



Informe sobre el stock de vivienda nueva 2019

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:

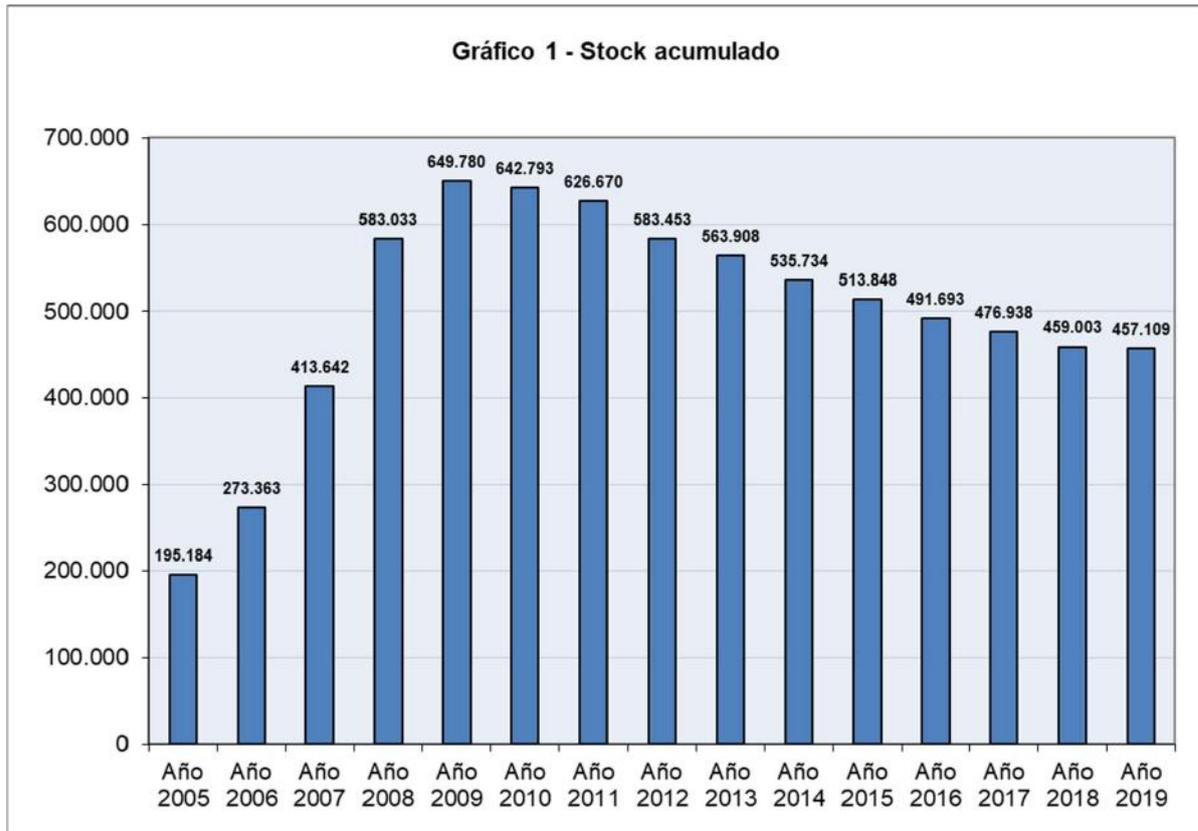
- $Stock\ t = Stock\ t-1 + VT\ t, t-1 - VTNSC\ t, t-1 - VNV\ t, t-1$

Siendo:

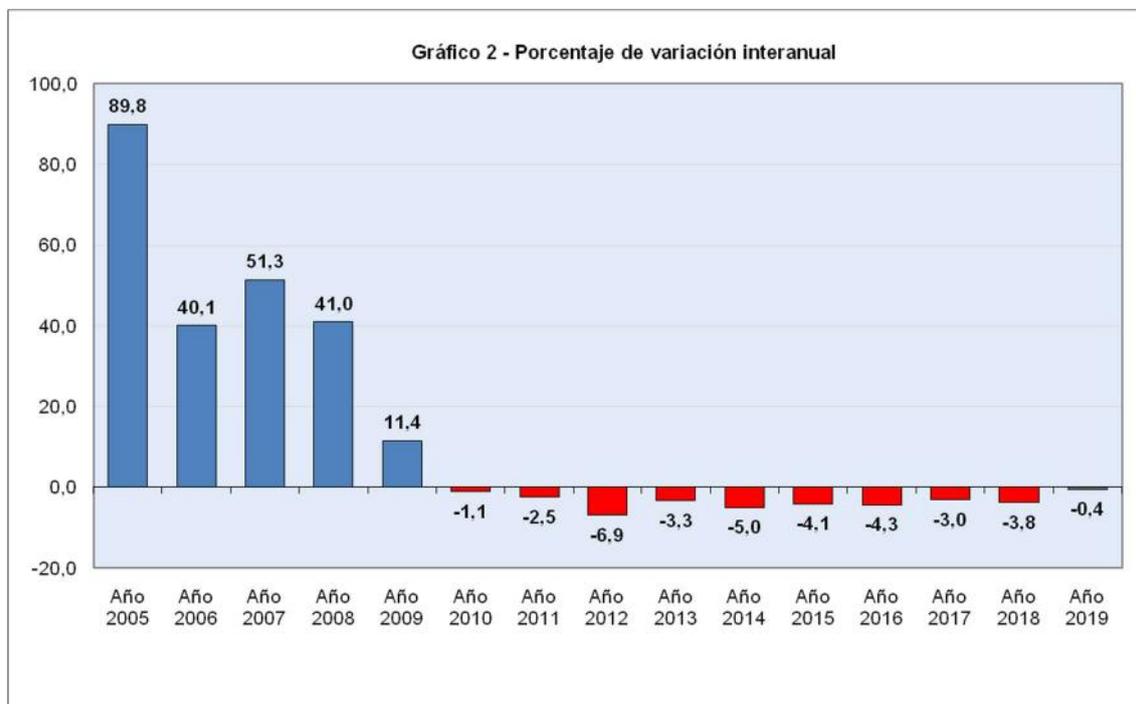
- $Stock\ t-1$ = Stock de viviendas nuevas sin vender en t-1
- $VT\ t, t-1$ = Número de viviendas terminadas entre t, t-1 (Certificados de fin de obra)
- $VTNSC\ t, t-1$ = Número de viviendas terminadas entre t, t-1...que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por 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 2019 de 457.109 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 2019.



En el año 2019, tal y como muestra el gráfico 2, continúa la tendencia a la absorción del stock, reduciéndose el stock del año 2019 en 0,4 puntos respecto al stock de 2018.

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.

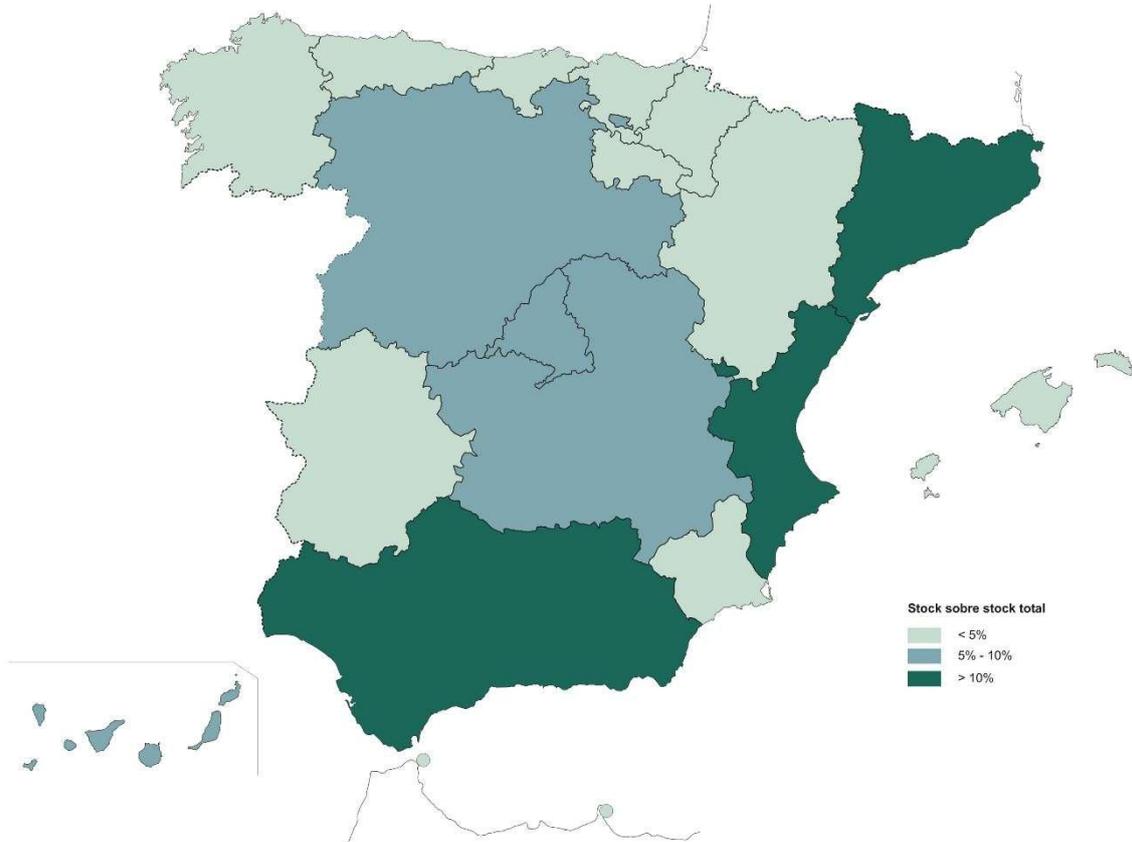
Tabla 1 - Distribución del stock					
	Stock 2019 vivienda nueva (*)	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2018 vivienda nueva	Stock 2019/Stock 2018
TOTAL NACIONAL	457.109	100	1,77	459.003	-0,41
Andalucía	67.585	14,79	1,52	69.327	-2,51
Almería	17.363	3,80	4,34	18.196	-4,58
Cádiz	9.639	2,11	1,53	10.269	-6,13
Córdoba	4.750	1,04	1,18	5.158	-7,91
Granada	8.945	1,96	1,65	8.403	6,45
Huelva	1.295	0,28	0,44	1.503	-13,84
Jaén	4.168	0,91	1,18	4.322	-3,56
Málaga	6.310	1,38	0,69	7.063	-10,66
Sevilla	15.115	3,31	1,67	14.413	4,87
Aragón	12.736	2,79	1,59	13.085	-2,67
Huesca	1.574	0,34	0,98	1.711	-8,01
Teruel	3.261	0,71	2,82	3.187	2,32
Zaragoza	7.901	1,73	1,50	8.187	-3,49
Asturias (Principado de)	10.300	2,25	1,64	10.084	2,14
Balears (Illes)	8.097	1,77	1,34	9.290	-12,84
Canarias	30.254	6,62	2,86	29.237	3,48
Palmas (Las)	13.295	2,91	2,47	13.732	-3,18
Santa Cruz de Tenerife	16.959	3,71	3,27	15.505	9,38
Cantabria	0	0,00	0,00	0	0,00
Castilla y León	31.703	6,94	1,81	32.079	-1,17
Ávila	3.493	0,76	2,09	3.510	-0,48
Burgos	3.806	0,83	1,47	3.856	-1,30
León	8.129	1,78	2,46	8.270	-1,70
Palencia	2.096	0,46	1,83	2.176	-3,68
Salamanca	2.713	0,59	1,12	2.889	-6,09
Segovia	1.403	0,31	1,10	1.469	-4,49
Soria	1.711	0,37	2,15	1.824	-6,20
Valladolid	5.866	1,28	2,01	5.603	4,69
Zamora	2.486	0,54	1,76	2.482	0,16
Castilla-La Mancha	39.645	8,67	3,11	39.998	-0,88
Albacete	3.329	0,73	1,50	3.495	-4,75
Ciudad Real	11.303	2,47	3,87	11.453	-1,31
Cuenca	3.184	0,70	1,99	3.238	-1,67
Guadalajara	1.063	0,23	0,60	1.098	-3,19
Toledo	20.766	4,54	4,90	20.714	0,25

Cataluña	75.685	16,56	1,92	73.048	3,61
Barcelona	41.375	9,05	1,56	38.048	8,74
Girona	13.283	2,91	2,65	13.451	-1,25
Lleida	9.408	2,06	3,76	9.598	-1,98
Tarragona	11.619	2,54	2,18	11.951	-2,78
Comunidad Valenciana	83.577	18,28	2,62	86.137	-2,97
Alicante/Alacant	37.462	8,20	2,87	39.309	-4,70
Castellón/Castelló	24.625	5,39	5,81	24.958	-1,33
Valencia/València	21.490	4,70	1,46	21.870	-1,74
Extremadura	0	0,00	0,00	0	0,00
Badajoz	0	0,00	0,00	0	0,00
Cáceres	0	0,00	0,00	0	0,00
Galicia	20.827	4,56	1,28	21.870	-4,77
Coruña (A)	8.980	1,96	1,37	9.392	-4,39
Lugo	1.968	0,43	0,87	2.031	-3,10
Ourense	2.615	0,57	1,05	2.825	-7,43
Pontevedra	7.264	1,59	1,47	7.622	-4,70
Madrid (Comunidad de)	43.283	9,47	1,44	40.145	7,82
Murcia (Región de)	20.388	4,46	2,59	21.222	-3,93
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,00	0,00	0	0,00
País Vasco	3.190	0,70	0,30	3.747	-14,87
Álava	1.715	0,38	1,05	1.970	-12,94
Guipúzcoa	1.475	0,32	0,43	1.777	-16,99
Vizcaya	0	0,00	0,00	0	0,00
Rioja (La)	8.985	1,97	4,41	8.981	0,04
Ceuta y Melilla	854	0,19	1,53	753	13,41

(*) 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 aumenta en Ceuta y Melilla, Madrid, Cataluña, Canarias, Asturias y La Rioja, mientras que en el resto de comunidades autónomas disminuye o es cero. País Vasco y Baleares destacan con caídas superiores al 10%. En las provincias de Guipúzcoa, Huelva, Álava, Baleares y Málaga el stock acumulado disminuyó más de un 10%.

Mapa 1 Stock sobre stock nacional por comunidades autónomas



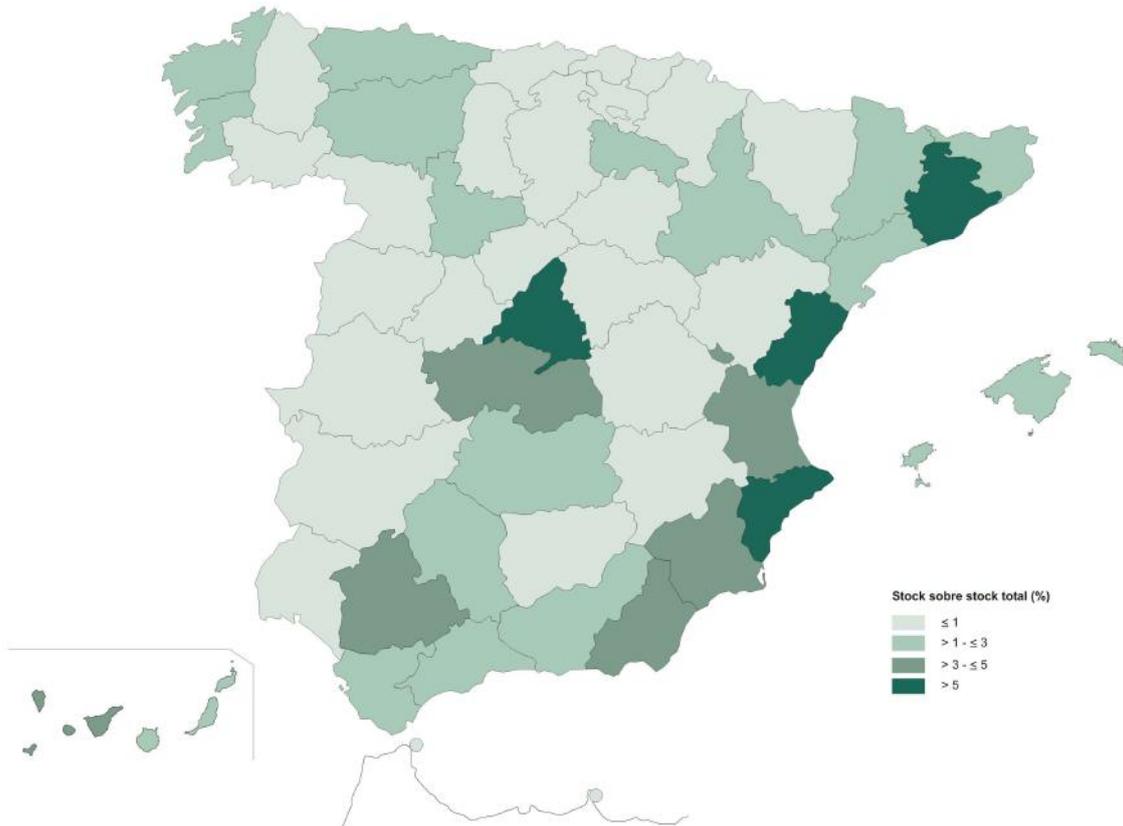
Tres comunidades autónomas acumulan el 49,6% del total nacional del stock de 2019: Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía. Por otra parte, Navarra, Cantabria, Extremadura tienen stock nulo mientras que, País Vasco, Ceuta y Melilla son las ciudades y comunidades autónomas con menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional.

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

Madrid	9,47
Barcelona	9,05
Alicante/Alacant	8,20
Castellón/Castelló	5,39
Valencia/València	4,70
Toledo	4,54
Murcia	4,46
Almería	3,80

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

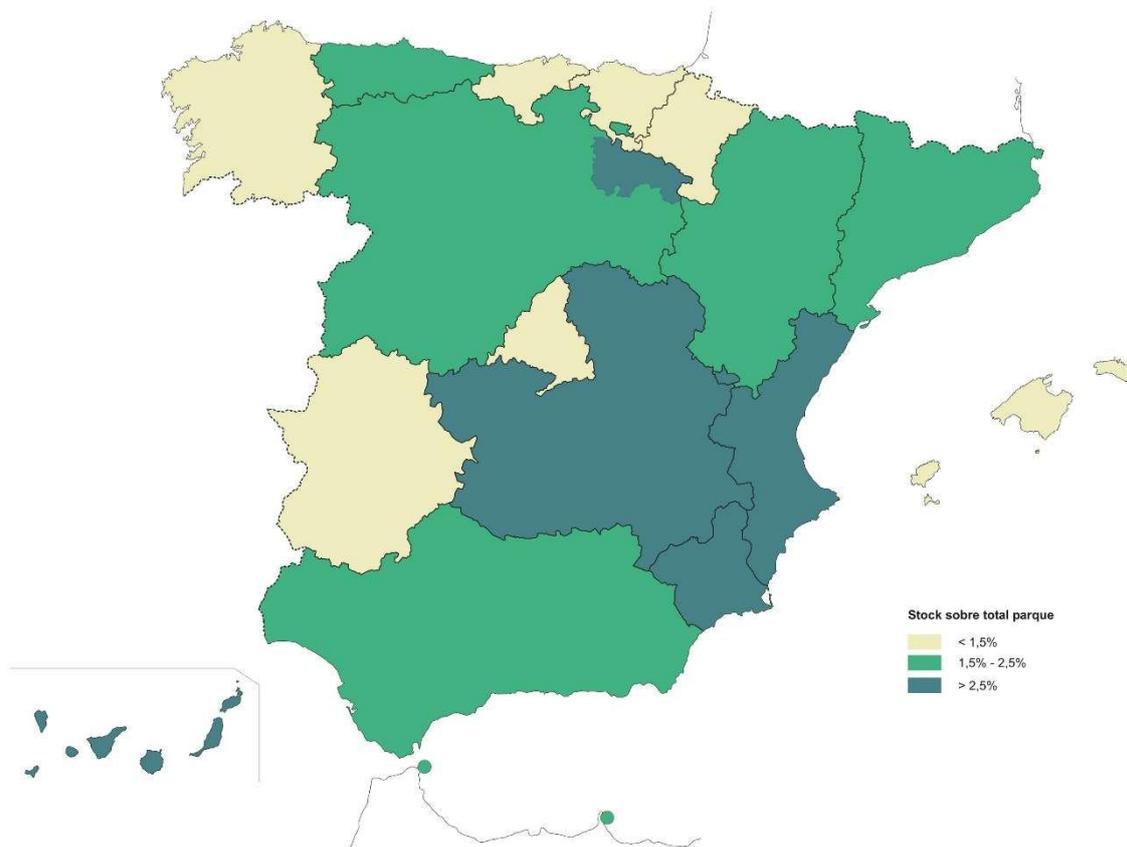
Mapa 2
Stock sobre stock nacional por provincias



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 1,77%. Las comunidades autónomas con una acumulación de stock sobre su parque mayor al 3% son La Rioja y Castilla-La Mancha. Se encuentran en situación opuesta Navarra, Cantabria, Extremadura con stock nulo y País Vasco con una acumulación menor 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, Toledo Murcia, Almería y Santa Cruz de Tenerife.

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 provincial menor al 1,60%, 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 4,70% mientras que su stock sobre el parque de viviendas tampoco sobrepasa el 1,60%.

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 y Alicante, además de Santa Cruz de Tenerife.

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

Castellón/Castelló	5,81
Toledo	4,90
Rioja (La)	4,41
Almería	4,34
Ciudad Real	3,87
Lleida	3,76
Santa Cruz de Tenerife	3,27
Alicante/Alacant	2,87

En 2019 hubo 35 provincias con un porcentaje de stock sobre su parque de viviendas menor al 2%.

