



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

Informe sobre el stock de vivienda nueva 2010

1. Metodología

La estimación del stock de viviendas nuevas sin vender a nivel nacional, se ha realizado utilizando métodos indirectos basados en la información proporcionada por fuentes administrativas.

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

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

Para el cálculo del stock en el año t se aplica la fórmula iterativa que se presenta a continuación:

$$\text{Stock}_t = \text{Stock}_{t-1} + \text{VT}_{t,t-1} - \text{VTNSC}_{t,t-1} - \text{VNV}_{t,t-1}$$

siendo:

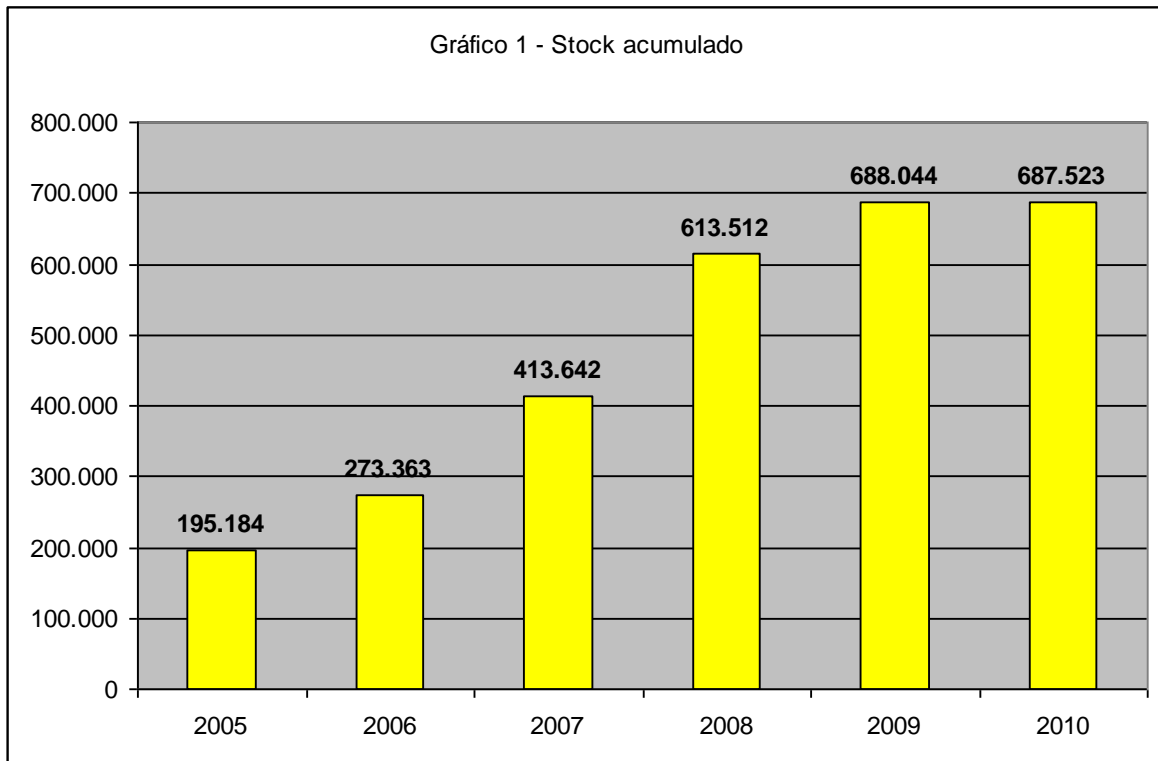
- Stock_{t-1} = Stock de viviendas nuevas sin vender en el año $t-1$
- $\text{VT}_{t-1,t}$ = Número de viviendas terminadas entre los años $t-1$ y t (certificados de fin de obra)
- $\text{VTNSC}_{t-1,t}$ = Número de viviendas terminadas entre los años $t-1$ y t que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (certificados de fin de obra de viviendas promocionadas por personas físicas, en régimen de cooperativas, en comunidades de propietarios, ...)
- $\text{VNV}_{t-1,t}$ = Número de viviendas nuevas vendidas entre los años $t-1$ y t (transacciones inmobiliarias)

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 2010 de 687.523 viviendas.

Hasta mediados de 2007, el mercado de vivienda continuó creciendo, a pesar de la caída que se inició en dicho periodo en las ventas y en las viviendas iniciadas respecto a los máximos alcanzados en años anteriores.

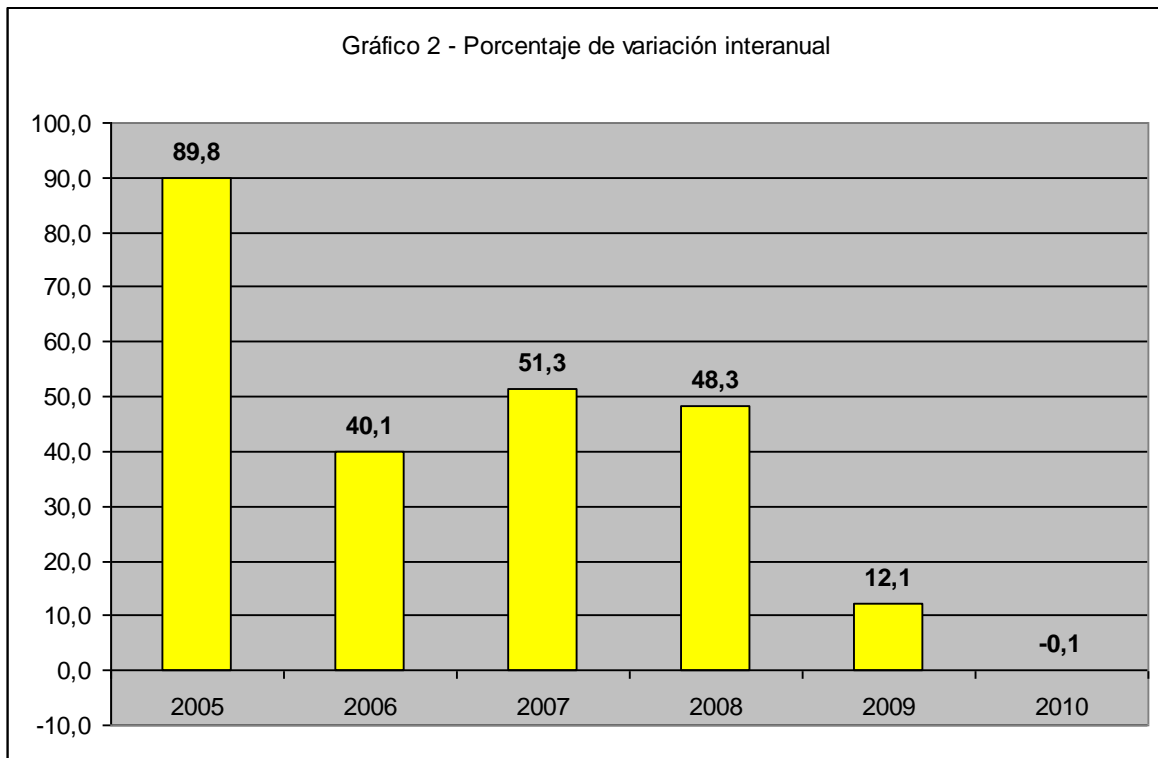
La caída en la demanda de vivienda nueva en la segunda mitad de 2007 aumentó las diferencias entre las viviendas terminadas (oferta) y las viviendas vendidas de nueva construcción (demanda). En este contexto, el stock de viviendas terminadas no vendidas acelera su crecimiento, generando en 2008 un stock aproximado de 200.000 viviendas.



Esta tendencia se ve ralentizada en gran medida a partir del año 2009. Durante este año se produce una brusca caída de la oferta, mientras que las transacciones, aunque también disminuyen, lo hacen de forma mas atenuada. Como resultado, la acumulación del stock fue menor que en años anteriores, situando el stock generado en 2009 en niveles similares al que se generó en 2006 en términos absolutos.

En el año 2010 la tendencia de ralentización de la acumulación del stock alcanza su punto máximo, llegando a revertirse ligeramente. En efecto durante este año, el ritmo de reducción de la construcción de viviendas nuevas ha sido similar al de 2009, mientras que las transacciones de vivienda nueva han experimentado una cierta recuperación.

De esta manera, el stock acumulado en 2010 disminuye con respecto a 2009 en 0,1% puntos.



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

Por otra parte, 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 2010 vivienda nueva	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2009 vivienda nueva	Stock 2010/Stock 2009
TOTAL NACIONAL	687.523	100,00	2,66	688.044	-0,08
Andalucía	112.247	16,33	2,48	114.147	-1,66
Almería	23.665	3,44	6,13	22.517	5,10
Cádiz	17.080	2,48	2,75	17.005	0,44
Córdoba	7.863	1,14	2,03	8.115	-3,11
Granada	11.063	1,61	2,08	11.491	-3,72
Huelva	5.794	0,84	1,93	7.036	-17,65
Jaén	6.536	0,95	1,89	7.100	-7,94
Málaga	21.443	3,12	2,03	22.666	-5,40
Sevilla	18.803	2,73	2,09	18.217	3,22
Aragón	18.402	2,68	2,35	18.168	1,29
Huesca	3.877	0,56	2,35	4.101	-5,46
Teruel	3.532	0,51	3,24	2.639	33,84
Zaragoza	10.993	1,60	2,16	11.428	-3,81
Asturias (Principado de)	11.756	1,71	1,88	12.099	-2,83
Balears (Illes)	16.806	2,44	2,79	16.961	-0,91
Canarias	40.892	5,95	3,80	41.979	-2,59
Palmas (Las)	17.484	2,54	3,21	18.617	-6,09
Santa Cruz de Tenerife	23.408	3,40	4,40	23.362	0,20
Cantabria	2.897	0,42	0,81	3.919	-26,08
Castilla y León	42.724	6,21	2,46	44.963	-4,98
Ávila	4.083	0,59	2,40	4.157	-1,78
Burgos	5.307	0,77	2,07	5.581	-4,91
León	9.799	1,43	3,00	9.259	5,83
Palencia	2.782	0,40	2,41	2.930	-5,05
Salamanca	5.270	0,77	2,23	6.028	-12,57
Segovia	2.221	0,32	1,78	2.330	-4,68
Soria	1.930	0,28	2,52	2.155	-10,44
Valladolid	8.017	1,17	2,72	8.974	-10,66
Zamora	3.315	0,48	2,42	3.549	-6,59

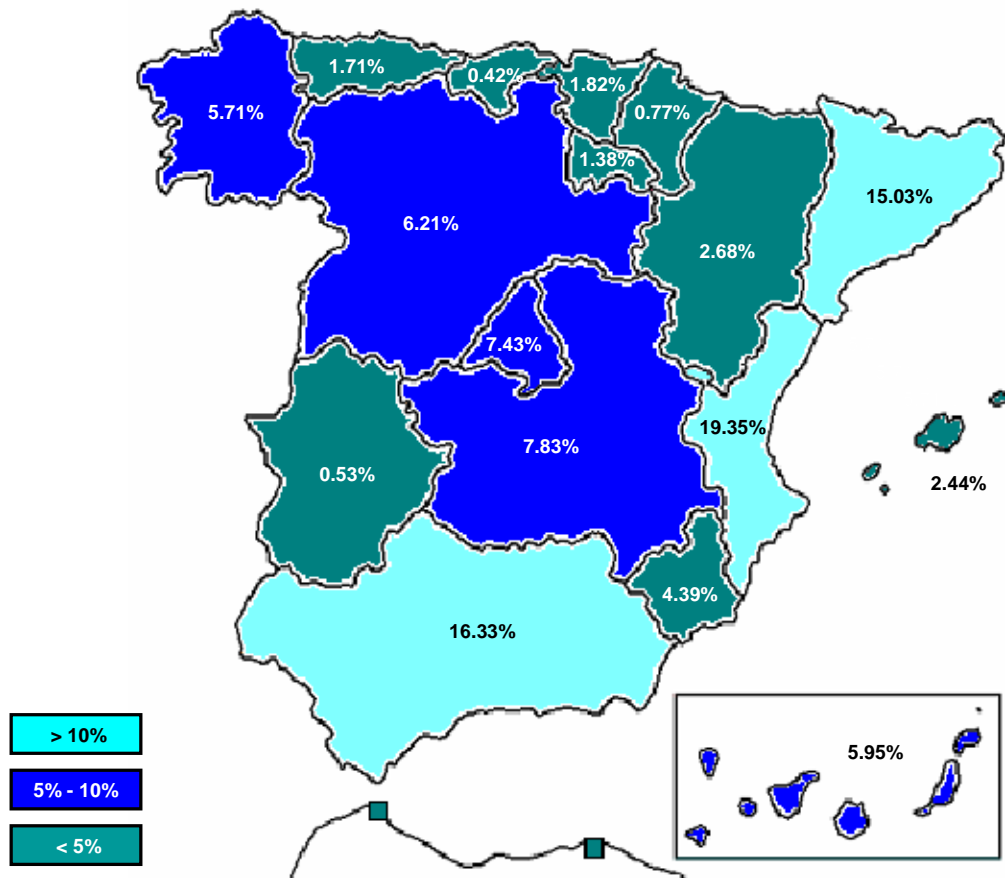
Castilla-La Mancha	53.860	7,83	4,22	54.718	-1,57
Albacete	5.214	0,76	2,35	5.782	-9,82
Ciudad Real	13.175	1,92	4,49	13.912	-5,30
Cuenca	4.322	0,63	2,74	4.287	0,82
Guadalajara	4.533	0,66	2,61	4.831	-6,17
Toledo	26.616	3,87	6,17	25.906	2,74
Cataluña	103.302	15,03	2,58	107.240	-3,67
Barcelona	60.281	8,77	2,28	62.604	-3,71
Girona	15.247	2,22	2,89	15.402	-1,01
Lleida	11.577	1,68	4,50	11.868	-2,45
Tarragona	16.197	2,36	2,81	17.366	-6,73
Comunidad Valenciana	133.023	19,35	4,15	119.798	11,04
Alicante/Alacant	50.549	7,35	3,88	49.343	2,44
Castellón/Castelló	46.278	6,73	10,26	34.366	34,66
Valencia/València	36.196	5,26	2,50	36.089	0,30
Extremadura	3.636	0,53	0,54	5.207	-30,17
Badajoz	2.004	0,29	0,53	3.339	-39,98
Cáceres	1.632	0,24	0,55	1.868	-12,63
Galicia	39.268	5,71	2,47	37.768	3,97
Coruña (A)	17.166	2,50	2,62	16.951	1,27
Lugo	5.035	0,73	2,22	4.044	24,51
Ourense	3.944	0,57	1,81	3.946	-0,05
Pontevedra	13.123	1,91	2,68	12.827	2,31
Madrid (Comunidad de)	51.101	7,43	1,72	53.009	-3,60
Murcia (Región de)	30.183	4,39	3,70	29.684	1,68
Navarra (Comunidad Foral de)	5.286	0,77	1,65	6.389	-17,26
País Vasco	12.516	1,82	1,22	13.213	-5,28
Álava	2.704	0,39	1,68	4.269	-36,66
Guipúzcoa	5.058	0,74	1,50	4.448	13,71
Vizcaya	4.754	0,69	0,91	4.496	5,74
Rioja (La)	9.488	1,38	4,69	8.691	9,17
Ceuta y Melilla	136	0,02	0,25	91	49,45

El stock acumulado disminuye en 12 comunidades autónomas, destacando Extremadura (-30,17), Cantabria (-26,08) y Navarra (-17,26).

Tres comunidades autónomas acumulan el 50,7% del total del stock de 2010: Comunidad Valenciana (19,35%), Andalucía (16,33%), y Cataluña (15,03%).

Por su parte, Ceuta y Melilla (0,02%), Cantabria (0,42%), Extremadura (0,53%) y Navarra (0,77 %) son las comunidades/ciudades autónomas con menor porcentaje de stock acumulado sobre el total.

Mapa 1 – Porcentaje de stock sobre stock total



Entre las provincias con mayor stock sobre el stock total, la mayor parte se sitúan en la costa mediterránea, mientras que también destacan Madrid, Toledo y Santa Cruz de Tenerife.

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

Barcelona	8,77%
Madrid (Comunidad de)	7,43%
Alicante/Alacant	7,35%
Castellón/Castelló	6,73%
Valencia/València	5,26%
Murcia (Región de)	4,39%
Toledo	3,87%
Almería	3,44%
Santa Cruz de Tenerife	3,40%
Málaga	3,12%

Puede resultar significativo combinar la información de los porcentajes del stock sobre el total de stock y del stock sobre el parque de viviendas, para obtener una conclusión más clara sobre la situación de cada región. Así por ejemplo, Madrid, que aparece como una de las regiones con mayor nivel de stock sobre el stock total, cuenta con un valor bajo de stock sobre el parque de viviendas autonómico, lo que indica que aglutina un volumen elevado de 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.

Otras comunidades como la Comunidad Valenciana, Cataluña, Andalucía o Castilla La Mancha cuentan con un elevado porcentaje de stock de viviendas, tanto sobre el stock total como sobre sus parques de viviendas.

A nivel provincial, vuelven a situarse entre las zonas con mayor stock, algunas provincias de la costa mediterránea, Canarias y otras provincias de interior como Toledo, Ciudad Real, Lleida, La Rioja y Teruel.

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

Castellón/Castelló	10,26%
Toledo	6,17%
Almería	6,13%
Rioja (La)	4,69%
Lleida	4,50%
Ciudad Real	4,49%
Santa Cruz de Tenerife	4,40%
Alicante/Alacant	3,88%
Murcia (Región de)	3,70%
Teruel	3,24%
Palmas (Las)	3,21%