



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

Informe sobre el stock de vivienda nueva 2014

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:

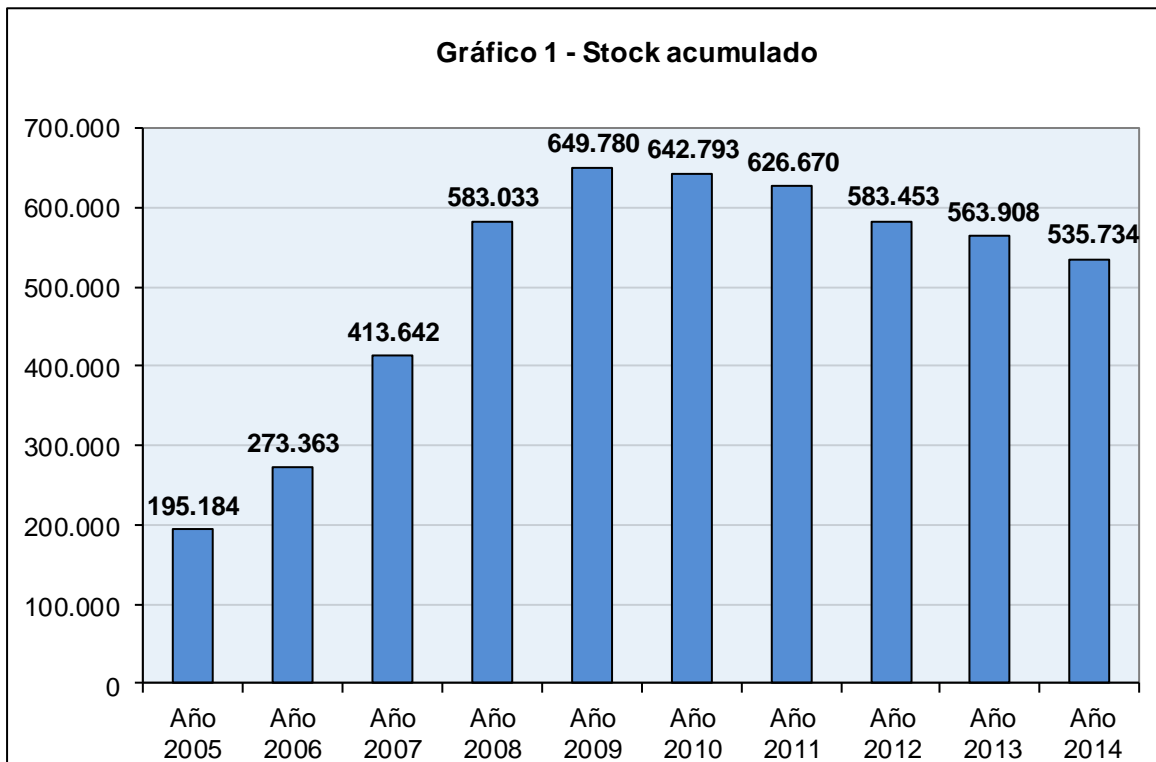
- $Stock\ t = Stock\ t-1 + VT\ t, t-1 - VTNSC\ t, t-1 - VNV\ t, t-1$

Siendo:

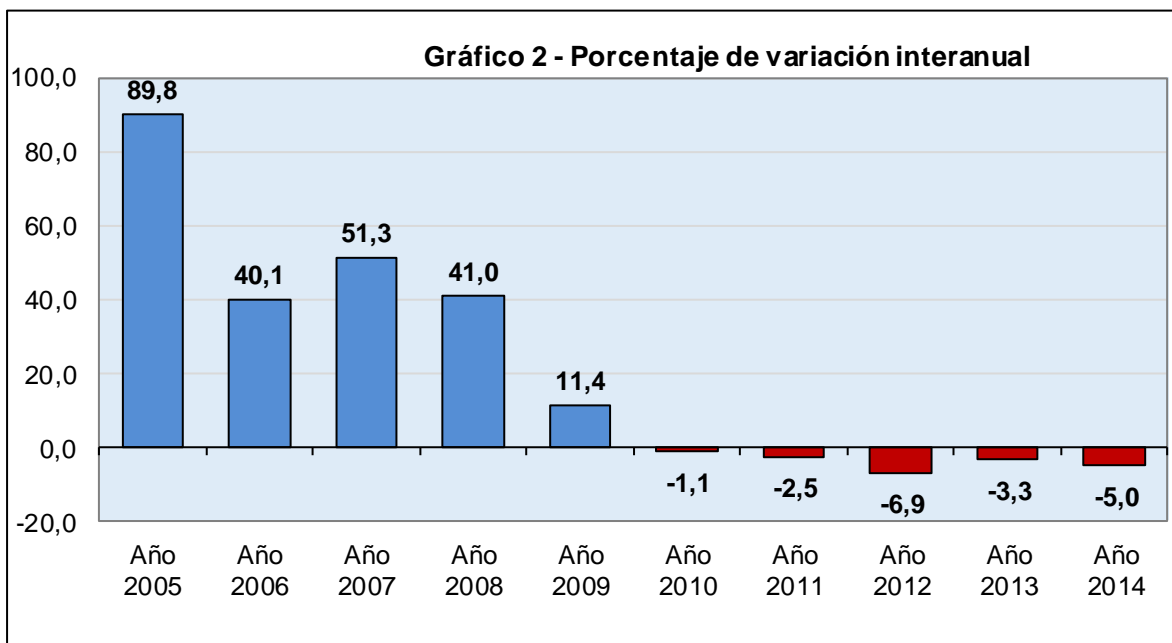
- $Stock\ t-1 =$ Stock de viviendas nuevas sin vender en t-1
- $VT\ t, t-1 =$ Número de viviendas terminadas entre t, t-1 (Certificados de fin de obra)
- $VTNSC\ t, t-1 =$ Número de viviendas terminadas entre t, t-1...que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por 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 2014 de 535.734 viviendas.



En el gráfico 1 se observa que la absorción del stock acumulado de vivienda nueva que comenzó en el año 2010, continúa en el año 2014.



En el año 2014, tal y como muestra el gráfico 2, continúa la tendencia a la absorción del stock, reduciéndose el stock del año 2014 en 5 puntos respecto al stock de 2013.

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 2014 vivienda nueva (*)	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2013 vivienda nueva	Stock 2014/Stock 2013
TOTAL NACIONAL	535.734	100	2,10	563.908	-5,00
Andalucía	85.081	15,88	1,93	91.212	-6,72
Almería	21.728	4,06	5,47	22.607	-3,89
Cádiz	13.415	2,50	2,15	14.276	-6,03
Córdoba	5.688	1,06	1,42	5.973	-4,77
Granada	8.177	1,53	1,53	8.554	-4,41
Huelva	2.280	0,43	0,78	2.637	-13,54
Jaén	4.871	0,91	1,40	5.076	-4,04
Málaga	12.672	2,37	1,40	15.153	-16,37
Sevilla	16.250	3,03	1,81	16.936	-4,05
Aragón	15.428	2,88	1,95	16.546	-6,76
Huesca	2.606	0,49	1,65	3.007	-13,34
Teruel	3.179	0,59	2,79	3.326	-4,42
Zaragoza	9.643	1,80	1,86	10.213	-5,58
Asturias (Principado de)	11.386	2,13	1,83	12.009	-5,19
Balears (Illes)	14.025	2,62	2,37	14.915	-5,97
Canarias	31.127	5,81	2,97	32.895	-5,37
Palmas (Las)	15.328	2,86	2,87	16.202	-5,39
Santa Cruz de Tenerife	15.799	2,95	3,08	16.693	-5,36
Cantabria	0	0,00	0,00	545	-100,00
Castilla y León	35.158	6,56	2,02	36.715	-4,24
Ávila	3.786	0,71	2,29	3.965	-4,51
Burgos	4.290	0,80	1,67	4.732	-9,34
León	8.871	1,66	2,70	9.150	-3,05
Palencia	2.532	0,47	2,22	2.534	-0,08
Salamanca	3.471	0,65	1,45	3.563	-2,58
Segovia	1.753	0,33	1,39	1.900	-7,74

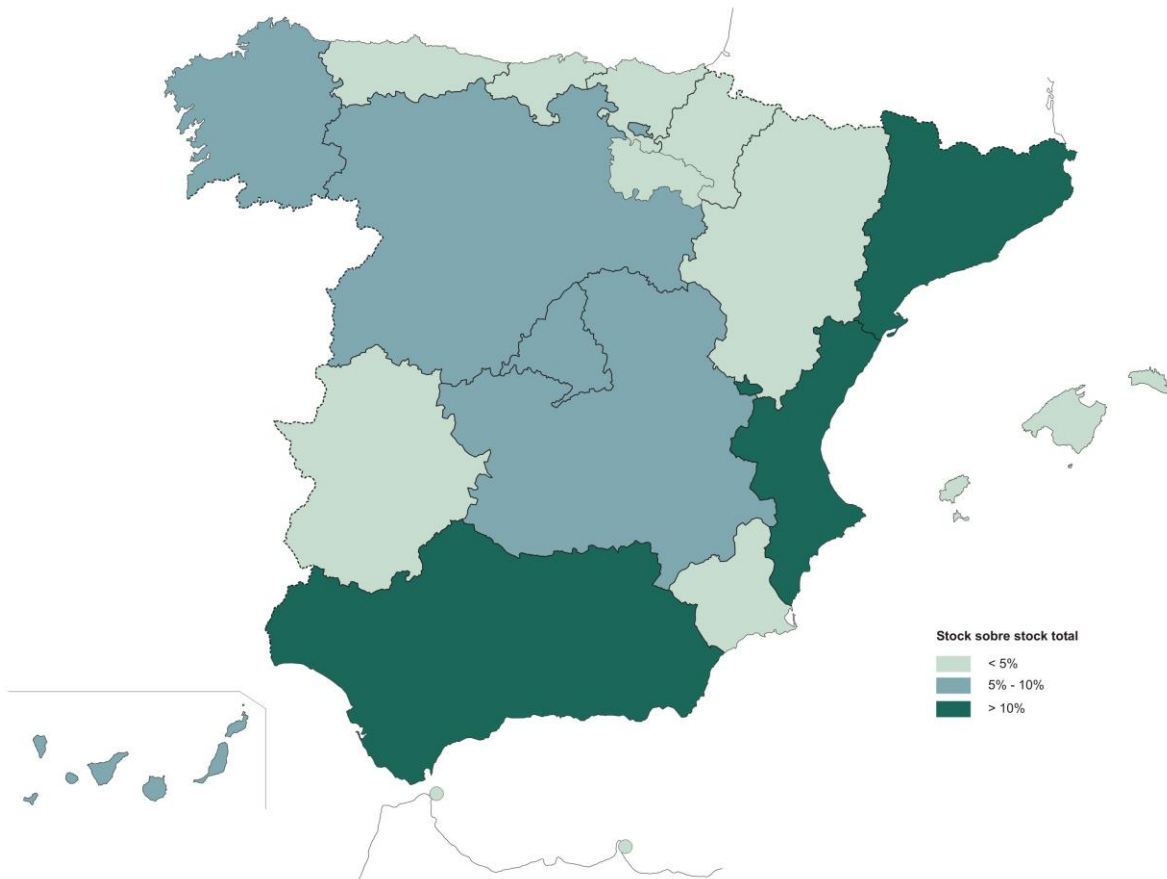
Soria	1.944	0,36	2,48	2.083	-6,67
Valladolid	5.857	1,09	2,02	6.085	-3,75
Zamora	2.654	0,50	1,89	2.703	-1,81
Castilla-La Mancha	45.126	8,42	3,57	47.330	-4,66
Albacete	4.377	0,82	2,00	4.817	-9,13
Ciudad Real	12.458	2,33	4,31	12.854	-3,08
Cuenca	3.601	0,67	2,27	3.712	-2,99
Guadalajara	2.051	0,38	1,16	2.643	-22,40
Toledo	22.639	4,23	5,39	23.304	-2,85
Cataluña	82.753	15,45	2,13	85.307	-2,99
Barcelona	44.955	8,39	1,72	46.531	-3,39
Girona	14.401	2,69	2,91	14.877	-3,20
Lleida	9.610	1,79	3,87	9.822	-2,16
Tarragona	13.787	2,57	2,60	14.077	-2,06
Comunidad Valenciana	98.087	18,31	3,10	101.266	-3,14
Alicante/Alacant	44.180	8,25	3,45	45.391	-2,67
Castellón/Castelló	27.275	5,09	6,45	27.868	-2,13
Valencia/València	26.632	4,97	1,82	28.007	-4,91
Extremadura (*)	0	0,00	0,00	82	-100,00
Badajoz	0	0,00	0,00	82	-100,00
Cáceres (*)	0	0,00	0,00	0	-100,00
Galicia	28.852	5,39	1,78	31.515	-8,45
Coruña (A)	12.647	2,36	1,93	13.792	-8,30
Lugo	3.578	0,67	1,58	4.240	-15,61
Ourense	2.965	0,55	1,20	3.228	-8,15
Pontevedra	9.662	1,80	1,96	10.255	-5,78
Madrid (Comunidad de)	41.540	7,75	1,41	43.623	-4,78
Murcia (Región de)	24.972	4,66	3,18	26.420	-5,48
Navarra (Comunidad Foral de)	184	0,03	0,06	1.368	-86,55
País Vasco	11.760	2,20	1,13	11.849	-0,75
Álava	2.309	0,43	1,43	2.204	4,76
Guipúzcoa	6.224	1,16	1,85	6.754	-7,85
Vizcaya	3.227	0,60	0,60	2.891	11,62
Rioja (La)	9.511	1,78	4,73	9.681	-1,76
Ceuta y Melilla	744	0,14	1,37	630	18,10

(*) Se recuerda que el stock es **diferencial** sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

El stock acumulado disminuye en todas las comunidades autónomas, excepto en Ceuta y Melilla. Las comunidades de Extremadura, Cantabria y Navarra destacan con caídas superiores al 20%. En cuanto a las provincias, tanto en las provincias de las tres comunidades anteriores, como en Guadalajara, Málaga, Lugo, Huelva y Huesca el stock acumulado disminuyó más de un 10%. En Vizcaya, Ceuta y Melilla el stock acumulado aumentó más de un 5%.

Tres comunidades autónomas acumulan el 49,64% del total nacional del stock de 2014: Comunidad Valenciana, Andalucía, y Cataluña. Por su parte Ceuta y Melilla, Navarra, Cantabria y Extremadura 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

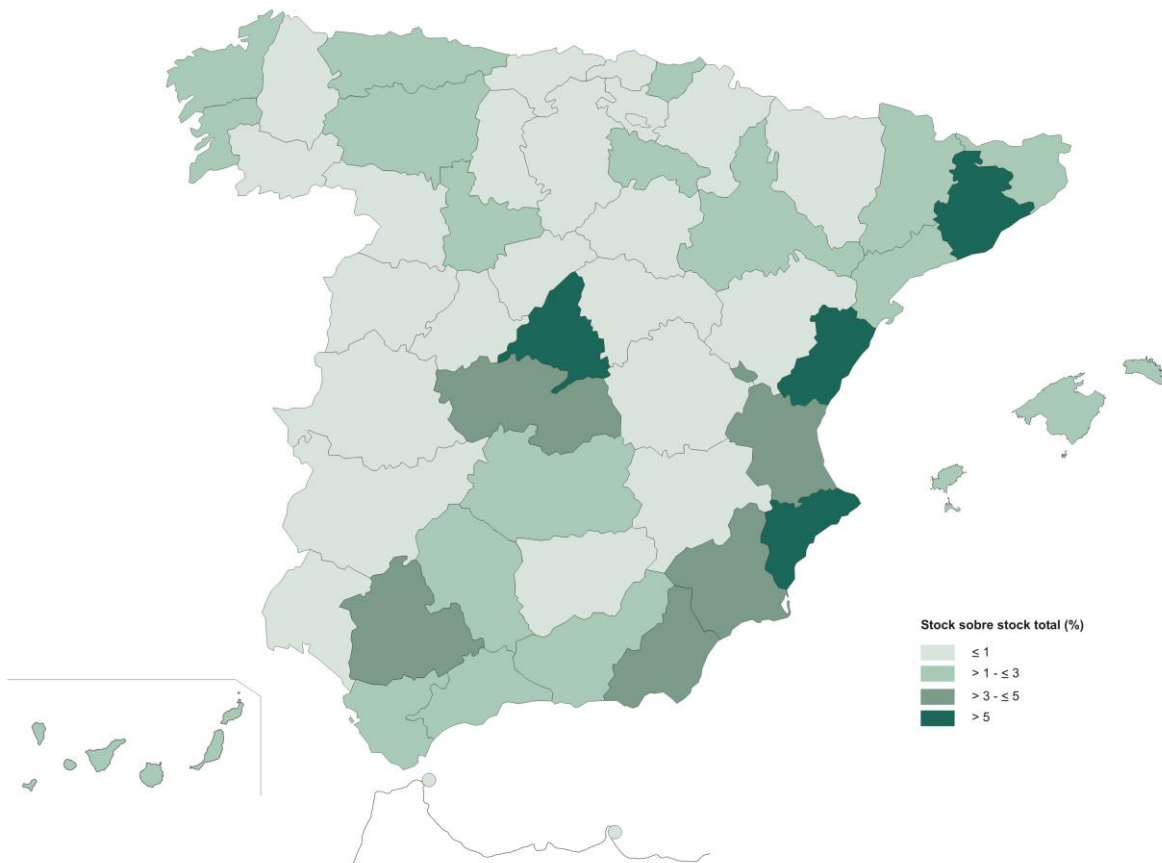


Las provincias con mayor stock sobre el stock nacional se sitúan en la costa mediterránea, así como Madrid y Toledo.

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

Barcelona	8,39
Alicante/Alacant	8,25
Madrid	7,75
Castellón/Castelló	5,09
Valencia/València	4,97
Murcia (Región de)	4,66
Toledo	4,23
Almería	4,06

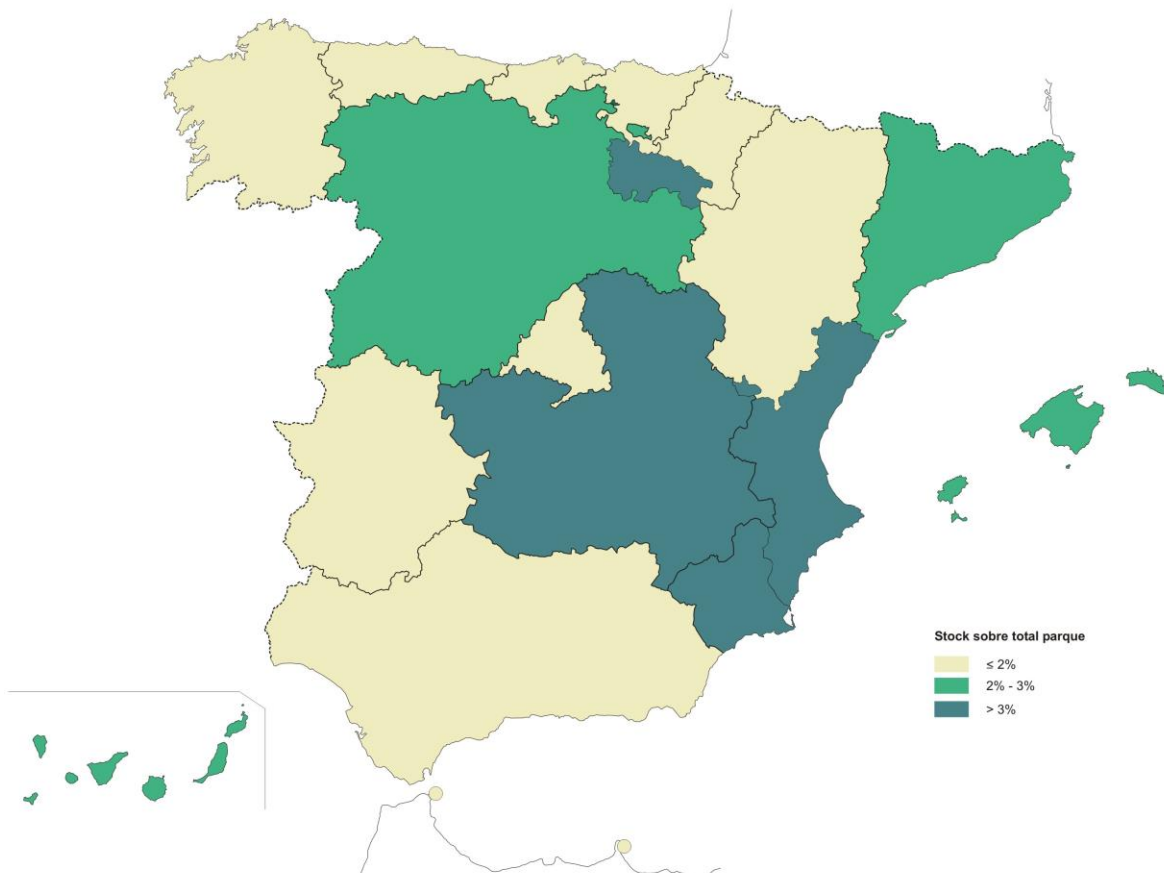
Mapa 2
Stock sobre stock nacional por provincias



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.

En España el porcentaje de stock sobre el parque de viviendas es del 2,10%. Las comunidades autónomas con una acumulación de stock sobre su parque mayor a dicho porcentaje, son La Rioja, Castilla-La Mancha, Murcia, Comunidad Valenciana, Canarias, Baleares y Cataluña. Se encuentran en situación opuesta Extremadura, Cantabria y Navarra, con acumulaciones de stock sobre su parque menores al 1%.

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 y Castilla La Mancha 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 Alicante, Castellón, Murcia, Toledo y Almería.

Madrid y Barcelona, que están entre las provincias con mayor nivel de stock sobre el total nacional, presentan un stock sobre el parque de viviendas autonómico menor al 2%, lo que indica que aglutinan gran volumen de la construcción en comparación con otras provincias. 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 dichas provincias. Valencia también acumula gran parte de stock nacional, un 4,97% mientras que su stock sobre el parque de viviendas apenas sobrepasa el 1,80%.

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

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

Castellón/Castelló	6,45
Almería	5,47
Toledo	5,39
Rioja (La)	4,73
Ciudad Real	4,31
Lleida	3,87
Alicante/Alacant	3,45
Murcia (Región de)	3,18
Santa Cruz de Tenerife	3,08
Girona	2,91
Palmas (Las)	2,87

En 2014 hubo 3 provincias más que en 2013 con un porcentaje de stock sobre sus parques de viviendas, menor al 2%: Pontevedra, A coruña y Gipuzkoa, siendo 29 las provincias con un porcentaje menor al 2% en 2014.

