	3.005	-	2	-	-
Bilbao	Amézola	1	5.924	5.924	5.924	-	2	-	-
Bilbao	Deusto	1	6.004	6.004	6.004	-	2	-	-
Bilbao	Sabino Arana	12	4.614	6.834	5.099	-	2	-	-
Bilbao	Zorrozaurre	3	3.598	5.251	4.612	-	2	-	-
Getxo	Algorta	7	5.208	5.208	5.208	-	2	-	-
Getxo	Las Arenas	1	3.930	3.930	3.930	-	2	-	-
Lekeitio	Aitxa Piel	1	4.871	4.871	4.871	-	2	-	-
Lekeitio	Santa Catalina	24	3.938	5.583	4.508	-	2	-	-
Munguía	Laukariz	1	1.082	1.082	1.081	-	2	-	-
Alonsótegui	Sin Zona	3	2.404	2.824	2.684	-	-	3	-
Arrieta	Centro	1	1.093	1.093	1.093	-	-	3	-
Barakaldo	Behurko	60	3.296	4.280	3.708	-	-	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	Atxuri	2	4.533	5.075	4.804	-	-	3	-
Bilbao	Miribilla	3	3.676	3.964	3.868	-	-	3	-
Bilbao	San Ignacio	1	3.557	3.557	3.557	-	-	3	-
Bilbao	Santutxu	1	3.995	3.995	3.995	-	-	3	-
Bilbao	Zabálburu	1	3.476	3.476	3.476	-	-	3	-
Erandio	Astrabudua	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Erandio	Centro	1	3.424	3.424	3.424	-	-	3	-
Etxebarri	Kukuluga	40	2.734	2.734	2.734	-	-	3	-
Gámiz	Junto Carretera	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Getxo	Algorta	1	3.625	3.625	3.625	-	-	3	-
Gordexola	Encartaciones	3	1.669	1.803	1.747	-	-	3	-
Lekeitio	Centro	1	4.007	4.007	4.007	-	-	3	-
Lemona	Elizondo	70	3.205	4.207	3.678	-	-	3	-
Lemoniz	Andrakas	2	2.368	2.368	2.368	-	-	3	-
Munguía	Markaida	1	1.045	1.045	1.045	-	-	3	-
Munguía	Garraketas	20	3.180	3.891	3.577	-	-	3	-
Otxandio	Sin Zona	1	2.666	2.666	2.666	-	-	3	-
Plencia	Puerto	1	4.260	4.260	4.260	-	-	3	-
Santurtzi	Cabieces	9	3.194	4.380	3.669	-	-	3	-
Sestao	Álbiz	3	2.866	3.339	3.082	-	-	3	-
Sopelana	Atxabiribil	3	3.000	3.000	3.000	-	-	3	-
Atxondo	Carretera Arrazola	6	1.897	2.412	2.246	-	-	-	4
Atxondo	Centro	1	902	902	902	-	-	-	4
Erandio	Mitxelena	19	3.031	3.031	3.031	-	-	-	4
Forua	Rural	1	902	902	902	-	-	-	4
Frúniz	Rural	1	902	902	902	-	-	-	4
Markina	Sin Zona	12	1.905	2.912	2.663	-	-	-	4
Muxika	Junto Carretera	1	902	902	902	-	-	-	4
Orduña	Casco Histórico	13	1.931	2.709	2.349	-	-	-	4
<b>Total</b>		<b>547</b>							

## Venta de Vivienda Nueva. Datos generales

El Plazo Medio de Venta se ha situado en 110 días, aumentando dicho plazo en el segundo semestre un 50%.

Plazo medio de venta				
	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	110	89	134	50,56%

El 26% de los pisos de Obra Nueva están situados en primera altura, seguido del 20% que ocupan el segundo piso.

Altura del piso	
	% Anual 2005
Bajo	18
<b>Primero</b>	<b>26</b>
<b>Segundo</b>	<b>20</b>
Tercero	14
Cuarto	8
Quinto	4
Sexto	5
Séptimo o superiores	5
<b>Total</b>	<b>100</b>

Podemos observar como el 38% de los pisos objeto de estudio tienen una orientación, al igual que los que tienen dos orientaciones.

Orientación del piso	
	% Anual 2005
<b>Una orientación</b>	<b>38</b>
<b>Dos orientaciones</b>	<b>38</b>
Tres orientaciones	4
Cuatro orientaciones	20
<b>Total</b>	<b>100</b>

## Venta de Vivienda Nueva. Datos generales

Entre los pisos que tienen una única orientación, el 40% está orientado al Sur; entre los que están orientados a dos puntos cardinales, el 52% posee orientación Este-Oeste; y por último, entre los que poseen tres orientaciones, un 43% miran en dirección Norte-Este-Oeste.

### Una orientación

% Anual  
2005

Norte	11
<b>Sur</b>	<b>40</b>
Este	8
Oeste	10
Noreste	5
Noroeste	8
Sureste	3
Suroeste	15
<b>Total</b>	<b>100</b>

### Dos orientaciones

% Anual  
2005

Sur-Norte	16
Sur-Oeste	32
<b>Este- Oeste</b>	<b>52</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>

### Tres orientaciones

% Anual  
2005

<b>Norte-Este-Oeste</b>	<b>43</b>
Sur-Este-Norte	29
Sur-Este-Oeste	28
<b>Total</b>	<b>100</b>

La vivienda de tres habitaciones representa el 54% del total, muy por delante de la de cuatro habitaciones, que supone el 26%.

### Número de habitaciones

% Anual  
2005

Una	2
Dos	16
<b>Tres</b>	<b>54</b>
Cuatro	26
Cinco o más	2
<b>Total</b>	<b>100</b>

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

### Número de Baños

% Anual  
2005

Uno	5
<b>Dos</b>	<b>87</b>
Tres o más	8
<b>Total</b>	<b>100</b>

Se observa que un 99% de los pisos en estudio posee calefacción. De ellos, un 51% incorpora calefacción central y el 49% restante, individual

Calefacción %    Trastero %    Ascensor %    Garaje %

Sí	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>96</b>	<b>87</b>
No	1	6	4	13
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Un 94% de los pisos de vivienda de Obra Nueva, tiene trastero.

El 96% de los pisos cuenta con ascensor.

En cuanto a garaje, se observa que el 87% de los pisos de vivienda nueva, se venden con plaza de garaje incluida. ■

### Tipo de Calefacción

%

Central	<b>51</b>
Individual	49
<b>Total</b>	<b>100</b>

## Venta de Vivienda Usada. Datos generales

De los 1.190 pisos en estudio, 643 pertenecen a viviendas usadas.

El precio medio de venta para la vivienda usada se situó en el año 2005 en 314.925 €.

Destacar que durante el segundo semestre de este ejercicio se percibió un ligero descenso, del 1%, respecto del semestre anterior.

El precio medio de venta por metro cuadrado para la vivienda usada se situó en el año 2005 en 3.754 €.

El incremento de este precio en el segundo semestre de 2005 con respecto al primero, representó un 5,64%.

### Precio medio de venta

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	314.925	316.802	313.666	-0,99%

### Tamaño medio en metros cuadrados -metros cuadrados útiles-

	Anual 2005
<b>Media</b>	83 m <sup>2</sup>

### Precio medio por metro cuadrado

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	3.754	3.579	3.781	5,64%

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 medios por metro cuadrado de las viviendas de segunda mano en estudio se describen en la tabla adjunta:

Podemos observar cómo el precio por metro cuadrado asciende a medida que mejora la categoría de la zona, desde los 2.956 € por metro cuadrado para la categoría “Regular”, hasta los 4.751 € de la categoría “Muy Buena”.

Podemos observar, cómo el mayor incremento en el precio de venta por metro cuadrado durante el segundo semestre, corresponde a la zona categorizada como “Regular”, con un 16,23%; mientras que la zona catalogada como “Muy Buena” disminuyó en un 7%.

### Precio medio por metro cuadrado.

Según la Categoría de la zona

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
Regular	2.956	2.761	3.209	16,23%
Normal	3.553	3.335	3.668	9,99%
Buena	4.053	4.009	4.092	2,07%
Muy buena	4.751	5.024	4.673	-6,99%

### Precio medio por metro cuadrado.

Según la Categoría de la Zona por Semestre



## Venta de Vivienda Usada. Datos generales

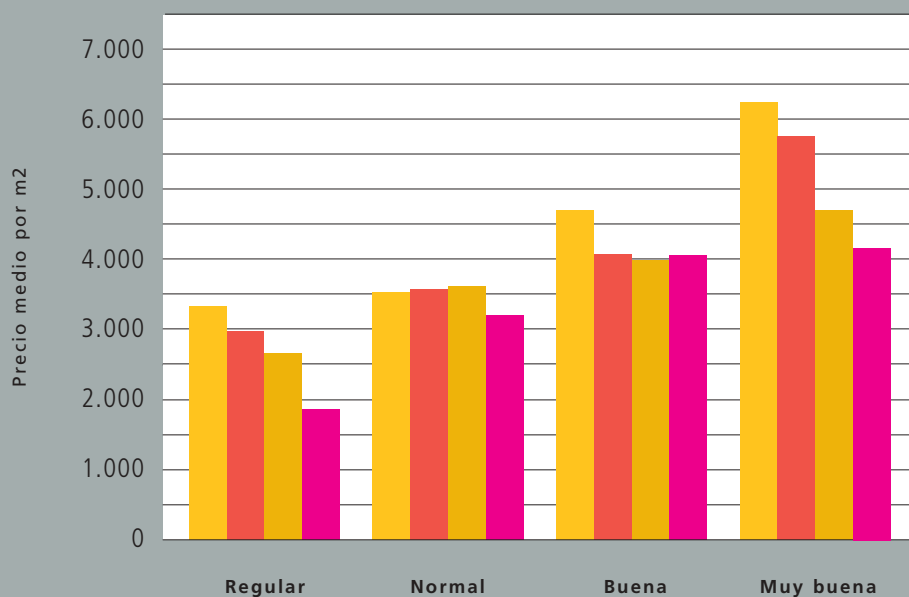
En la siguiente tabla, se presentan los precios medios por metro cuadrado para cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

- Pisos menores de 50 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 50 y 69 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 70 y 90 m<sup>2</sup>
- Pisos mayores de 90 m<sup>2</sup>

**Precio medio por metro cuadrado.**  
Por Categorías

Anual 2005	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m <sup>2</sup>	3.370	3.538	4.704	6.217
de 50 a 69 m <sup>2</sup>	3.016	3.563	4.028	5.795
de 70 a 90 m <sup>2</sup>	2.764	3.602	3.975	4.749
Mayor de 90 m <sup>2</sup>	1.840	3.434	4.045	4.351

**Precio medio por metro cuadrado.**  
Por Categorías



**La Distribución Geográfica de las 643 viviendas de Segunda Mano, está detallada en la tabla adjunta:**

**Categoría de la Zona. Vivienda Usada**

Población	Zona	Vivienda Usada	Precio Mínimo por m2	Precio Máximo por m2	Precio Medio por m2	Muy Buena	Buena	Normal	Regular
Bilbao	Abando	2	4.476	5.890	5.183	1	-	-	-
Bilbao	Ensanche	19	2.817	8.715	4.482	1	-	-	-
Bilbao	Gran Vía	4	4.623	10.016	6.473	1	-	-	-
Bilbao	Indautxu	40	2.855	9.159	4.665	1	-	-	-
Bilbao	Sabino Arana	1	6.816	6.816	6.816	1	-	-	-
Getxo	Neguri	6	2.625	6.388	4.980	1	-	-	-
Getxo	Sta. María de Getxo	1	5.630	5.630	5.630	1	-	-	-
Getxo	Usategui	3	2.738	4.006	3.581	1	-	-	-
Barakaldo	Centro	30	1.728	4.057	3.221	-	2	-	-
Berango	Centro	1	5.678	5.678	5.678	-	2	-	-
Berango	Londaida	4	4.098	4.714	4.422	-	2	-	-
Bilbao	Abando	4	4.000	4.512	4.256	-	2	-	-
Bilbao	Alameda Rekalde	1	3.927	3.927	3.927	-	2	-	-
Bilbao	Amezola	10	2.710	6.622	4.213	-	2	-	-
Bilbao	Campo Volantín	6	2.845	5.593	4.341	-	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	San Adrián	2	3.936	4.204	4.070	-	2	-	-
Bilbao	Txurdínaga	6	2.948	4.375	3.989	-	2	-	-
Bilbao	Zumalakarregui	1	5.190	5.190	5.190	-	2	-	-
Galdakao	Centro	2	4.420	6.010	5.215	-	2	-	-
Getxo	Aioa	1	5.467	5.467	5.467	-	2	-	-
Getxo	Algorta	11	3.262	6.079	4.267	-	2	-	-
Getxo	Arrigunaga	6	3.681	5.448	4.509	-	2	-	-
Getxo	Artaza	1	-	-	-	-	2	-	-
Getxo	Centro	2	3.762	4.789	4.276	-	2	-	-
Getxo	Junto Metro	3	3.883	5.409	4.814	-	2	-	-
Getxo	Las Arenas	13	3.092	5.502	4.224	-	2	-	-
Getxo	Plaza San Nicolás	2	3.809	4.086	3.947	-	2	-	-
Mundaka	Txorroko Punta	1	2.910	2.910	2.910	-	2	-	-
Plencia	Centro	1	3.769	3.769	3.769	-	2	-	-
Portugalete	El Abra	2	2.093	3.807	2.950	-	2	-	-
Portugalete	Centro	3	4.672	5.007	4.815	-	2	-	-
Portugalete	Libertador	3	3.690	4.641	4.015	-	2	-	-
Portugalete	Muelle	1	4.159	4.159	4.159	-	2	-	-
Sopelana	Centro	1	5.044	5.044	5.044	-	2	-	-
Abanto	Gallarta	2	3.070	3.072	3.071	-	-	3	-
Alonsótegui	Centro	1	2.779	2.779	2.779	-	-	3	-
Arteaga	Gaztelubide	1	3.202	3.202	3.202	-	-	3	-
Balmaseda	Av. Encartaciones	4	2.635	3.405	2.938	-	-	3	-
Balmaseda	Casco Viejo	3	1.752	2.593	2.191	-	-	3	-
Barakaldo	Arteagabeitia	6	1.486	3.274	2.845	-	-	3	-
Barakaldo	Burceña	2	1.982	3.293	2.638	-	-	3	-
Barakaldo	Cruces	3	3.268	3.963	3.596	-	-	3	-
Barakaldo	Estación	3	2.173	3.175	2.624	-	-	3	-
Barakaldo	Retuerto	1	2.934	2.934	2.934	-	-	3	-
Barakaldo	Rontegui	4	3.121	3.480	3.320	-	-	3	-
Barakaldo	San Vicente	5	3.193	4.045	3.655	-	-	3	-
Barakaldo	Santa Teresa	1	3.381	3.381	3.381	-	-	3	-

## Categoría de la Zona. Vivienda Usada

Población	Zona	Vivienda Nueva	Precio Mínimo por m2	Precio Máximo por m2	Precio Medio por m2	Muy Buena	Buena	Normal	Regular
Barakaldo	Sin Zona	1	4.082	4.086	4.086	-	-	3	-
Basauri	Pomeche	1	4.072	4.072	4.072	-	-	3	-
Basauri	Sin Zona	1	3.286	3.286	3.286	-	-	3	-
Berango	Sin Zona	1	4.511	4.511	4.511	-	-	3	-
Bilbao	Autonomía	14	3.388	5.080	4.403	-	-	3	-
Bilbao	Basurto	6	3.764	5.805	4.382	-	-	3	-
Bilbao	Begoña	7	2.366	4.571	3.527	-	-	3	-
Bilbao	Casco Viejo	17	1.475	4.527	3.435	-	-	3	-
Bilbao	Deusto	17	2.727	5.129	4.179	-	-	3	-
Bilbao	Ibarrekolanda	2	3.556	4.233	3.895	-	-	3	-
Bilbao	Irala	7	2.752	4.125	3.587	-	-	3	-
Bilbao	La Casilla	5	3.258	4.979	4.081	-	-	3	-
Bilbao	La Peña	2	2.855	2.903	2.879	-	-	3	-
Bilbao	Labayru	1	4.644	4.644	4.644	-	-	3	-
Bilbao	Miribilla	1	5.047	5.047	5.047	-	-	3	-
Bilbao	Rekalde	6	3.544	5.369	4.004	-	-	3	-
Bilbao	San Ignacio	46	2.592	4.858	3.562	-	-	3	-
Bilbao	Santutxu	16	2.799	4.871	3.756	-	-	3	-
Bilbao	Sarriko	4	3.282	4.734	3.998	-	-	3	-
Bilbao	Tíboli	1	3.673	3.673	3.673	-	-	3	-
Bilbao	Uríbarri	16	1.031	4.056	2.688	-	-	3	-
Bilbao	Zabálburu	13	2.629	4.619	3.584	-	-	3	-
Bilbao	Zorroza	5	2.795	4.017	3.344	-	-	3	-
Derio	Centro	1	3.807	3.807	3.807	-	-	3	-
Derio	Sin Zona	1	3.808	3.808	3.808	-	-	3	-
Durango	Askatasun Etorbidea	1	3.842	3.842	3.842	-	-	3	-
Durango	Centro	1	3.329	3.329	3.329	-	-	3	-
Erandio	Astrabudua	3	2.501	3.818	3.160	-	-	3	-
Erandio	Centro	2	3.415	3.500	3.458	-	-	3	-
Erandio	Sin Zona	1	3.730	3.730	3.730	-	-	3	-
Etxebarri	Centro	1	3.649	3.649	3.649	-	-	3	-
Galdakao	Aperribarri	1	3.129	3.129	3.129	-	-	3	-
Getxo	Aldapas	1	3.600	3.600	3.600	-	-	3	-
Getxo	Fadura	2	3.606	5.040	4.323	-	-	3	-
Getxo	Puerto Viejo	2	3.673	4.357	4.015	-	-	3	-
Getxo	Romo	15	2.959	4.525	3.720	-	-	3	-
Getxo	Tellagorri	1	3.394	3.394	3.394	-	-	3	-
Gorliz	Sin Zona	2	3.167	3.426	3.296	-	-	3	-
Ibarrangelu	Sin Zona	1	2.632	2.632	2.632	-	-	3	-
Leioa	Centro	1	3.653	3.653	3.653	-	-	3	-
Leioa	Centro Cívico	1	4.564	4.564	4.564	-	-	3	-
Leioa	Ibaiondo	2	3.446	3.944	3.695	-	-	3	-
Leioa	Los Pinos	4	3.569	4.464	3.956	-	-	3	-
Leioa	Mendibile	1	4.167	4.167	4.167	-	-	3	-
Leioa	Sin Zona	1	4.286	4.286	4.286	-	-	3	-
Leioa	Universidad	1	3.485	3.485	3.485	-	-	3	-
Markina	Sin Zona	1	924	924	924	-	-	3	-
Munguia	Herribide	1	3.034	3.034	3.034	-	-	3	-
Muskiz	Las Acacias	1	2.985	2.985	2.985	-	-	3	-
Muskiz	Playa La Arena	1	5.059	5.059	5.059	-	-	3	-

Población	Zona	Vivienda Nueva	Precio Mínimo por m2	Precio Máximo por m2	Precio Medio por m2	Muy buena	Buena	Normal	Regular
Plencia	Ribera	1	2.470	2.470	2.470	-	-	3	-
Portugalete	Abaro	4	3.480	4.315	3.934	-	-	3	-
Portugalete	Casco Viejo	3	2.677	3.306	3.095	-	-	3	-
Portugalete	Centro	24	2.430	4.808	3.423	-	-	3	-
Portugalete	La Florida	4	2.975	4.115	3.360	-	-	3	-
Portugalete	Mugakoa	1	3.414	3.414	3.414	-	-	3	-
Portugalete	Sin Zona	1	3.874	3.874	3.874	-	-	3	-
Santurtzi	Buena Vista	1	4.345	4.345	4.345	-	-	3	-
Santurtzi	Cabieces	6	2.497	4.034	3.245	-	-	3	-
Santurtzi	Centro	17	2.632	4.911	3.524	-	-	3	-
Santurtzi	San Juan de Dios	1	2.765	2.765	2.765	-	-	3	-
Santurtzi	Sardinero	1	3.554	3.554	3.554	-	-	3	-
Sestao	Álbiz	1	3.095	3.095	3.095	-	-	3	-
Sestao	Grupo El Carmen	1	2.421	2.421	2.421	-	-	3	-
Sestao	La Pela	1	4.194	4.194	4.194	-	-	3	-
Sestao	Sin Zona	2	2.621	3.261	2.942	-	-	3	-
Sestao	Sotera de la Mier	1	3.082	3.082	3.082	-	-	3	-
Sondika	Centro	1	3.044	3.044	3.044	-	-	3	-
Sopelana	Metro	1	3.425	3.425	3.425	-	-	3	-
Sopuerta	Sin Zona	1	2.346	2.346	2.346	-	-	3	-
Abadiño	Centro	4	2.303	2.890	2.684	-	-	-	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	3	2.543	3.333	2.860	-	-	-	4
Barakaldo	Lutxana	3	2.732	4.007	3.571	-	-	-	4
Bilbao	Arangoiti	1	3.273	3.273	3.273	-	-	-	4
Bilbao	Bilbao La Vieja	4	2.000	4.278	2.794	-	-	-	4
Bilbao	Otxarkoaga	1	3.843	3.843	3.843	-	-	-	4
Bilbao	Santutxu	3	2.580	3.360	2.923	-	-	-	4
Leioa	Lamiako	5	2.230	3.960	3.373	-	-	-	4
Matiena	Centro	1	1.840	1.840	1.840	-	-	-	4
Matiena	Sin Zona	2	1.840	2.699	2.269	-	-	-	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
Ortuella	Grupo Ayegas	1	3.706	3.706	3.706	-	-	-	4
Ortuella	Grupo Otxartaga	1	2.629	2.629	2.629	-	-	-	4
Portugalete	Buena Vista	4	2.477	3.514	3.074	-	-	-	4
Portugalete	Repelega	3	2.576	3.529	3.000	-	-	-	4
Santurtzi	Extrarradio	2	2.866	3.205	3.036	-	-	-	4
Santurtzi	Regales	1	2.872	2.872	2.872	-	-	-	4
Sestao	Centro	9	2.215	4.076	3.132	-	-	-	4
Sestao	Grupo Avellaneda	2	2.513	2.841	2.677	-	-	-	4
Sestao	La Iberia	1	3.801	3.801	3.801	-	-	-	4
Sestao	Txabarri	1	2.425	2.425	2.425	-	-	-	4
Sestao	Zona Vieja	1	2.204	2.204	2.204	-	-	-	4
Trápaga	Centro	1	2.330	2.330	2.330	-	-	-	4
<b>Total</b>		<b>643</b>							

## Venta de Vivienda Usada. Datos generales

El Plazo Medio de Venta, se ha situado en 103 días, similar al semestre anterior.

	Plazo medio de venta			
	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
<b>Media</b>	103	104	103	-1%

Los primeros pisos, los terceros y los cuartos, suponen un 18% cada uno del total de la muestra estudiada.

	% Anual 2005
Bajo	7
Primero	<b>18</b>
Segundo	17
Tercero	<b>18</b>
Cuarto	<b>18</b>
Quinto	10
Sexto	4
Séptimo o superiores	8
<b>Total</b>	<b>100</b>

Del estudio realizado, podemos observar que un 81% de los pisos tiene una única orientación, un 11% tiene dos orientaciones y un 7% de los pisos son interiores.

	% Anual 2005
Una orientación	<b>81</b>
Dos orientaciones	11
Tres orientaciones	1
Cuatro orientaciones	7
<b>Total</b>	<b>100</b>

## Venta de Vivienda Usada. Datos generales

Entre los pisos que tienen una orientación, el 35% está orientado al Sur, y entre los que están orientados a dos puntos cardinales, un 42% se sitúa hacia el Este y el Oeste. Respecto a los que tienen tres orientaciones el 100% se sitúan hacia el Norte, el Sur y el Este.

### Una orientación

% Anual  
2005

Norte	23
<b>Sur</b>	<b>35</b>
Este	15
Oeste	10
Noreste	4
Noroeste	4
Sureste	5
Suroeste	4
<b>Total</b>	<b>100</b>

### Dos orientaciones

% Anual  
2005

Norte-Sur	31
Norte-Este	8
Norte-Oeste	6
Sur-Este	6
Sur-Oeste	7
<b>Norte - Oeste</b>	<b>42</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>

### Tres orientaciones

% Anual  
2005

<b>Norte-Sur-Este</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>

Lo más frecuente entre los pisos en estudio de vivienda usada, es que tengan tres habitaciones, registrando un 44%.

### Número de habitaciones

% Anual  
2005

Una	5
Dos	29
<b>Tres</b>	<b>44</b>
Cuatro	19
Cinco o más	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

Un 63% de los pisos en estudio tiene un baño.

### Número de Baños

% Anual  
2005

<b>Uno</b>	<b>63</b>
Dos	32
Tres o más	5
<b>Total</b>	<b>100</b>

Se observa que un 61% de los pisos en estudio posee calefacción. De ellos, un 28% incorpora calefacción central y el 72% restante, individual.

Calefacción % Trastero % Ascensor % Garaje %

Sí	<b>61</b>	26	<b>61</b>	19
No	39	<b>74</b>	39	<b>81</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Un 74% de los pisos de segunda mano vendidos posee trastero. El 61% de los pisos cuenta con ascensor.

En cuanto a garaje, se observa que el 81% de los pisos de segunda mano, se venden sin plaza de garaje incluida. ■

### Tipo de Calefacción

%

Central	28
Individual	<b>72</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>

## Venta de Vivienda Nueva o Usada. Datos generales

### 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 53% de las respuestas.

En segundo lugar la característica más valorada es el “Número de habitaciones”, registrando un 30%.

En tercer lugar, los consumidores consideran como factor más importante el hecho de que la vivienda se venda con

“Garaje”, concentrando un 22% de respuestas.

En cuarto lugar se sitúa el “Número de baños”, que tenga la vivienda, registrando un 16%.

En último lugar de preferencia, las empresas encuestadas, sitúan la “Altura del piso” como características más valoradas por los consumidores, registrando un 15% de respuestas. ■

### Además del precio, ¿qué aspectos valora más el Consumidor en el momento de Alquilar un Piso

	Primer lugar		Segundo lugar		Tercer lugar		Cuarto lugar		Quinto lugar	
	número	%	número	%	número	%	número	%	número	%
Zona   Localización	44	53	7	8	4	5	7	9	8	10
Número de Habitaciones	16	20	25	30	11	13	7	9	7	9
Garaje	1	1	6	7	18	22	13	16	10	13
Número de Baños	-	-	3	4	6	7	14	16	9	11
Altura del Piso	4	5	12	16	11	13	12	15	12	15
Ascensor	15	18	21	25	14	17	9	12	4	5
Apariencia	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Orientación	1	1	4	5	6	8	4	5	7	9
Vídeo Portero	1	1	-	-	-	-	1	1	1	1
Calefacción Central	-	-	-	-	3	4	2	2	2	3
Calefacción Individual	-	-	1	1	2	2	4	5	4	5
Calidad de los Materiales	-	-	1	1	5	6	4	5	6	8
Domótica	-	-	1	1	-	-	-	-	1	1
Estado de la Vivienda	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Estado del Inmueble	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
Gastos de Comunidad	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Interior   Exterior	-	-	1	1	1	1	-	-	1	1
Medidas del Salón	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Mejoras en la Vivienda	-	-	1	1	-	-	1	1	-	-
Portal	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-
Trastero	-	-	-	-	1	1	1	1	5	6
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>100</b>

El análisis se ha realizado con una muestra de 181 viviendas usadas.

El precio medio de alquiler para la vivienda usada se situó en el año 2005 en 695 €.

Destacar que durante el segundo semestre de este ejercicio el incremento en dicho precio representó un 7,92%.

El precio medio por metro cuadrado alcanzó a finales de año la media de 9,6 €.

El incremento de este precio en el segundo semestre del 2005 con respecto al primero, representó un 5,32%.

### Precio medio de alquiler

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
Media	695	669	772	7,92%

### Tamaño medio en metros cuadrados -metros cuadrados útiles-

	Anual 2005
Media	75 m <sup>2</sup>

### Precio medio por metro cuadrado

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
Media	9,6	9,4	9,9	5,32%

# Alquiler de Vivienda Usada. Datos generales

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

**Regular, Normal, Buena y Muy Buena**

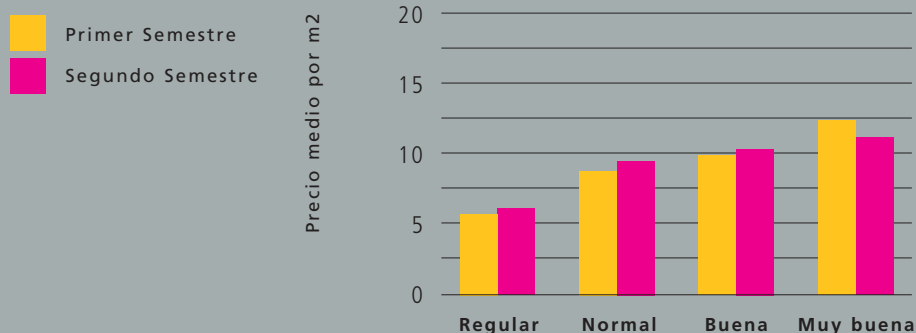
Según estas categorías, los precios medios por metro cuadrado de las viviendas de segunda mano en estudio se describen en la tabla adjunta:

Podemos observar que salvo la categoría “Normal”, todas las zonas incrementan su precio medio por metro cuadrado. Estas variaciones son mayores cuanto menor es la categoría de la zona; así el incremento en el segundo semestre de la zona “Regular” es del 11,63%, mientras la categoría “Muy Buena” asciende un 6,36%.

**Precio medio por metro cuadrado.**  
Según la Categoría de la zona

	Anual 2005	Primer Semestre	Segundo Semestre	% Variación Semestral
Regular	9,1	8,6	9,6	11,63%
Normal	9,5	9,6	9,5	-1,04%
Buena	9,3	8,9	9,6	7,87%
Muy buena	11,5	11,0	11,7	6,36%

**Precio medio por metro cuadrado.**  
Según la Categoría de la Zona por Semestre



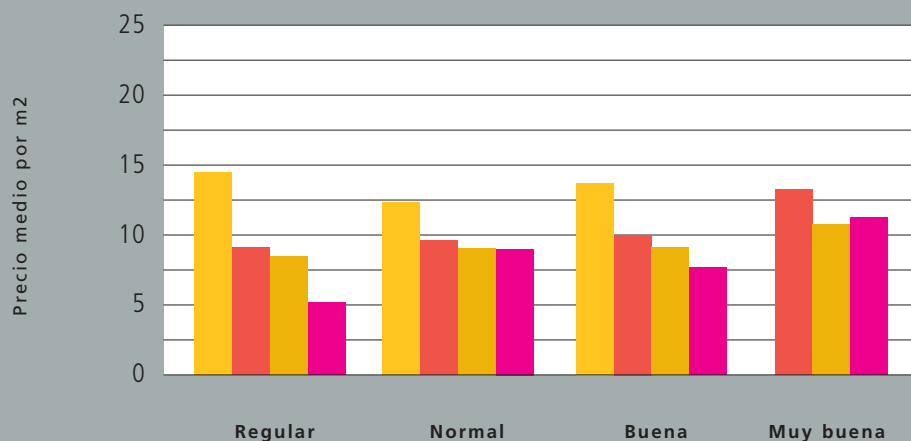
En tablas sucesivas, se presentan los precios medios por metro cuadrado por cada categoría de zona, estableciéndose los siguientes parámetros:

- Pisos menores de 50 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 50 y 69 m<sup>2</sup>
- Pisos entre 70 y 90 m<sup>2</sup>
- Pisos mayores de 90 m<sup>2</sup>

### Precio medio por metro cuadrado. Por Categorías

Anual 2005	Regular	Normal	Buena	Muy buena
Menor de 50 m <sup>2</sup>	14,3	12,7	13,9	-
de 50 a 69 m <sup>2</sup>	8,7	9,4	9,8	12,4
de 70 a 90 m <sup>2</sup>	8,6	8,8	9,0	10,7
Mayor de 90 m <sup>2</sup>	5,5	8,8	7,6	11,1

### Precio medio por metro cuadrado. Por Categorías



## Alquiler de Vivienda Usada. Datos generales

El 23% de los pisos de segunda mano analizados, están situados en una segunda altura.

### Altura del piso

	% Anual 2005
Bajo	4
Primero	10
Segundo	<b>23</b>
Tercero	18
Cuarto	16
Quinto	8
Sexto	15
Séptimo o superiores	6
<b>Total</b>	<b>100</b>

Un 3% de los pisos son interiores, un 5% tiene dos orientaciones y un 92% una.

### Orientación del piso

	% Anual 2005
Una orientación	<b>92</b>
Dos orientaciones	5
Interior	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

Entre los pisos que tienen una orientación, el 47% está orientado al Sur, y entre los que están orientados a dos puntos cardinales, este porcentaje se sitúa en un 50 % dirección Este-Oeste.

#### Una orientación

% Anual  
2005

Norte	21
Sur	<b>47</b>
Este	15
Oeste	6
Sureste	8
Suroeste	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

#### Dos orientaciones

% Anual  
2005

Norte-Sur	25
Este-Oeste	<b>50</b>
Sur-Este	25
<b>Total</b>	<b>100</b>

Lo más frecuente entre los pisos en estudio de vivienda usada, es que tengan tres habitaciones, registrando un 38% de los casos.

#### Número de habitaciones

% Anual  
2005

Una	8
Dos	34
Tres	<b>38</b>
Cuatro	19
Cinco o más	1
<b>Total</b>	<b>100</b>

Un 64% de los pisos en estudio tiene un único baño.

#### Número de Baños

% Anual  
2005

Uno	<b>64</b>
Dos	33
Tres o más	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

Se observa que un 61% de los pisos en estudio posee calefacción. De ellos, un 42% incorpora calefacción central y el 58% restante, individual.

	Calefacción %	Trastero %	Ascensor %	Garaje %
Sí	<b>61</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	17
No	39	90	39	<b>83</b>
<b>Total</b>	100	100	100	100

Sólo un 10% de los pisos en alquiler de vivienda usada, tienen trastero.

Un 61% de los pisos de segunda mano analizados están dotados de ascensor.

En cuanto a garaje, se observa que el 83% de los pisos de vivienda usada, se alquilan sin plaza de garaje incluida.

#### Tipo de Calefacción

%

Central	42
<b>Individual</b>	<b>58</b>
<b>Total</b>	100

# Alquiler de Vivienda Usada. Datos generales

## Características que el Consumidor valora en el momento de Alquilar 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 alquilar 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 alquilar un piso es la “Zona/Localización”, registrando un 43% de las respuestas.

En segundo lugar encontramos que la característica más valorada es el “Número de habitaciones”, registrando un 43%.

Tanto en tercer como en cuarto lugar, los consumidores consideran

como factor más importante el hecho de que el edificio posea “Ascensor”, registrando en ambos casos un 26%.

En último lugar de preferencia, las empresas encuestadas, sitúan la “Altura del piso” como quinta característica más valorada por los consumidores en el momento de alquilar el piso, registrando un 23% de respuestas. ■

## Además del precio, ¿qué aspectos valora más el Consumidor en el momento de Alquilar un Piso

	Primer lugar		Segundo lugar		Tercer lugar		Cuarto lugar		Quinto lugar	
	número	%	número	%	número	%	número	%	número	%
Zona   Localización	19	43	4	10	8	19	2	5	3	8
Número de Habitaciones	16	36	18	43	3	7	--	--	--	--
Ascensor	4	9	7	17	11	26	11	26	4	10
Altura del Piso	1	2	5	12	2	5	6	14	9	23
Estado de la Vivienda	1	2	1	2	--	--	--	--	--	--
Amueblado	1	2	--	--	1	2	--	--	2	5
Mejoras en la Vivienda	1	2	--	--	--	--	--	--	--	--
Trastero	1	2	--	--	--	--	--	--	1	3
Número de Baños	--	--	2	5	4	10	4	10	4	10
Calefacción Individual	--	--	2	5	1	2	5	12	2	5
Calidad de los Materiales	--	--	2	5	--	--	1	2	4	10
Garaje	--	--	1	2	7	17	4	10	2	5
Gastos de Comunidad	--	--	--	--	3	7	3	7	3	8
Calefacción Central	--	--	--	--	2	5	4	10	1	3
Orientación	--	--	--	--	--	--	1	2	4	10
Vídeo Portero	--	--	--	--	--	--	1	2	--	--
Domótica	--	--	--	--	--	--	--	--	1	3
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>100</b>

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 77,3% de los encuestados, y los promotores y/o constructores el 22,7% restante.

#### Actividad de los Encuestados

	número	%
API	68	<b>77,3</b>
Promotor	14	15,9
Constructor	6	6,8
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>100</b>

Estas 88 empresas han facilitado información sobre 1.190 operaciones de venta de pisos en Bizkaia. Las características de éstos, se describen a continuación. Del total de pisos estudiados, un 45,9% de los pisos vendidos (547) son vivienda nueva, siendo el 54,1% restante vivienda usada (643).

#### Tipo de Vivienda

	número	%
Nueva	547	45,9
Usada	643	<b>54,1</b>
<b>Total</b>	<b>1.190</b>	<b>100</b>

#### Fecha de Operación

Obra Nueva

% Anual  
2005

Enero	14	4
Febrero	4	1
Marzo	9	3
Abril	11	3
Mayo	11	3
Junio	72	21
<b>Julio</b>	<b>103</b>	<b>30</b>
Agosto	20	6
Septiembre	20	6
Octubre	23	7
Noviembre	24	7
Diciembre	34	9
<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>100</b>

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, julio, con un 30%, ha sido el mes en que más pisos de Obra Nueva se han vendido.

#### Fecha de Operación

Vivienda Usada

% Anual  
2005

Enero	24	6
Febrero	39	9
Marzo	35	8
Abril	28	6
Mayo	25	6
<b>Junio</b>	<b>55</b>	<b>13</b>
Julio	52	12
Agosto	17	4
Septiembre	43	10
Octubre	38	9
Noviembre	45	10
Diciembre	34	7
<b>Total</b>	<b>435</b>	<b>100</b>

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de venta, el mes en que más pisos en estudio se ha vendido de Vivienda Usada ha sido junio, registrando un 13% de los pisos vendidos.

# Metodología

**Los municipios donde más pisos se han vendido de Obra Nueva en la muestra, han sido Berango, Barakaldo y Lemona, registrando un 21,9%; 21,8% y 12,8% respectivamente.**

## Municipio de Venta Obra Nueva

% Anual  
2005

Alonsótegui	3	0,5
Arrieta	1	0,2
Atxondo	7	1,3
Bakio	1	0,2
<b>Barakaldo</b>	<b>119</b>	<b>21,8</b>
Barrika	3	0,5
<b>Berango</b>	<b>120</b>	<b>21,9</b>
Bilbao	53	9,7
Erandio	21	3,8
Etxebarri	40	7,3
Forua	1	0,2
Frúniz	1	0,2
Gámiz	1	0,2
Getxo	10	1,8
Gordexola	3	0,5
Lekeito	26	4,8
<b>Lemona</b>	<b>70</b>	<b>12,8</b>
Lemoniz	2	0,4
Markina	12	2,2
Mungia	22	4,0
Muxika	1	0,2
Orduña	13	2,4
Otxandio	1	0,2
Plencia	1	0,2
Santurce	9	1,6
Sestao	3	0,5
Sopelana	3	0,5
<b>Total</b>	<b>547</b>	<b>100</b>

**En Vivienda Usada, los municipios donde más pisos se han vendido en la muestra, han sido Bilbao, Getxo y Barakaldo, registrando un 50,7%; 10,9% y 10,4%, respectivamente.**

## Municipio de Venta Obra Usada

% Anual  
2005

Abadiño	4	0,6
Abanto	4	0,6
Alonsótegui	1	0,2
Arteaga	1	0,2
Balmaseda	7	1,1
<b>Barakaldo</b>	<b>67</b>	<b>10,4</b>
Basauri	2	0,3
Berango	6	0,9
<b>Bilbao</b>	<b>326</b>	<b>50,7</b>
Derio	2	0,3
Durango	2	0,3
Erandio	6	0,9
Etxebarri	1	0,2
Galdakao	3	0,5
<b>Getxo</b>	<b>70</b>	<b>10,9</b>
Górliz	2	0,3
Ibarrangelu	1	0,2
Leioa	16	2,5
Markina	1	0,2
Matiena	3	0,5
Mundaka	1	0,2
Mungia	1	0,2
Muskiz	3	0,5
Ortuella	4	0,6
Plencia	2	0,3
Portugalete	53	8,2
Santurce	29	4,5
Sestao	20	3,1
Sondika	1	0,2
Sopelana	2	0,3
Sopuerta	1	0,2
Trápaga	1	0,2
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>100</b>

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

De los 547 pisos en estudio de Obra Nueva, un 74,4% de los pisos vendidos están en una zona considerada de categoría "Normal", seguida de un 10,4% que está en una zona catalogada como "Buena".

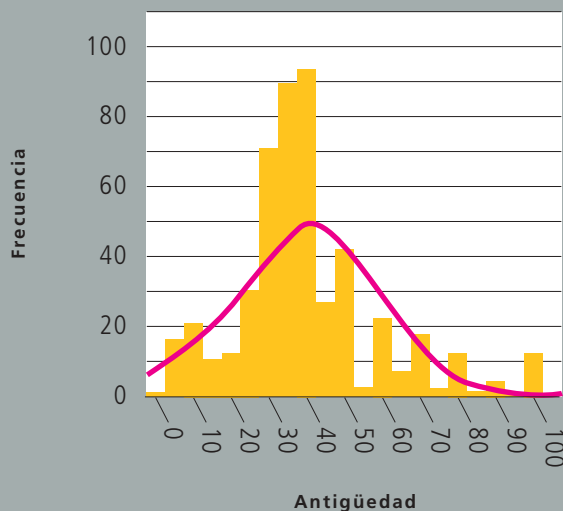
Categoría de la Zona Obra Nueva		
	número	%
Regular	54	9,9
<b>Normal</b>	<b>407</b>	<b>74,4</b>
Buena	57	10,4
Muy Buena	29	5,3
<b>Total</b>	<b>547</b>	<b>100</b>

De los 643 pisos en estudio de Vivienda Usada, un 54,3% de los pisos vendidos están en una zona considerada de categoría "Normal", seguida de un 24% que están en una zona "Buena".

Categoría de la Zona Vivienda Usada		
	número	%
Regular	64	10,0
<b>Normal</b>	<b>349</b>	<b>54,2</b>
Buena	154	24,0
Muy Buena	76	11,8
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>100</b>

De los 643 pisos en estudio vendidos de Vivienda Usada, en 485 de ellos, se ha manifestado la antigüedad del mismo, resultando que la antigüedad media se ha situado en 40,8 años.

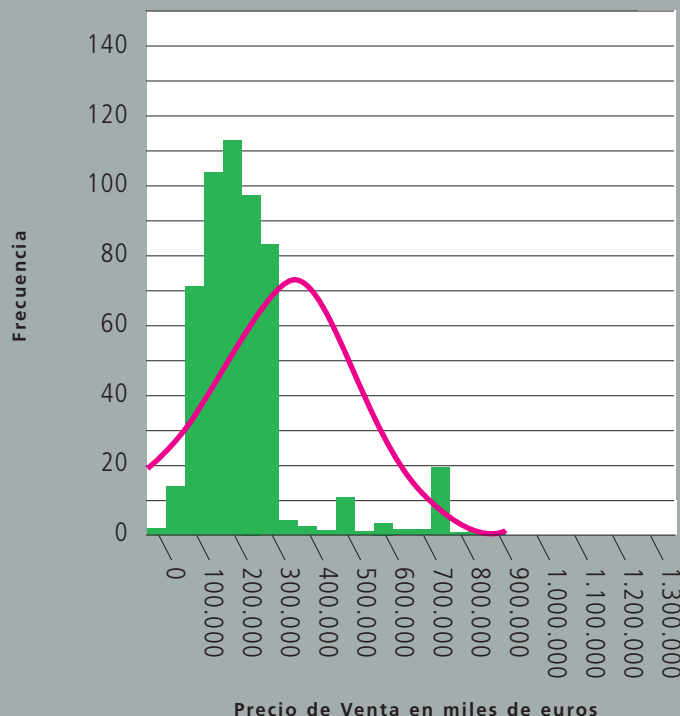
Antigüedad Vivienda Usada	
N	485
Media	40,8227
Desviación típica	20,24023
Mínimo	2
Máximo	100



**El precio medio de los 547 pisos de Obra Nueva en estudio ha resultado de 343.331,1 €**

**Precio de Venta**  
Obra Nueva

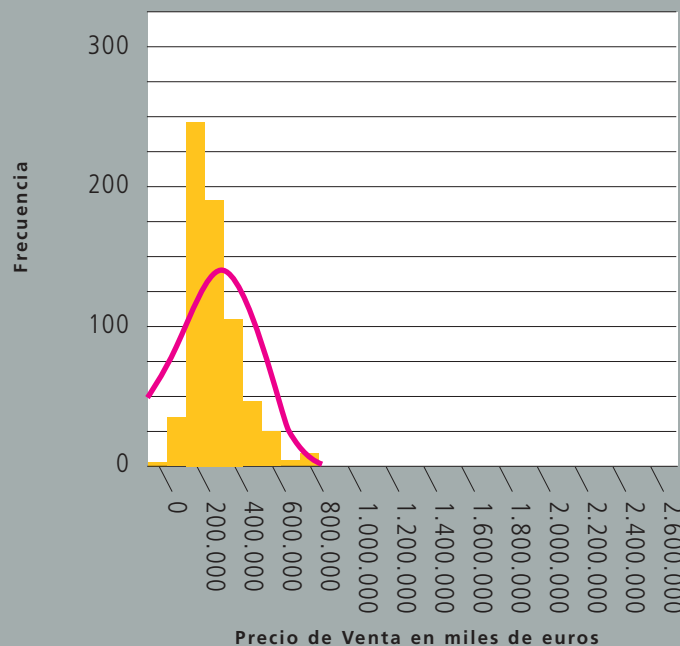
N	547
Media	343.331,1
Desviación típica	153.165,2
Mínimo	87.000,00
Máximo	1.300.000,00



**En el caso de los pisos en estudio de Vivienda Usada, se ha facilitado el precio de venta para 643 de ellos, resultando el precio medio de venta de 314.925,4 €.**

**Precio de Venta**  
Vivienda Usada

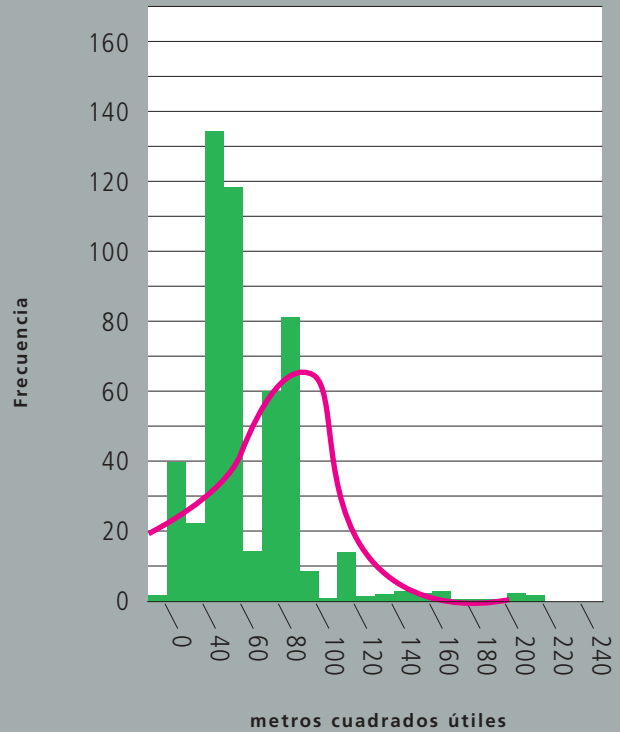
N	643
Media	314.925,4
Desviación típica	190.098,1
Mínimo	30.654,00
Máximo	2.554.301,00



**El tamaño medio en metros cuadrados útiles para las viviendas de Obra Nueva en estudio, es de 94,77 m<sup>2</sup>.**

**m<sup>2</sup> útiles**  
Obra Nueva

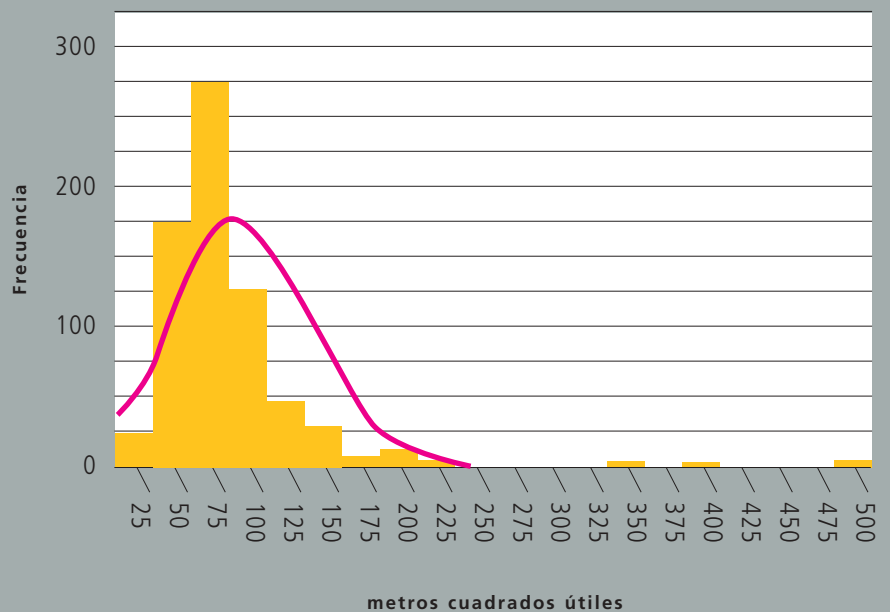
N	547
Media	94,7737
Desviación típica	32,43499
Mínimo	36,00
Máximo	250,00



**El tamaño medio en metros cuadrados útiles para las Viviendas Usadas, en estudio es de 82,77 m<sup>2</sup>.**

**m<sup>2</sup> útiles**  
Vivienda Usada

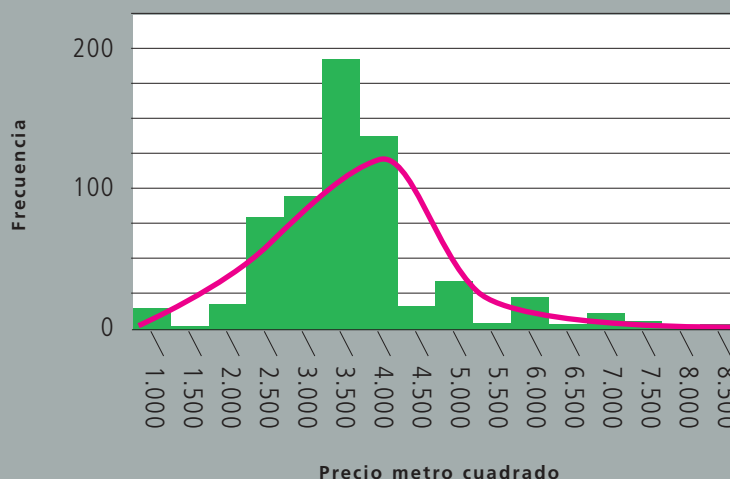
N	643
Media	82,7720
Desviación típica	39,24543
Mínimo	28,00
Máximo	500,00



**El precio medio por metro cuadrado para las viviendas de Obra Nueva en estudio asciende a 3.676,7 €.**

**Precio del m2**  
Obra Nueva

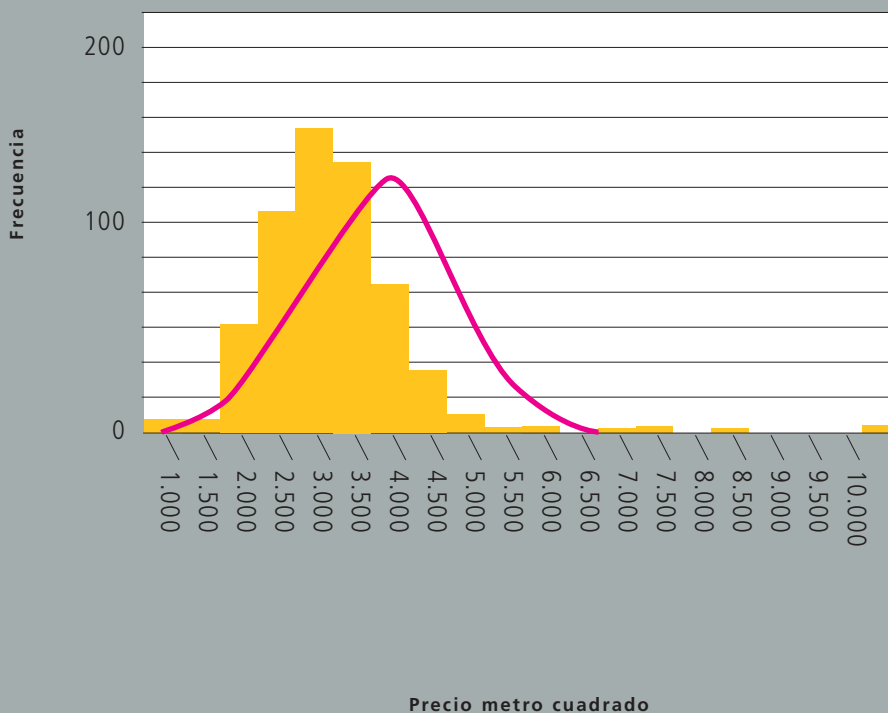
N	547
Media	3.676,7327
Desviación típica	1.040,895
Mínimo	901,52
Máximo	8.672,00



**El precio medio por metro cuadrado para las Viviendas Usadas en estudio asciende a 3.753,7 €.**

**Precio del m2**  
Vivienda Usada

N	643
Media	3.753,7457
Desviación típica	989,52783
Mínimo	924,00
Máximo	10.016,00



Las características de los 181 operaciones de alquiler de pisos en Bizkaia se describen a continuación:

Del total de operaciones en las que se ha facilitado la fecha de alquiler, el mes en que más pisos en estudio se han alquilado ha sido el mes de junio con un 13%.

De la distribución por municipio de los pisos alquilados en la muestra, podemos observar que los municipios donde más pisos se han alquilado ha sido Bilbao, Barakaldo y Portugalete, registrando un 53%, un 18,8% y un 11,6%, respectivamente.

#### Fecha de Operación Alquiler Vivienda Usada

	número	%
Enero	15	8
Febrero	13	7
Marzo	20	11
Abril	12	7
Mayo	11	7
<b>Junio</b>	<b>23</b>	<b>13</b>
Julio	16	9
Agosto	8	5
Septiembre	17	9
Octubre	15	8
Noviembre	14	8
Diciembre	14	8
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>100</b>

#### Municipio de Alquiler

	%	Anual
Abadiño	1	0,6
Atxondo	1	0,6
Bakio	1	0,6
Balmaseda	1	0,6
<b>Barakaldo</b>	<b>34</b>	<b>18,8</b>
Berriz	2	1,1
<b>Bilbao</b>	<b>96</b>	<b>53,0</b>
Derio	1	0,6
Durango	1	0,6
Galdakao	3	1,7
Getxo	4	2,2
Mundaka	6	3,3
<b>Portugalete</b>	<b>21</b>	<b>11,6</b>
Santurce	7	3,9
Sestao	1	0,6
Sopelana	1	0,6
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>100</b>

## Categoría de la Zona

	número	%
Regular	13	7,2
Normal	74	40,9
Buena	75	<b>41,4</b>
Muy Buena	19	10,5
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>100</b>

Para el estudio, se han clasificado los pisos atendiendo a cuatro categorías de zona:

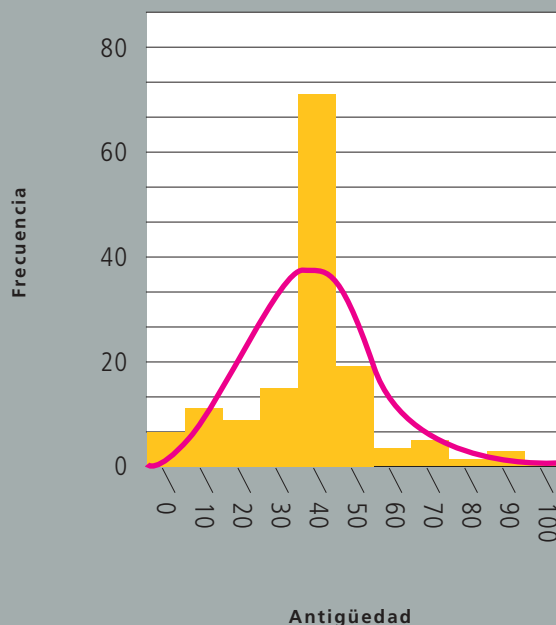
**Regular, Normal, Buena y Muy Buena**

En la clasificación de los 181 pisos estudiados por categoría de la zona, un 41,4% de los pisos alquilados están en una zona considerada de categoría “Buena”, seguida de un 40,9% que están en una zona considerada “Normal”.

## Antigüedad

N	147
Media	36,9524
Desviación típica	17,45183
Mínimo	1,0
Máximo	100,00

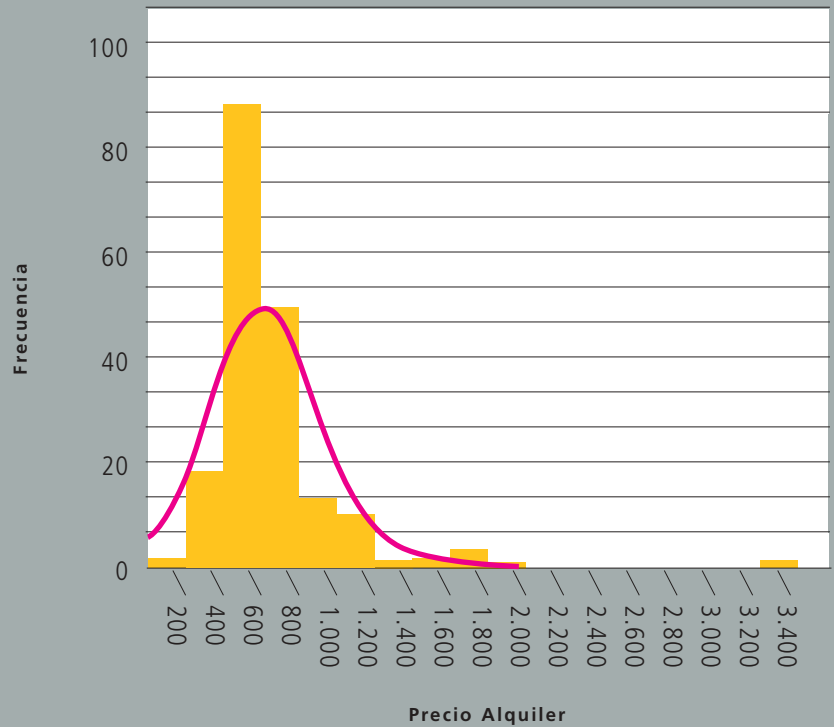
De los 181 pisos alquilados, en 147 de ellos, se ha manifestado la antigüedad del mismo, resultando que la antigüedad media se ha situado en 36,9 años.



**El precio medio de alquiler para los 181 pisos de la muestra se ha situado en 694,7 €.**

**Precio de Alquiler**

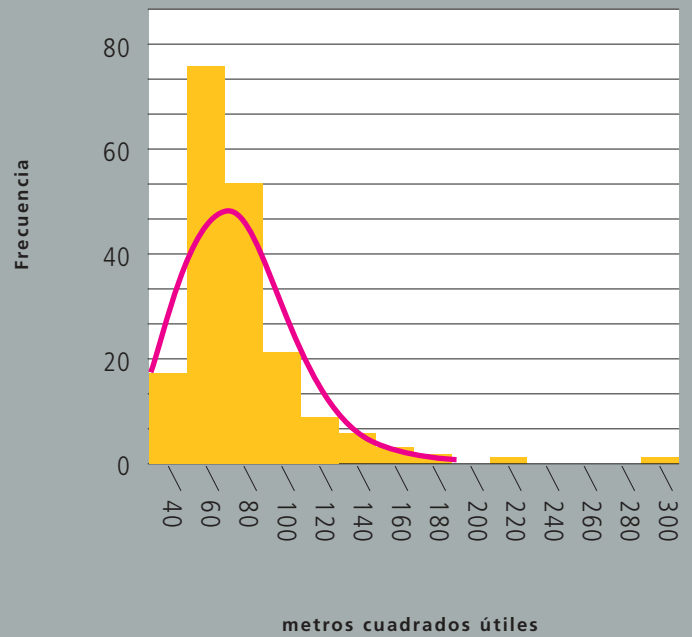
N	181
Media	694,6677
Desviación típica	292,26455
Mínimo	274,00
Máximo	3.455,82



**La media de metros cuadrados para los pisos alquilados de la muestra ha resultado 75,1 m2.**

**m2 útiles**

N	181
Media	75,0884
Desviación típica	31,47509
Mínimo	30,00
Máximo	300,00



**El precio medio por metro cuadrado para las 181 viviendas analizadas en la muestra asciende a 9,6 €.**

## Precio por m2

N	181
Media	9,6243
Desviación típica	2,50907
Mínimo	4,00
Máximo	18,33

