



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

Informe sobre el stock de vivienda nueva 2011

1. Metodología

Por una parte, se han considerado los métodos indirectos basados en la información que proporcionan las fuentes administrativas para estimar el stock de viviendas nuevas sin vender para el total nacional.

Así, se han tenido en cuenta los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidad de propietarios, publicados por el Ministerio de Fomento, como estimadores de las viviendas terminadas.

En segundo lugar, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

Para el cálculo del stock se aplica a los datos la fórmula iterativa que se presenta a continuación:

- $\text{Stock } t = \text{Stock } t-1 + VT_{t, t-1} - VTNSC_{t, t-1} - VNV_{t, t-1}$

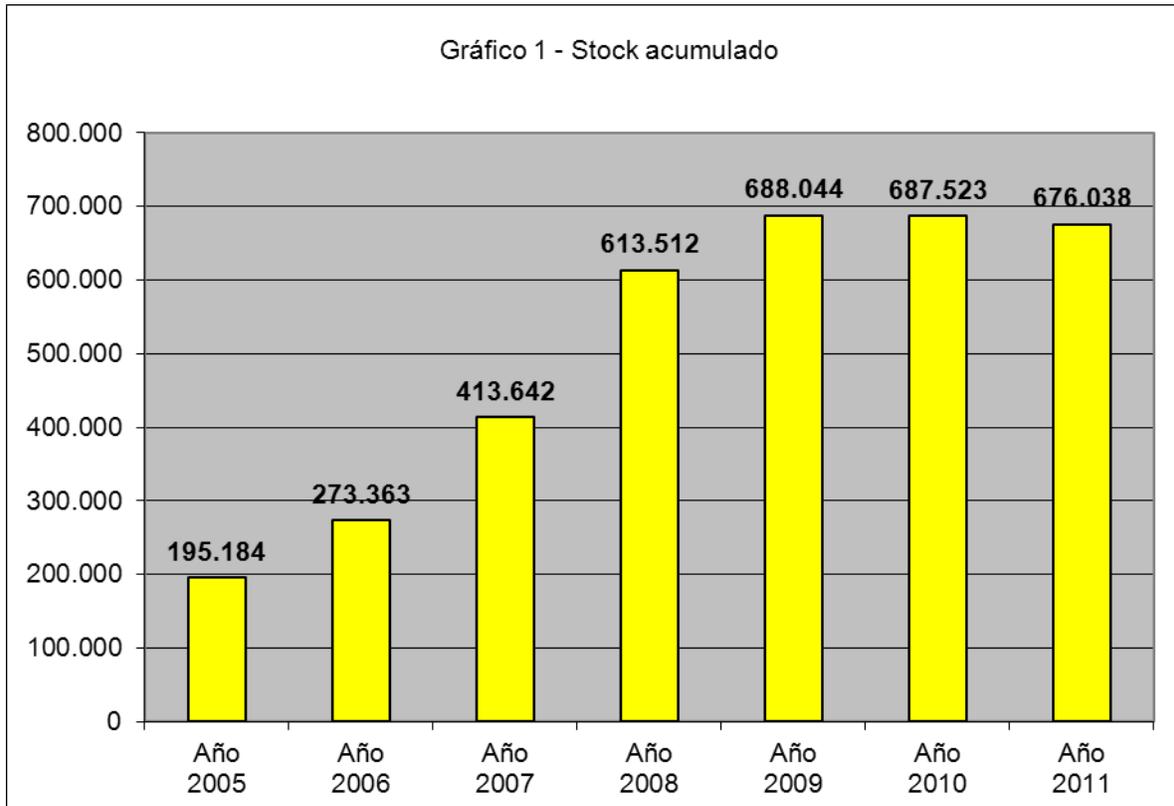
Siendo:

- $\text{Stock } t-1 =$ Stock de viviendas nuevas sin vender en $t-1$
- $VT_{t, t-1} =$ Número de viviendas terminadas entre $t, t-1$ (Certificados de fin de obra)
- $VTNSC_{t, t-1} =$ Número de viviendas terminadas entre $t, t-1$...que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por personas físicas, en régimen de cooperativas, en comunidades de propietarios, ...)
- $VNV_{t, t-1} =$ Número de viviendas “nuevas” vendidas entre $t-1$ y t

2. Cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender

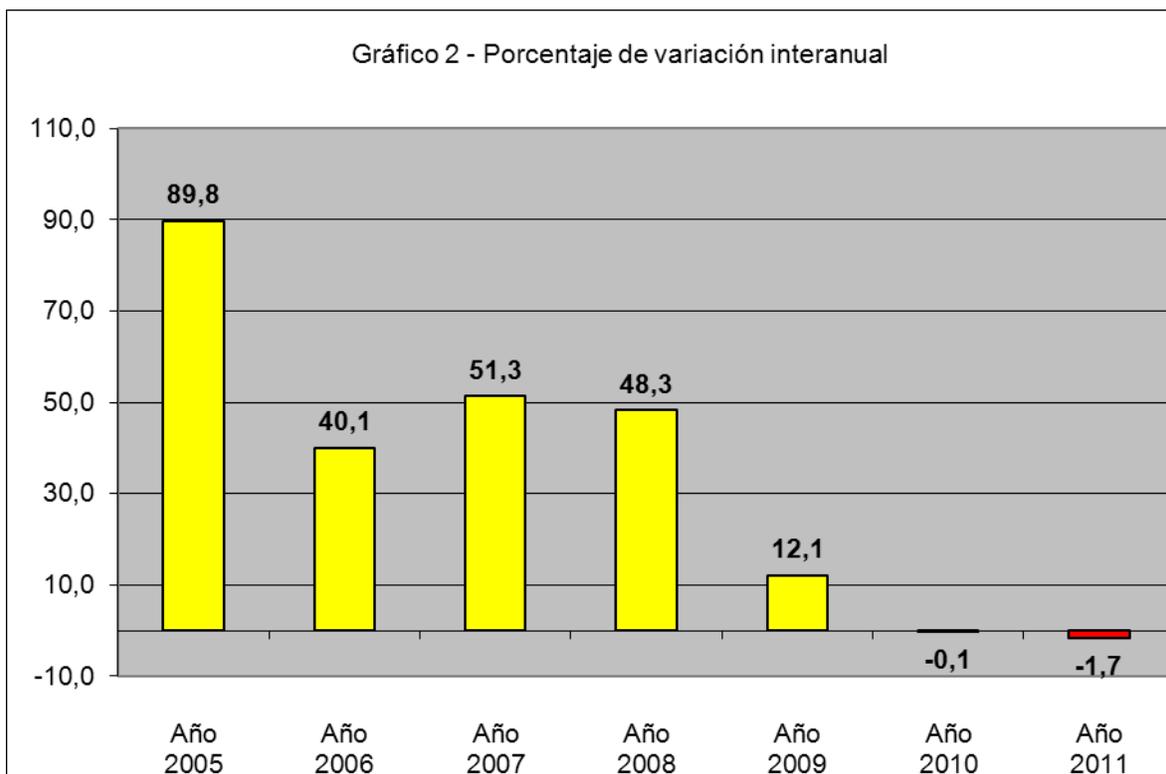
De acuerdo con esta metodología se llega a una estimación del stock de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2011 de 676.038 viviendas.

El mercado de vivienda creció hasta mediados de 2007, momento en el que la caída en la demanda de vivienda nueva aumentó las diferencias entre las viviendas terminadas y las viviendas vendidas de nueva construcción generando en 2008 un stock aproximado de viviendas terminadas no vendidas de 200.000 viviendas.



En este gráfico se observa como entre 2005 y 2008 existe una fuerte tendencia de acumulación de stock. Esta tendencia se ve frenada en el año 2009. En el 2010 la acumulación del stock llega a revertirse ligeramente.

En el año 2011 el stock acumulado disminuye con respecto al año 2010. En esta ocasión cae 1,7 puntos con respecto al año anterior.



3. El stock de viviendas nuevas sin vender por comunidades autónomas y provincias

La distribución del stock por comunidades autónomas y provincias se ha hecho a partir de la misma metodología.

La tabla 1 presenta la información del stock para el total nacional, comunidades autónomas y provincias.

Tabla 1 - Distribución del stock					
	Stock 2011 vivienda nueva	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2010 vivienda nueva	Stock 2011/Stock 2010
TOTAL NACIONAL	676.038	100,00	2,60	687.523	-1,67
Andalucía	107.138	15,85	2,35	112.247	-4,55
Almería	25.187	3,73	6,50	23.665	6,43
Cádiz	15.987	2,36	2,56	17.080	-6,40
Córdoba	7.348	1,09	1,89	7.863	-6,55
Granada	10.528	1,56	1,97	11.063	-4,84
Huelva	4.660	0,69	1,55	5.794	-19,57
Jaén	6.021	0,89	1,72	6.536	-7,88
Málaga	19.013	2,81	1,79	21.443	-11,33
Sevilla	18.394	2,72	2,03	18.803	-2,18

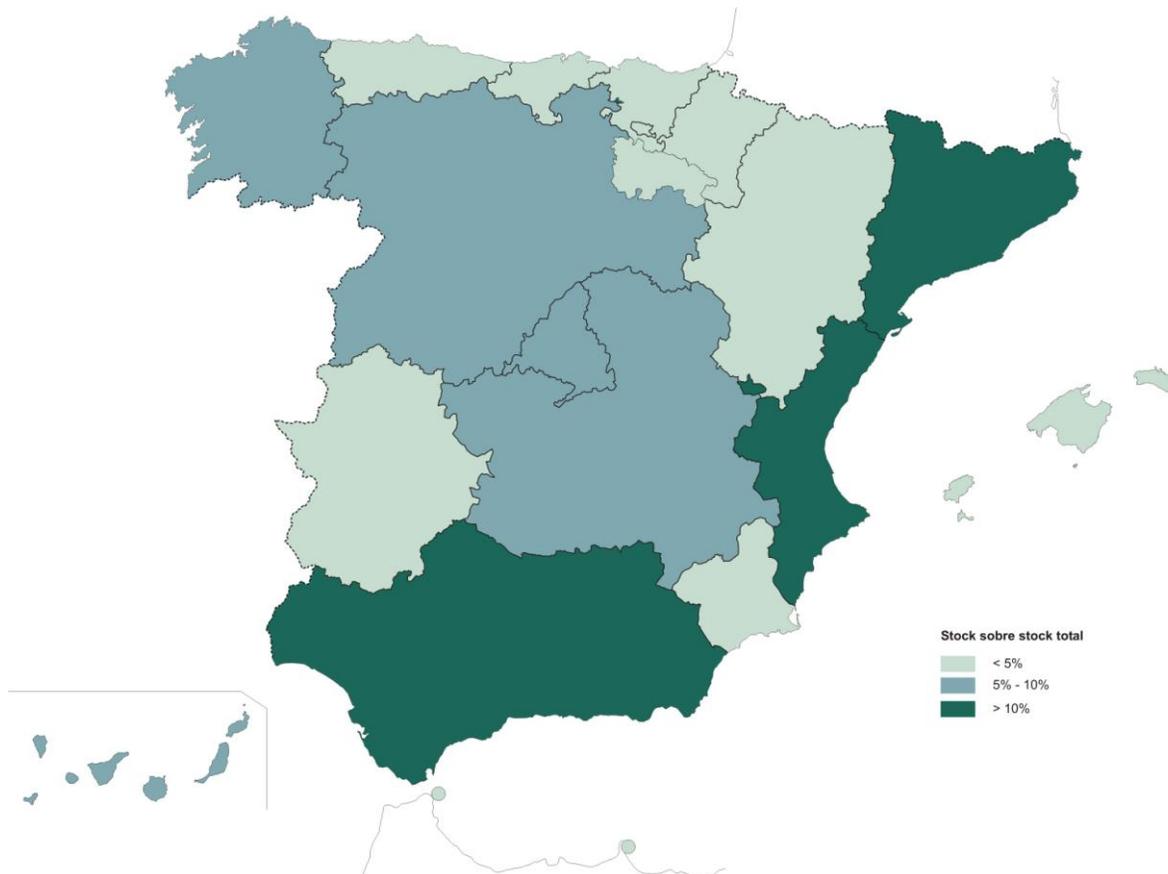
Aragón	18.585	2,75	2,36	18.402	0,99
Huesca	3.901	0,58	2,35	3.877	0,62
Teruel	3.749	0,55	3,41	3.532	6,14
Zaragoza	10.935	1,62	2,14	10.993	-0,53
Asturias (Principado de)	12.349	1,83	1,96	11.756	5,04
Balears (Illes)	16.442	2,43	2,71	16.806	-2,17
Canarias	41.684	6,17	3,84	40.892	1,94
Palmas (Las)	17.658	2,61	3,22	17.484	1,00
Santa Cruz de Tenerife	24.026	3,55	4,47	23.408	2,64
Cantabria	2.472	0,37	0,69	2.897	-14,67
Castilla y León	40.620	6,01	2,32	42.724	-4,92
Ávila	4.132	0,61	2,41	4.083	1,20
Burgos	4.868	0,72	1,88	5.307	-8,27
León	9.972	1,48	3,04	9.799	1,77
Palencia	2.592	0,38	2,23	2.782	-6,83
Salamanca	4.591	0,68	1,93	5.270	-12,88
Segovia	2.028	0,30	1,61	2.221	-8,69
Soria	1.966	0,29	2,54	1.930	1,87
Valladolid	7.301	1,08	2,46	8.017	-8,93
Zamora	3.170	0,47	2,30	3.315	-4,37
Castilla-La Mancha	52.552	7,77	4,08	53.860	-2,43
Albacete	5.245	0,78	2,34	5.214	0,59
Ciudad Real	13.206	1,95	4,48	13.175	0,24
Cuenca	4.179	0,62	2,62	4.322	-3,31
Guadalajara	3.551	0,53	2,02	4.533	-21,66
Toledo	26.371	3,90	6,06	26.616	-0,92
Cataluña	102.814	15,21	2,55	103.302	-0,47
Barcelona	60.077	8,89	2,25	60.281	-0,34
Girona	15.449	2,29	2,91	15.247	1,32
Lleida	11.549	1,71	4,44	11.577	-0,24
Tarragona	15.739	2,33	2,71	16.197	-2,83
Comunidad Valenciana	139.273	20,60	4,33	133.023	4,70
Alicante/Alacant	49.333	7,30	3,77	50.549	-2,41
Castellón/Castelló	54.274	8,03	11,99	46.278	17,28
Valencia/València	35.666	5,28	2,45	36.196	-1,46
Extremadura	2.160	0,32	0,32	3.636	-40,59
Badajoz	843	0,12	0,22	2.004	-57,93
Cáceres	1.317	0,19	0,44	1.632	-19,30
Galicia	37.460	5,54	2,34	39.268	-4,60
Coruña (A)	16.524	2,44	2,51	17.166	-3,74
Lugo	4.868	0,72	2,13	5.035	-3,32
Ourense	3.663	0,54	1,67	3.944	-7,12
Pontevedra	12.405	1,83	2,52	13.123	-5,47
Madrid (Comunidad de)	45.437	6,72	1,52	51.101	-11,08
Murcia (Región de)	30.035	4,44	3,66	30.183	-0,49
Navarra (Comunidad Foral de)	3.114	0,46	0,96	5.286	-41,09
País Vasco	13.425	1,99	1,30	12.516	7,26

Álava	2.287	0,34	1,39	2.704	-15,42
Guipúzcoa	6.778	1,00	1,98	5.058	34,01
Vizcaya	4.360	0,64	0,83	4.754	-8,29
Rioja (La)	10.024	1,48	4,89	9.488	5,65
Ceuta y Melilla	454	0,07	0,83	136	233,82

El stock acumulado disminuye en 11 comunidades autónomas, destacando Navarra y Extremadura con caídas superiores al 40%. En cuanto a las provincias, destacan Badajoz, Navarra, Guadalajara, Huelva, Cáceres y Álava en las que el stock acumulado disminuyó más de un 15%. Por el contrario en Guipúzcoa y Castellón el stock acumulado aumentó más del 10%.

Tres comunidades autónomas acumulan el 51,66% del total nacional del stock de 2011: Comunidad Valenciana, Andalucía, y Cataluña. Por su parte, Ceuta y Melilla, Extremadura, Cantabria y Navarra son las comunidades y ciudades autónomas con menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional.

Mapa 1
Stock sobre stock nacional por comunidades autónomas

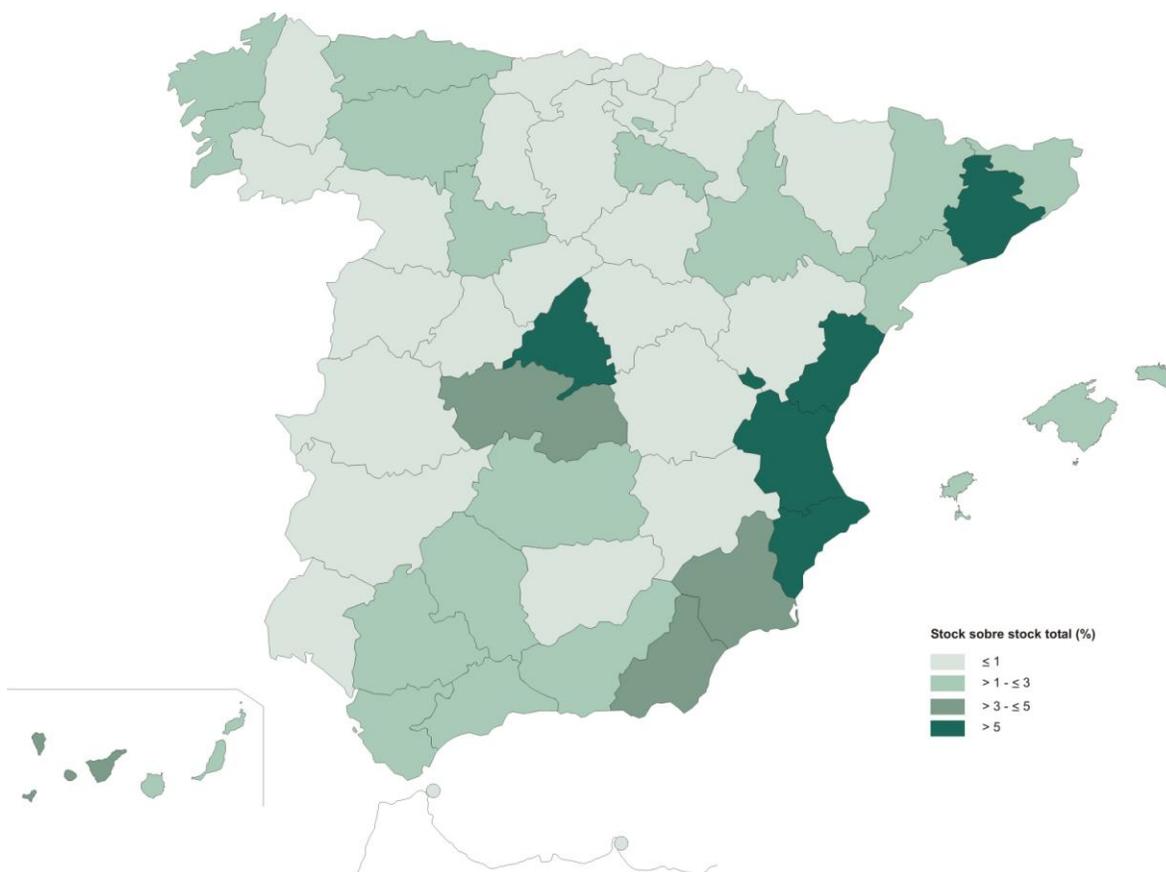


Entre las provincias con mayor stock sobre el stock nacional, cabe destacar que en su mayor parte se sitúan en la costa mediterránea, junto con Madrid, Toledo y Santa Cruz de Tenerife.

Tabla 2
Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el stock total

Barcelona	8,89
Castellón/Castelló	8,03
Alicante/Alacant	7,30
Madrid (Comunidad de)	6,72
Valencia/València	5,28
Murcia (Región de)	4,44
Toledo	3,90
Almería	3,73
Santa Cruz de Tenerife	3,55
Málaga	2,81

Mapa 2 Stock sobre stock nacional por provincias

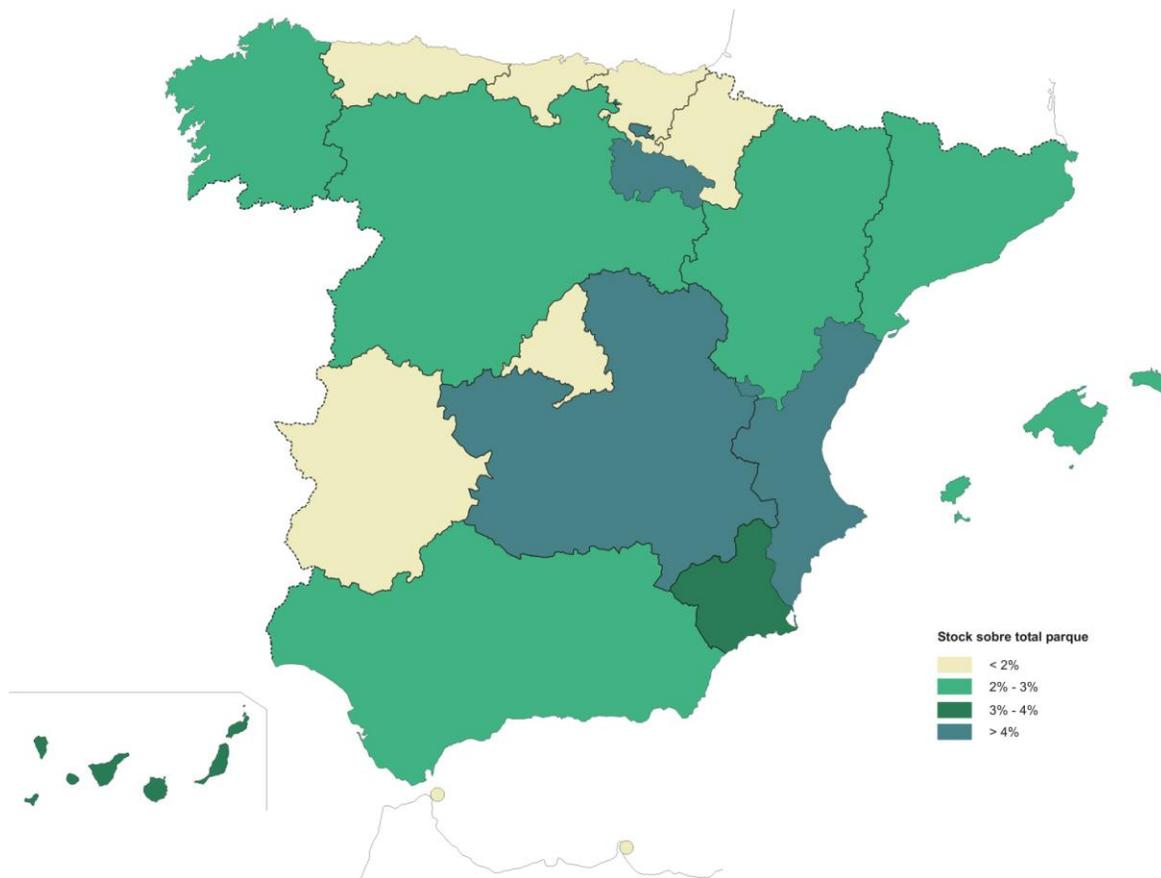


Las provincias que componen la costa mediterránea concentran el 51,44% del stock nacional.

Más relevante aún, desde el punto de vista económico, resulta analizar la proporción de stock sobre el parque de viviendas existente, a nivel autonómico y provincial.

Las comunidades autónomas con una acumulación mayor al 4% de stock sobre su parque de viviendas son La Rioja, Comunidad Valenciana y Castilla La Mancha seguidas de Canarias y Murcia con porcentajes mayores al 3%. Extremadura, Cantabria, Ceuta y Melilla, Navarra, País Vasco, Madrid y Asturias se encuentran en situación opuesta con acumulaciones de stock sobre su parque menores al 2%.

Mapa 3
Stock sobre parque de viviendas por comunidades autónomas



Combinando la información de los porcentajes del stock sobre el stock nacional y sobre el parque de viviendas, se observa que comunidades como la Comunidad Valenciana, Castilla La Mancha, Cataluña o Andalucía cuentan con un elevado porcentaje de stock de viviendas, tanto sobre el stock nacional como sobre sus parques de viviendas. A nivel provincial esto mismo ocurre con Castellón, Alicante y Murcia.

Madrid sin embargo, que aparece como una de las comunidades con mayor nivel de stock sobre el total nacional, presenta un stock sobre el parque de viviendas autonómico menor al 2%, lo que indica que aglutina gran volumen de la construcción en comparación con otras comunidades autónomas. Esto hace que su stock sea elevado al valorarlo a nivel nacional, y sin embargo resulte equilibrado dado el amplio parque de viviendas existente en dicha comunidad.

Se sitúan entre las zonas con mayor stock sobre el parque de viviendas algunas provincias de interior como Toledo, La Rioja, Ciudad Real, Lleida y Teruel, otras de la costa mediterránea como Castellón, Almería, Alicante y Murcia, además de las provincias canarias.

Tabla 3
Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el parque de viviendas

Castellón/Castelló	11,99
Almería	6,50
Toledo	6,06
Rioja (La)	4,89
Ciudad Real	4,48
Santa Cruz de Tenerife	4,47
Lleida	4,44
Alicante/Alacant	3,77
Murcia (Región de)	3,66
Teruel	3,41
Palmas (Las)	3,22

Mapa 4
Stock sobre parque de viviendas por provincias

