



Informe sobre el stock de vivienda nueva 2021

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

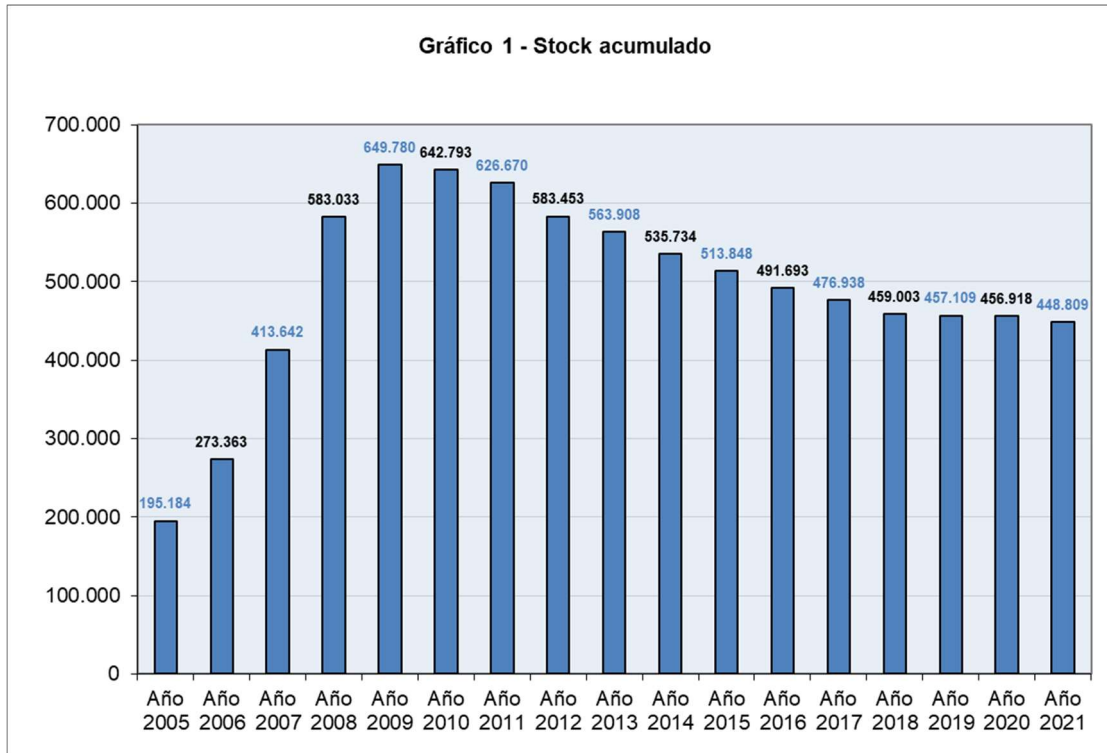
- $\text{Stock } t = \text{Stock } t-1 + \text{VT } t, t-1 - \text{VTNSC } t, t-1 - \text{VNV } t, t-1$

Siendo:

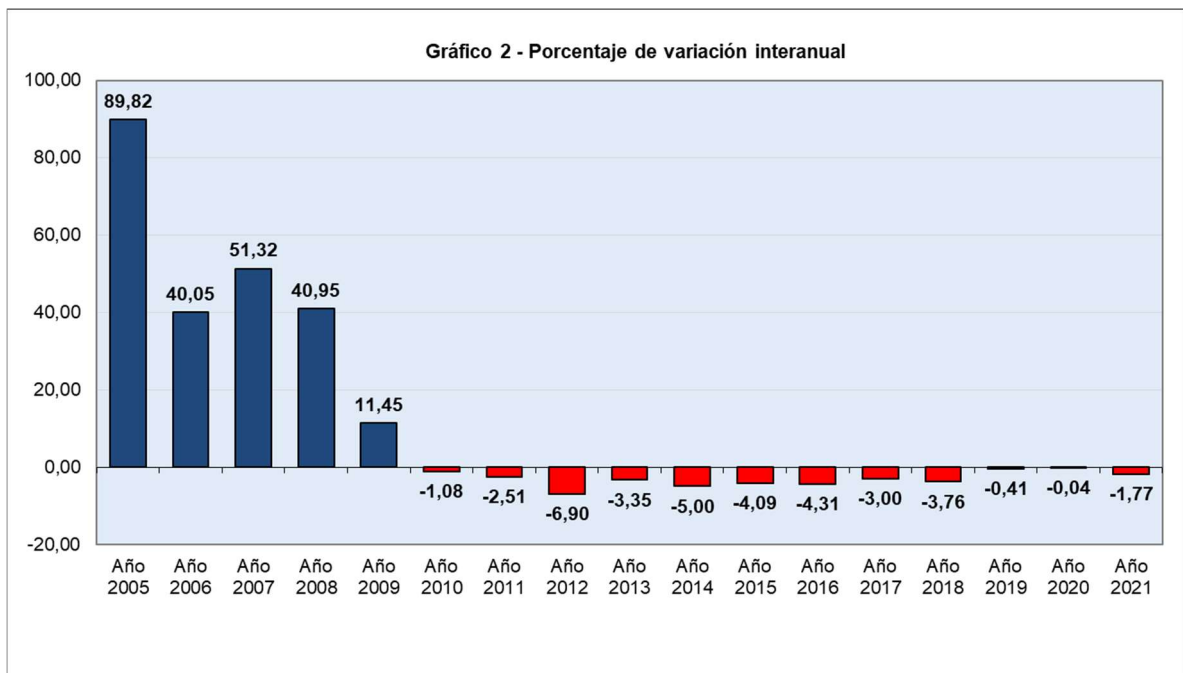
- $\text{Stock } t-1 = \text{Stock de viviendas nuevas sin vender en } t-1$
- $\text{VT } t, t-1 = \text{Número de viviendas terminadas entre } t, t-1 \text{ (Certificados de fin de obra)}$
- $\text{VTNSC } t, t-1 = \text{Número de viviendas terminadas entre } t, t-1 \dots \text{que no son susceptibles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

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 2021 de 448.809 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 2021.



En el año 2021, tal y como muestra el gráfico 2, continúa la tendencia a la absorción del stock, reduciéndose el stock del año 2021 en 1,77 puntos respecto al stock de 2020.

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.

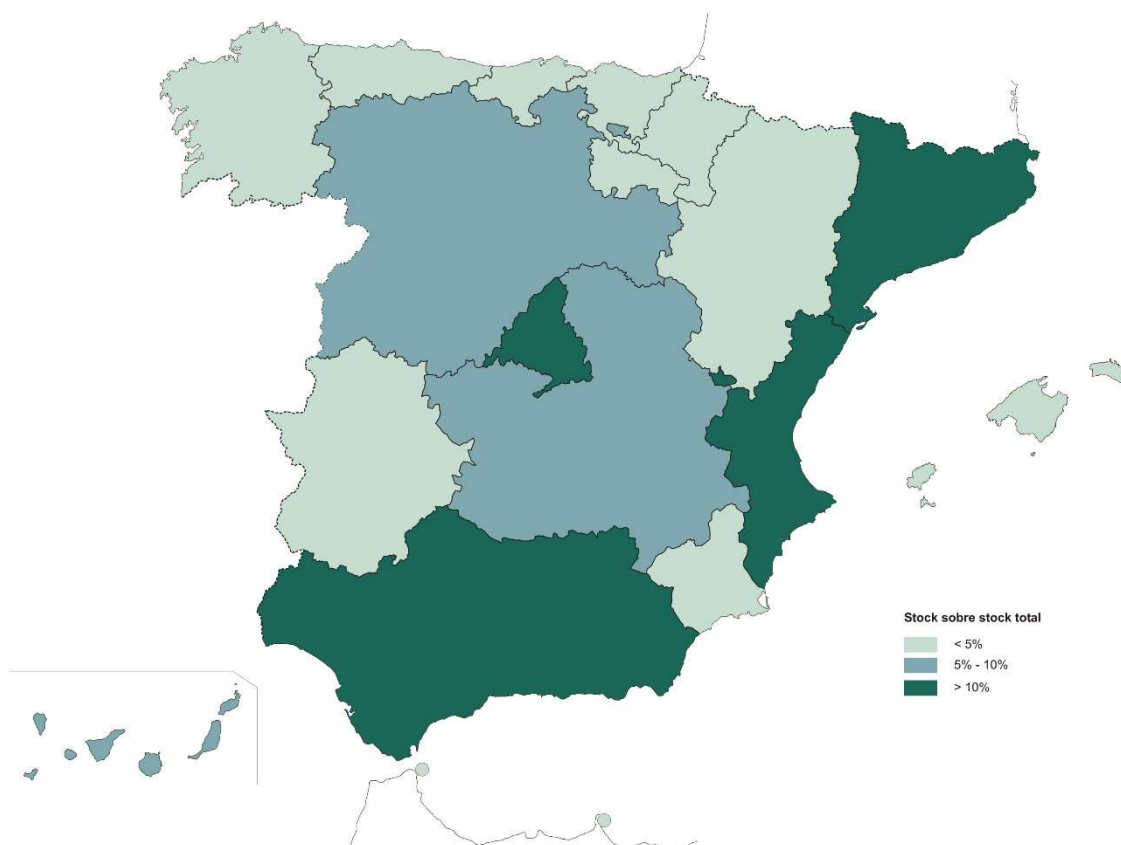
Tabla 1 - Distribución del stock					
	Stock 2021 vivienda nueva (*)	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2020 vivienda nueva	Stock 2021/Stock 2020
TOTAL NACIONAL	448.809	100	1,73	456.918	-1,77
Andalucía	63.896	14,24	1,43	67.892	-5,89
Almería	16.578	3,69	4,12	16.999	-2,48
Cádiz	9.151	2,04	1,45	10.067	-9,10
Córdoba	5.073	1,13	1,25	4.834	4,94
Granada	9.716	2,16	1,79	9.096	6,82
Huelva	407	0,09	0,14	835	-51,26
Jaén	3.862	0,86	1,09	4.030	-4,17
Málaga	4.602	1,03	0,49	6.149	-25,16
Sevilla	14.507	3,23	1,59	15.882	-8,66
Aragón	12.283	2,74	1,53	12.132	1,24
Huesca	1.309	0,29	0,82	1.359	-3,68
Teruel	3.216	0,72	2,77	3.223	-0,22
Zaragoza	7.758	1,73	1,47	7.550	2,75
Asturias (Principado de)	10.241	2,28	1,62	10.099	1,41
Balears (Illes)	6.122	1,36	1,00	7.394	-17,20
Canarias	30.253	6,74	2,85	30.073	0,60
Palmas (Las)	12.674	2,82	2,35	12.975	-2,32
Santa Cruz de Tenerife	17.579	3,92	3,37	17.098	2,81
Cantabria	0	0,00	0,00	0	0,00
Castilla y León	30.862	6,88	1,75	31.342	-1,53
Ávila	3.445	0,77	2,06	3.511	-1,88
Burgos	3.569	0,80	1,37	3.785	-5,71
León	8.059	1,80	2,44	8.027	0,40
Palencia	1.972	0,44	1,72	2.046	-3,62
Salamanca	2.529	0,56	1,05	2.610	-3,10
Segovia	1.213	0,27	0,94	1.348	-10,01
Soria	1.551	0,35	1,94	1.550	0,06
Valladolid	6.062	1,35	2,06	5.988	1,24
Zamora	2.462	0,55	1,74	2.477	-0,61

Castilla-La Mancha	38.884	8,66	3,04	39.032	-0,38
Albacete	3.292	0,73	1,48	3.272	0,61
Ciudad Real	10.771	2,40	3,69	11.037	-2,41
Cuenca	3.141	0,70	1,96	3.178	-1,16
Guadalajara	720	0,16	0,40	840	-14,29
Toledo	20.960	4,67	4,92	20.705	1,23
Cataluña	78.670	17,53	1,98	77.327	1,74
Barcelona	44.432	9,90	1,66	43.000	3,33
Girona	13.504	3,01	2,68	13.363	1,06
Lleida	9.383	2,09	3,72	9.386	-0,03
Tarragona	11.351	2,53	2,12	11.578	-1,96
Comunidad Valenciana	80.707	17,98	2,51	83.263	-3,07
Alicante/Alacant	35.196	7,84	2,68	36.864	-4,52
Castellón/Castelló	23.955	5,34	5,63	24.803	-3,42
Valencia/València	21.556	4,80	1,46	21.596	-0,19
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	19.616	4,37	1,20	20.683	-5,16
Coruña (A)	8.283	1,85	1,26	8.704	-4,84
Lugo	1.895	0,42	0,83	1.992	-4,87
Ourense	2.437	0,54	0,98	2.534	-3,83
Pontevedra	7.001	1,56	1,41	7.453	-6,06
Madrid (Comunidad de)	45.074	10,04	1,48	45.071	0,01
Murcia (Región de)	19.441	4,33	2,45	19.994	-2,77
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,00	0,00	0	0,00
País Vasco	2.765	0,62	0,26	2.766	-0,04
Álava	1.433	0,32	0,88	1.488	-3,70
Guipúzcoa	1.332	0,30	0,38	1.278	4,23
Vizcaya	0	0,00	0,00	0	0,00
Rioja (La)	9.083	2,02	4,44	8.936	1,65
Ceuta y Melilla	912	0,20	1,61	914	-0,22

(*) 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 o ha disminuido desde el 1-1-2004.

El stock acumulado aumenta en Cataluña, La Rioja, Asturias, Aragón, Canarias y Madrid, mientras que en el resto de comunidades autónomas disminuye o es cero. Baleares destaca por una caída superior al 17% y Andalucía y Galicia con caídas de más del 5%. En las provincias de Huelva, Málaga, Guadalajara y Segovia el stock acumulado disminuyó más de un 10%.

Mapa 1 Stock sobre stock nacional por comunidades autónomas



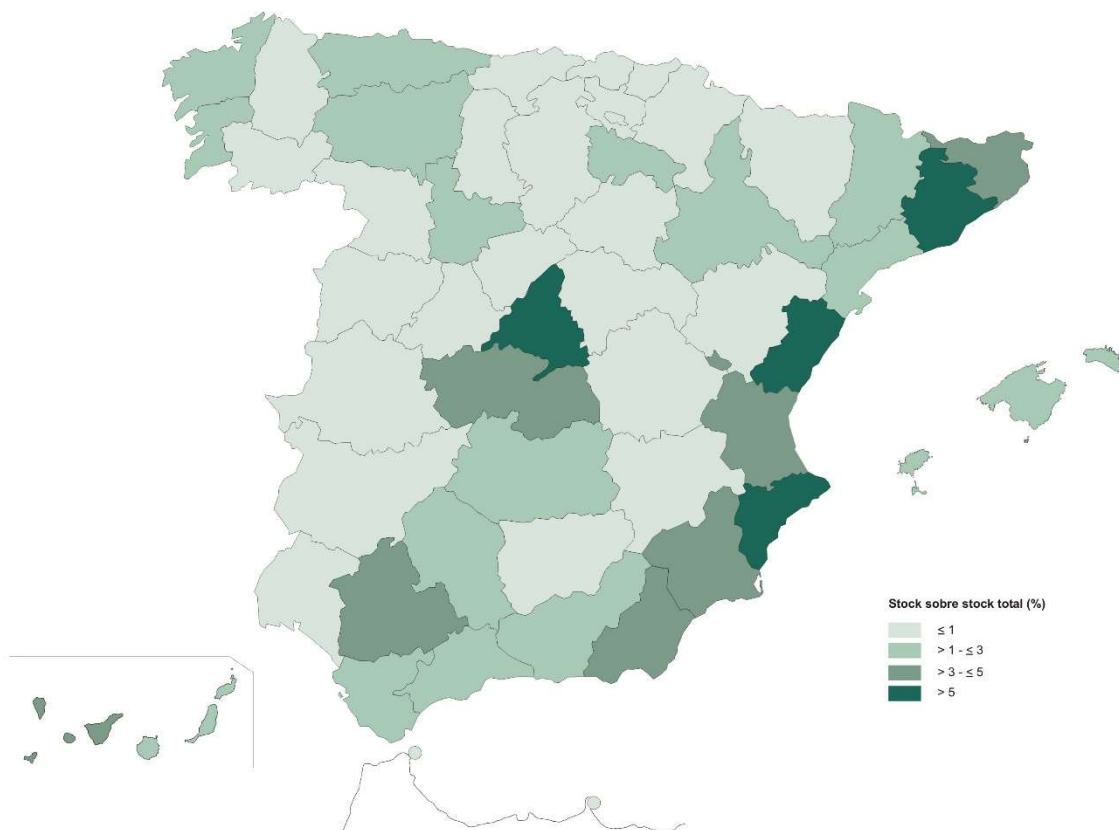
Prácticamente la mitad del stock nacional de 2021 se acumula en tres comunidades: Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía. Por otra parte, Navarra, Cantabria y Extremadura tienen stock nulo mientras que, País Vasco, Ceuta y Melilla son las ciudades y comunidades autónomas con menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional.

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

Madrid (Comunidad de)	10,04
Barcelona	9,90
Alicante/Alacant	7,84
Castellón/Castelló	5,34
Valencia/València	4,80
Toledo	4,67
Murcia (Región de)	4,33
Santa Cruz de Tenerife	3,92
Almería	3,69

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

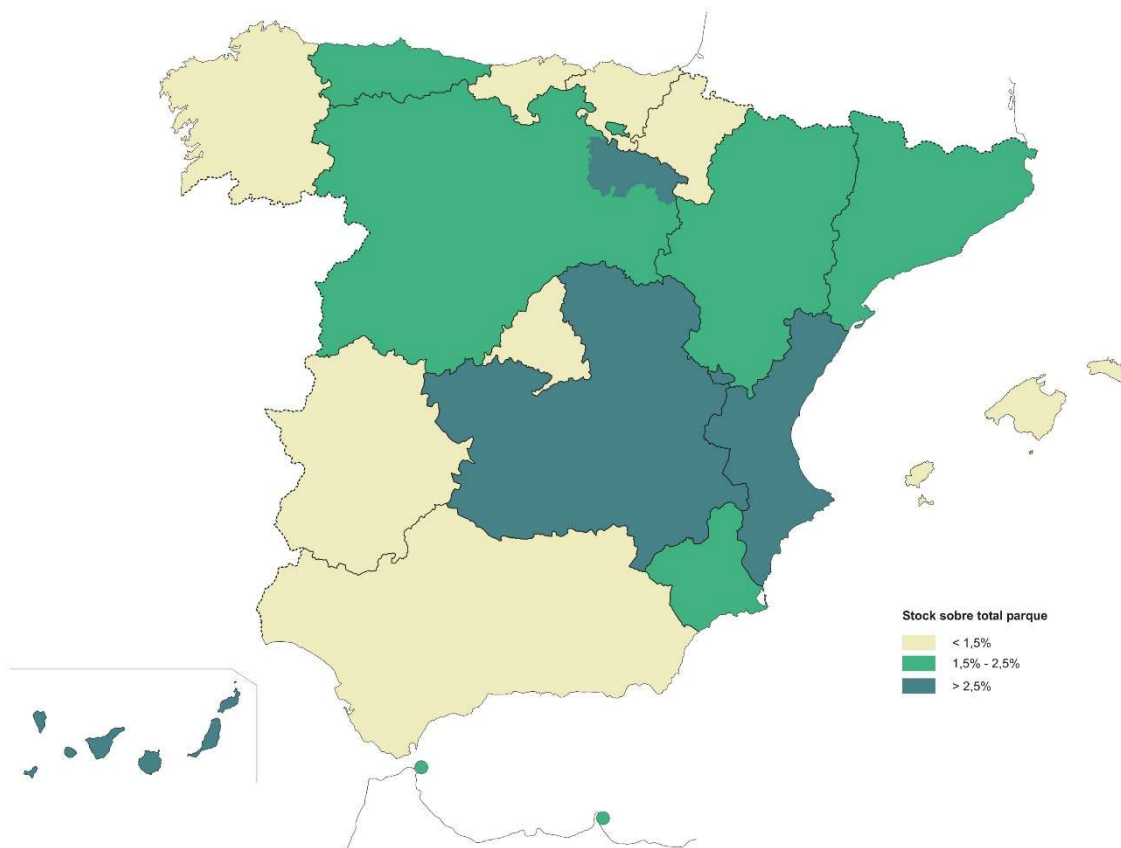
Mapa 2
Stock sobre stock nacional por provincias



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 1,73%. 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 y 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, Cataluña 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, Santa Cruz de Tenerife, Girona 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 provincial menor al 1,7%, 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 4,80% mientras que su stock sobre el parque de viviendas tampoco sobrepasa el 1,7%.

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, Gerona y Alicante, además de Santa Cruz de Tenerife.

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

Castellón/Castelló	5,63
Toledo	4,92
Rioja (La)	4,44
Almería	4,12
Lleida	3,72
Ciudad Real	3,69
Santa Cruz de Tenerife	3,37
Teruel	2,77
Girona	2,68
Alicante/Alacant	2,68

En 2021 hubo 35 provincias con un porcentaje de stock sobre su parque de viviendas menor al 2%.

Mapa 4 Stock sobre parque de viviendas por provincias

