

MINISTERIO DE VIVIENDA

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

Madrid, 6 de mayo de 2010

Introducción

A finales de los noventa, y durante una década, la construcción residencial en España constituyó uno de los pilares básicos de la economía española, tanto en términos de generación de empleo como en valor añadido al PIB¹. Sin duda este crecimiento de la construcción residencial trataba de dar respuesta a un aumento de la demanda impulsada, principalmente, por la inmigración, por la demanda de vivienda de segunda residencia, y por la mayor facilidad de obtener financiación.

Este periodo de expansión del mercado de la vivienda alcanza su máximo en 2006. A partir de dicho año se produce una inflexión en la demanda de viviendas libres pasando de unas 907.987 en 2006 a menos de la mitad, 413.112 en el año 2009.

Esta caída en la demanda viene acompañada de una caída en la oferta. Las viviendas libres iniciadas caen bruscamente, pasando de unas 665.000 en 2006 a aproximadamente 80.000 en 2009. No obstante, siendo el ajuste de la oferta mucho más lento, se produjo una acumulación de nuevas viviendas en el mercado sin vender.

Los estudios dirigidos a conocer el stock de viviendas nuevas sin vender muestran la existencia de una sobreoferta de vivienda que continuó creciendo en 2009, debido a las viviendas iniciadas en 2006 y 2007 (se estima, que en media, existe un diferencia de 2 años entre el inicio de una vivienda y la entrega de llaves).

Cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender

Para obtener el stock de viviendas nuevas sin vender se han utilizado datos proporcionados por fuentes administrativas. En primer lugar, se han tenido en cuenta los certificados de fin de obra del colegio de Arquitectos técnicos, como estimadores de las viviendas terminadas.

Debido a que el objetivo es el calcular el stock de viviendas destinadas a la venta, se han eliminado de dichos certificados las viviendas promovidas por las comunidades de propietarios, y las cooperativas.

También se han retirado de los certificados de fin de obra las viviendas promovidas por personas físicas, autopromociones, y las promovidas por otro tipo de promotores (Organismos estatales o no, y asimilados, congregaciones e instituciones religiosas, asociaciones y otros tipos no definidos).

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

Además, estos cálculos parten de la hipótesis de que a finales de 2003 no había ningún stock, ni siquiera el llamado stock técnico, necesario para que exista equilibrio entre la oferta y la demanda.

¹ La construcción residencial pasó de un 4,7 a un 9,3 % del PIB en el periodo 1997-2007.

Aplicando a los datos la fórmula iterativa que se presenta a continuación, llegamos a una estimación del stock de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2009 de 688.044.

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

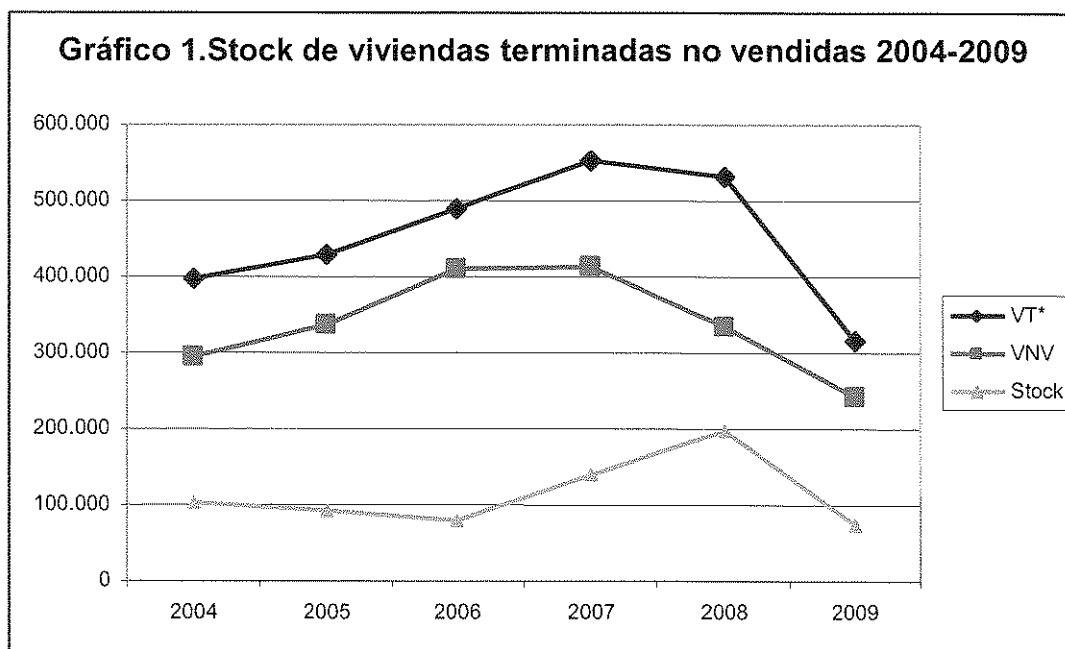
siendo:

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



($VT^* = VT - VTNSC$)

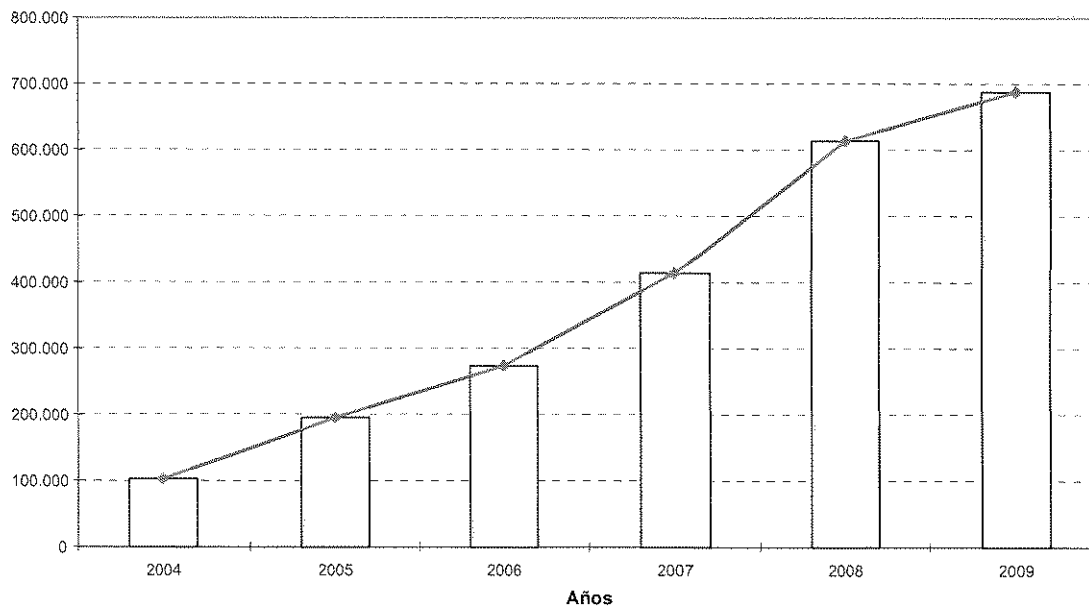
Hasta mediados de 2007, el mercado de vivienda continuó creciendo, a pesar de la caída que se inició en dicho periodo en las ventas, y en las viviendas iniciadas respecto a los máximos alcanzados en años anteriores.

La caída en la demanda de vivienda nueva en la segunda mitad de 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 a las 200.000 viviendas.

Por otra parte, la brusca caída de la oferta en 2009 provocó una caída en el stock, situando el stock generado en 2009 en niveles similares al que se generó en 2006.

Como consecuencia de lo anterior, el stock acumulado continuó creciendo en el periodo si bien el ritmo de aumento se ha desacelerado.

Gráfico 2. Stock acumulado de viviendas. Año 2004-2009



En efecto, el stock acumulado de viviendas nuevas sin vender registró en 2009 un aumento del 12,1 % respecto al año anterior, 36,2 puntos menos al registrado en 2008.

Tabla 1. Stock acumulado y variación interanual

	Stock Acumulado	Variación interanual
2004	102.825	
2005	195.184	89,8
2006	273.363	40,1
2007	413.642	51,3
2008	613.512	48,3
2009	688.044	12,1

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 distribución obtenida en el estudio de la Oferta de Vivienda de Nueva Construcción², una vez aplicados a los datos de la encuesta modelos mixtos con efecto aleatorio común.

Tabla 2. Stock de viviendas nuevas terminadas sin vender por Comunidad Autónoma y provincia. Año 2009

	Stock 2009	Porcentaje sobre total (2009)	Stock sobre parque de viviendas	Stock por 100.000 habitantes	Stock 2009/Stock 2008
TOTAL NACIONAL	688.044	100,0	2,7	1472	12,1
Andalucía	114.147	16,6	2,5	1375	8,9
Almería	22.517	3,3	5,9	3290	23,4
Cádiz	17.005	2,5	2,7	1382	11,8
Córdoba	8.115	1,2	2,1	1009	1,9
Granada	11.491	1,7	2,2	1266	0,6
Huelva	7.036	1,0	2,4	1370	10,4
Jaén	7.100	1,0	2,1	1060	-4,5
Málaga	22.666	3,3	2,2	1423	7,5
Sevilla	18.217	2,6	2,1	959	6,4
Aragón	18.168	2,6	2,3	1350	17,3
Huesca	4.101	0,6	2,5	1795	17,4
Teruel	2.639	0,4	2,4	1798	60,8
Zaragoza	11.428	1,7	2,3	1178	10,4
Asturias (Principado de)	12.099	1,8	2,0	1115	2,0
Balears (Illes)	16.961	2,5	2,8	1548	10,9
Canarias	41.979	6,1	4,0	1995	6,4
Palmas (Las)	18.617	2,7	3,5	1718	-1,4
Santa Cruz de Tenerife	23.362	3,4	4,5	2289	13,5
Cantabria	3.919	0,6	1,1	665	46,6
Castilla y León	44.963	6,5	2,6	1754	12,4
Ávila	4.157	0,6	2,5	2421	19,9
Burgos	5.581	0,8	2,2	1486	6,0
León	9.259	1,3	2,8	1851	33,1
Palencia	2.930	0,4	2,5	1691	7,8
Salamanca	6.028	0,9	2,6	1700	-1,4
Segovia	2.330	0,3	1,9	1413	4,0
Soria	2.155	0,3	2,8	2266	27,2
Valladolid	8.974	1,3	3,1	1685	19,7
Zamora	3.549	0,5	2,6	1814	-12,3

² El Estudio sobre la Oferta de Vivienda de Nueva Construcción recoge información sobre la construcción y promoción de viviendas, libres y protegidas, nuevas o rehabilitadas, en las principales ciudades de España y sus áreas de influencia y en aquellos otros municipios donde se viene desarrollado una especial actividad inmobiliaria residencial. Además de estudiar las promociones y el estado de la construcción, el estudio tiene como objetivo el proporcionar una estimación del stock de viviendas nuevas sin vender, basado en métodos directos de estimación.

En la estimación de los datos se utilizan modelos lineales mixtos con efecto aleatorio común para todos los municipios de la misma provincia.

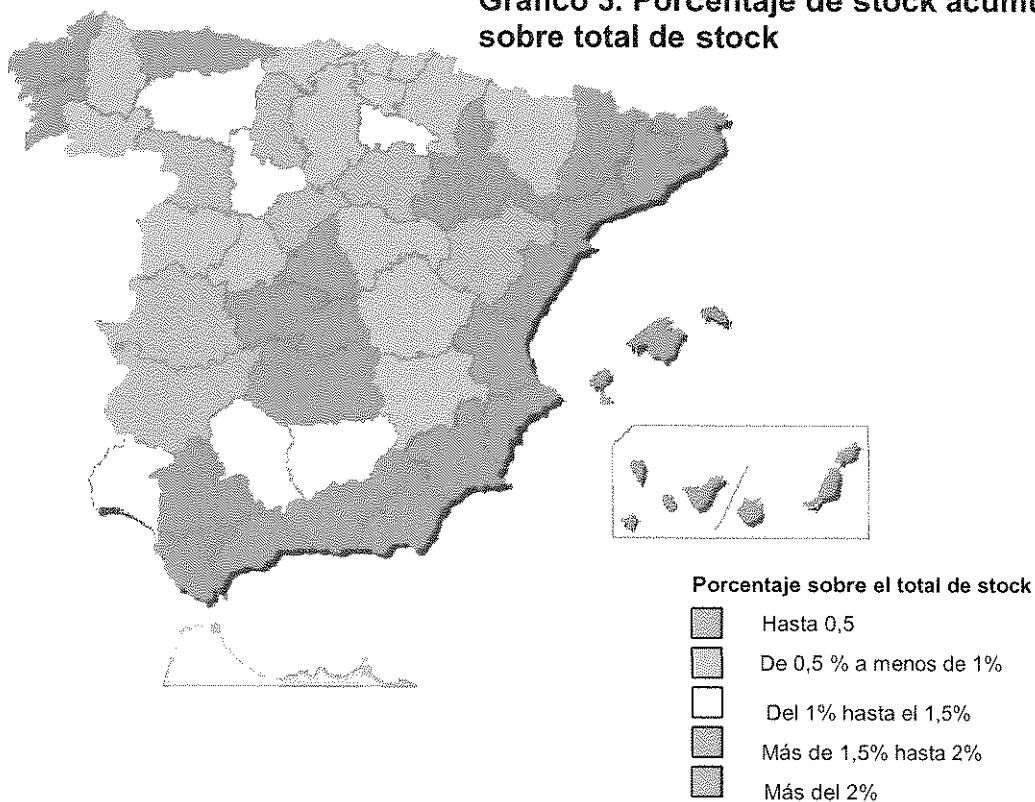
Tabla 2. Stock de viviendas nuevas terminadas sin vender por Comunidad Autónoma y provincia. Año 2009

	Stock 2009	Porcentaje sobre total (2009)	Stock sobre parque de viviendas	Stock por 100.000 habitantes	Stock 2009/Stock 2008
Castilla-La Mancha	54.718	8,0	4,4	2629	20,3
Albacete	5.782	0,8	2,6	1442	17,3
Ciudad Real	13.912	2,0	4,9	2638	10,1
Cuenca	4.287	0,6	2,8	1972	23,9
Guadalajara	4.831	0,7	2,9	1963	-2,8
Toledo	25.906	3,8	6,2	3756	32,9
Cataluña	107.240	15,6	2,7	1435	9,0
Barcelona	62.604	9,1	2,4	1141	13,2
Girona	15.402	2,2	2,9	2060	14,5
Lleida	11.868	1,7	4,8	2720	0,8
Tarragona	17.366	2,5	3,1	2162	-2,6
Comunidad Valenciana	119.798	17,4	3,8	2351	27,1
Alicante/Alacant	49.343	7,2	3,8	2574	6,4
Castellón/Castelló	34.366	5,0	7,5	5706	92,8
Valencia/València	36.089	5,2	2,5	1401	20,1
Extremadura	5.207	0,8	0,8	472	-29,9
Badajoz	3.339	0,5	0,9	485	-37,6
Cáceres	1.868	0,3	0,6	452	-9,8
Galicia	37.768	5,5	2,4	1351	18,8
Coruña (A)	16.951	2,5	2,6	1480	14,2
Lugo	4.044	0,6	1,8	1139	44,0
Ourense	3.946	0,6	1,8	1176	11,7
Pontevedra	12.827	1,9	2,7	1336	20,8
Madrid (Comunidad de)	53.009	7,7	1,8	830	3,9
Murcia (Región de)	29.684	4,3	3,7	2052	8,8
Navarra (Comunidad Foral de)	6.389	0,9	2,0	1013	-18,5
País Vasco	13.213	1,9	1,3	608	9,4
Álava	4.269	0,6	2,7	1360	22,1
Guipúzcoa	4.448	0,6	1,3	630	4,3
Vizcaya	4.496	0,7	0,9	390	4,1
Rioja (La)	8.691	1,3	4,4	2702	8,3
Ceuta y Melilla	91	0,0	0,2	60	-72,2

Entre las provincias con mayor stock, 17 se sitúan en la costa, mientras que otras dos corresponden a Madrid y a una de sus provincias limítrofes, Toledo. Estas provincias representan el 83,1% del stock total, correspondiendo a las 17 provincias costeras un 60,9%. Madrid y Toledo suman una participación del 11,5 %

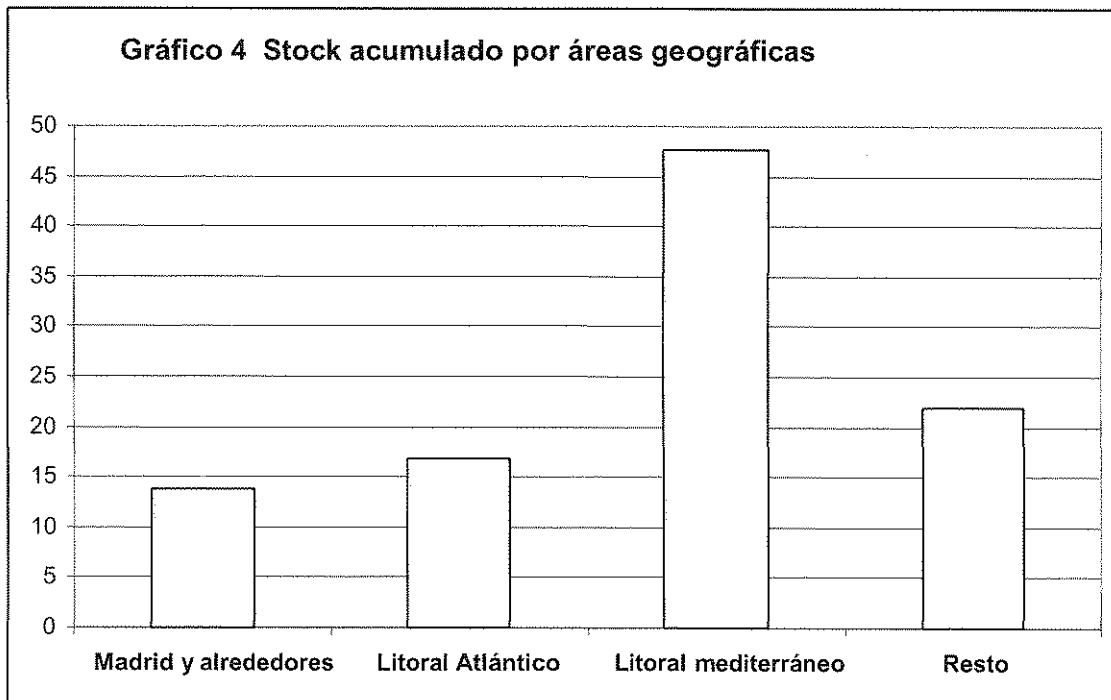
Los datos anteriores revelan que los principales focos de obra nueva en España se centran en Madrid y su periferia, junto a las provincias costeras. Además, dentro de las provincias del litoral, es el arco mediterráneo el que presenta una mayor acumulación de stock (ver gráfico 3).

Gráfico 3. Porcentaje de stock acumulado sobre total de stock

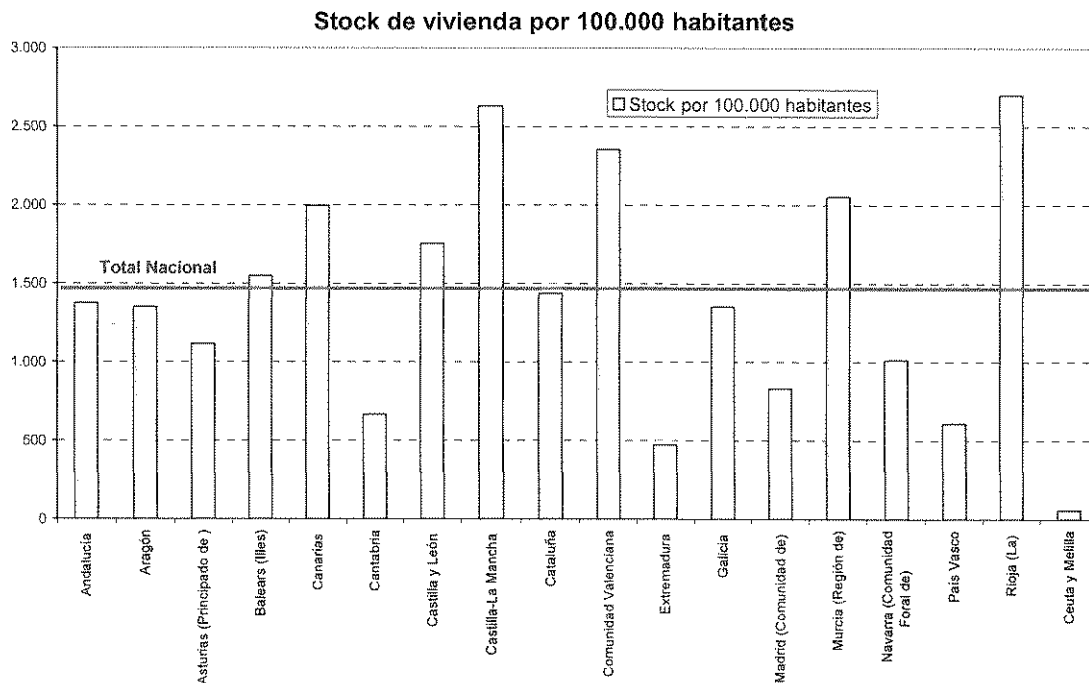


Tres Comunidades Autónomas acumulan el 50% del total del Stock de 2009: Comunidad Valenciana (17,4%), Andalucía (16,6%), y Cataluña (15,6%). Ceuta y Melilla, Cantabria (0,6%), Extremadura (0,8%) y Navarra (0,9 %) son las comunidades autónomas con menor porcentaje en el stock acumulado.

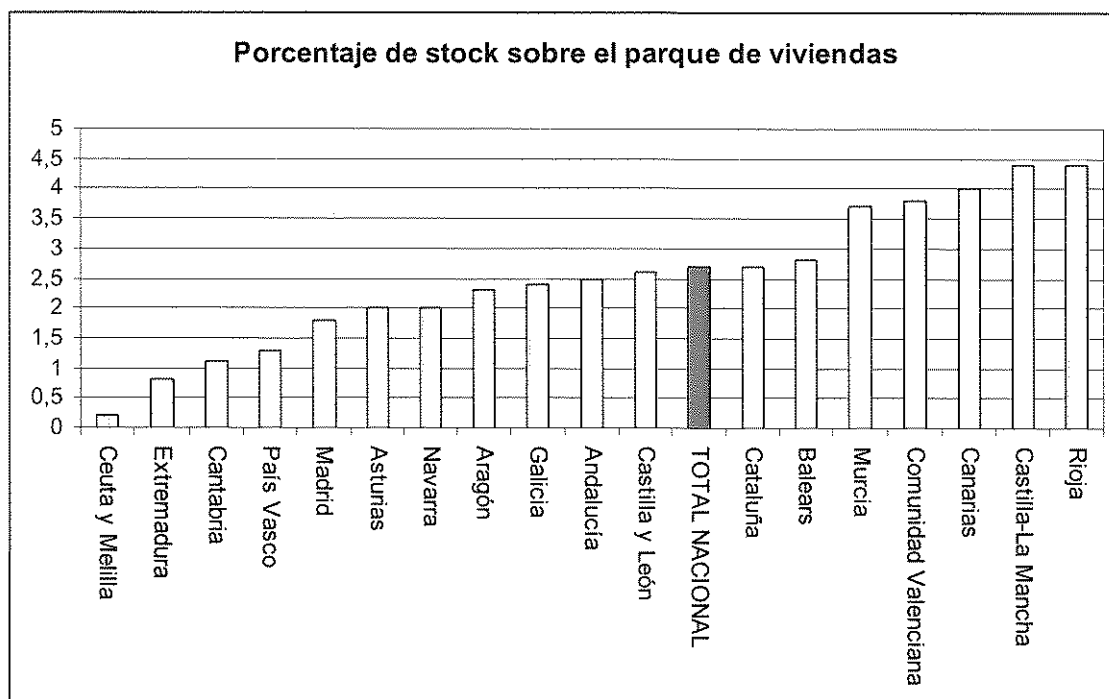
En el último año se han producido aumentos del stock de viviendas en todas las Comunidades Autónomas con la excepción de Extremadura, la Comunidad Foral de Navarra y Ceuta y Melilla.



Considerando el stock de viviendas por cada 100.000 habitantes las provincias limítrofes a Madrid (Ávila, Toledo, Cuenca y Guadalajara), junto con el arco mediterráneo (Alicante, Almería, Castellón, Gerona, Murcia, y Tarragona) presentan un stock mayor. Por Comunidades Autónomas son La Rioja, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Murcia, y Canarias las comunidades que presentan un stock mayor por habitante.



De nuevo son La Rioja, Castilla-La Mancha, Canarias, Comunidad Valenciana, y Murcia las comunidades con un mayor stock sobre Parque de Viviendas. Estas comunidades junto a Baleares y Cataluña presentan un stock superior a la media nacional (2,7).



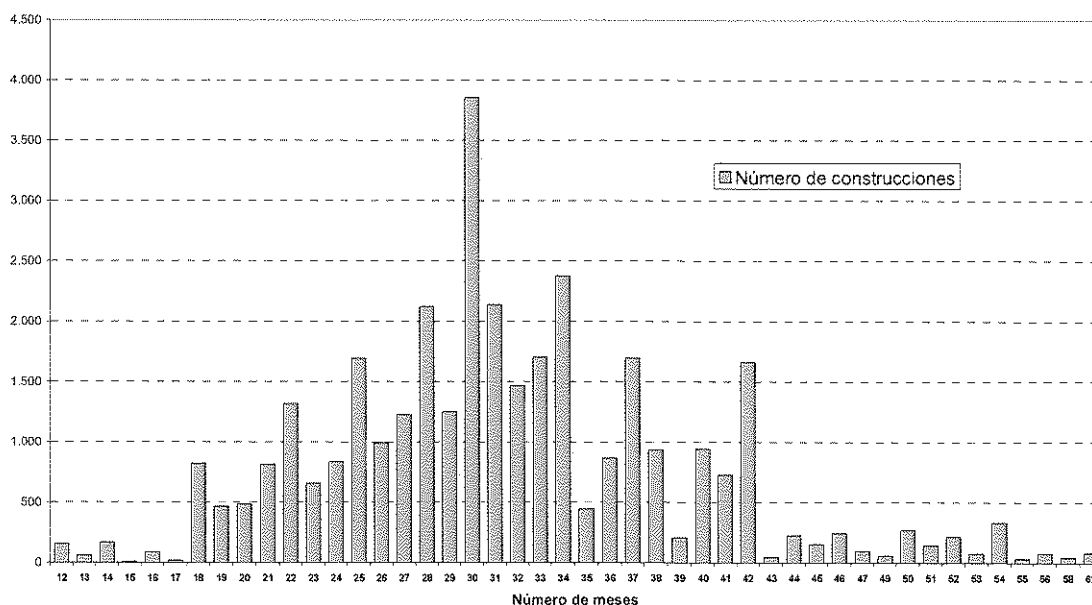
Viviendas en construcción

El estudio sobre Oferta de Vivienda de nueva construcción observa directamente la construcción de vivienda a través de las promociones.

El Estudio recoge información sobre la construcción y promoción de viviendas, libres y protegidas, nuevas o rehabilitadas, en las principales ciudades de España y sus áreas de influencia, así como en aquellos otros municipios donde se viene desarrollado una especial actividad inmobiliaria residencial. Su objetivo fundamental es el de estudiar las promociones de vivienda, la situación en que se encuentran las viviendas promocionadas (terminadas, iniciadas según fases, no iniciadas), las viviendas ofertadas, y las ya vendidas. Además, proporciona información sobre la distribución del periodo de construcción y el ritmo de ventas.

El período de construcción de una vivienda comprende el número de meses transcurridos desde que se inicia hasta su terminación.

Número de meses entre el inicio y el final de la construcción



Aunque el plazo de construcción de una vivienda se sitúa en torno a dos años por término medio, en 2009 esta cifra es ligeramente superior debido a la caída del ritmo en la construcción provocado por la crisis inmobiliaria.

Así comparando los datos con los de 2008 se observa que en media la duración de la construcción aumentó en siete meses, pasando de dos años y un mes en 2008 a dos años y 9 meses en 2009.

El valor modal, esto es, la duración más frecuente, es de 30 meses. La mediana se sitúa en 31 meses.

El número medio de viviendas por promoción³ es de 40,5, siendo esta media superada por cinco comunidades autónomas: La Rioja (56,8), Madrid (49,7), Andalucía (47,9), Castilla y León (43,2), y Aragón (43,2). Ceuta y Melilla (20,0), Cataluña (31,0), Asturias (31,1), y Navarra (31,5) son las que presentan un número menor de viviendas por promoción.

³ Incluye las viviendas en construcción, las terminadas y las sin iniciar

Tabla 3. Número medio de viviendas por promoción

	Nº medio de viviendas por promoción 2009
TOTAL NACIONAL	40,5
Andalucía	47,9
Almería	50,5
Cádiz	35,5
Córdoba	44,1
Granada	49,6
Huelva	41,3
Jaén	19,5
Málaga	71,1
Sevilla	30,8
Aragón	41,6
Huesca	35,3
Teruel	29,0
Zaragoza	43,3
Asturias (Principado de)	31,1
Balears (Illes)	32,0
Canarias	32,0
Palmas (Las)	27,7
Santa Cruz de Tenerife	35,5
Cantabria	37,7
Castilla y León	43,2
Ávila	40,4
Burgos	41,0
León	51,1
Palencia	32,3
Salamanca	34,5
Segovia	27,6
Soria	45,9
Valladoiid	54,5
Zamora	40,5
Castilla-La Mancha	34,7
Albacete	29,0
Ciudad Real	56,5
Cuenca	73,7
Guadalajara	33,7
Toledo	27,7
Cataluña	31,0
Barcelona	31,1
Girona	26,5
Lleida	35,9
Tarragona	33,0
Comunitat Valenciana	40,3
Alicante/Alacant	39,1
Castellón/Castelló	46,0
Valencia/València	39,4
Extremadura	32,8
Badajoz	30,9
Cáceres	35,9

Tabla 3. Número medio de Viviendas en promoción

	Número medio de viviendas por promoción.2009
Galicia	37,9
Coruña (A)	39,4
Lugo	31,3
Ourense	27,2
Pontevedra	41,1
Madrid (Comunidad de)	49,7
Murcia (Región de)	32,9
Navarra (Comunidad Foral de)	31,5
País Vasco	34,6
Álava	38,9
Guipúzcoa	21,9
Vizcaya	42,5
Rioja (La)	56,8
Ceuta y Melilla	20,0

Del total de viviendas en construcción un 42% están vendidas, estando disponibles para la venta un 58%. En el año 2008 estos datos eran respectivamente el 39% y el 61%.

Tabla 4. Viviendas en construcción según disponibilidad de compra

	Total	En venta	Vendidas
2008	626.691	384.050	242.641
2009*	529.175	306.922	222.253

*Dato provisional