



# **Informe sobre el stock de vivienda nueva 2022**

## 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:

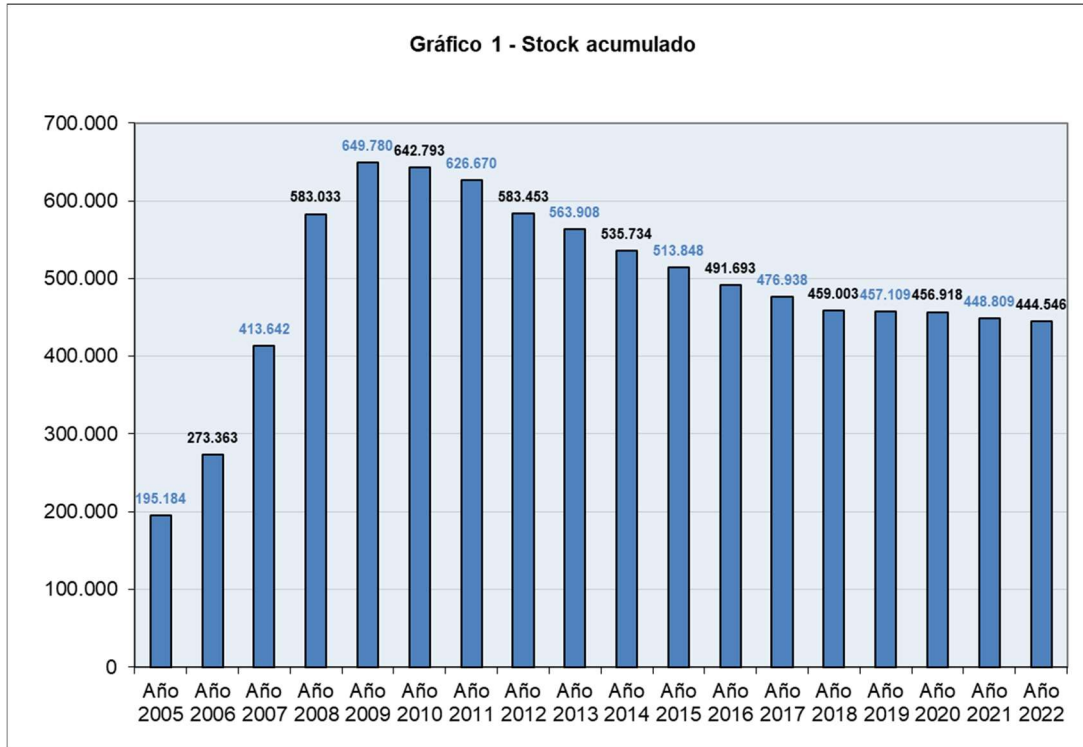
- $\text{Stock } t = \text{Stock } t-1 + VT \ t, \ t-1 - VTNSC \ t, \ t-1 - VNV \ t, \ t-1$

Siendo:

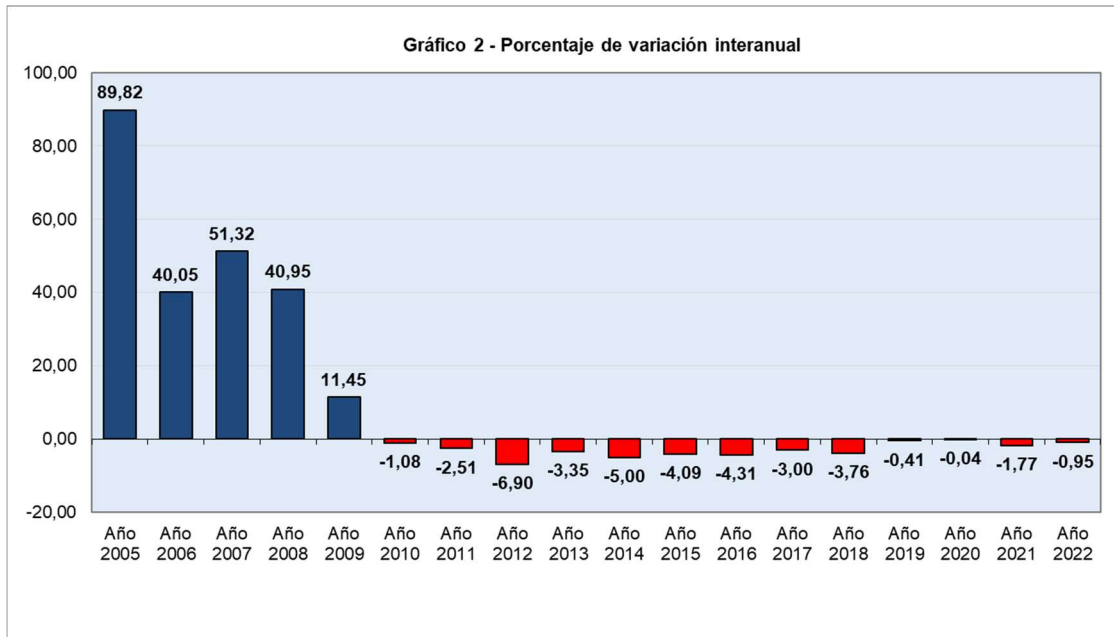
- $\text{Stock } t-1 = \text{Stock de viviendas nuevas sin vender en } t-1$
- $VT \ t, \ t-1 = \text{Número de viviendas terminadas entre } t, \ t-1 \text{ (Certificados de fin de obra)}$
- $VTNSC \ t, \ t-1 = \text{Número de viviendas terminadas entre } t, \ t-1 \dots \text{que no son susceptibles de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

## 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 2022 de 444.546 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 2022.



En el año 2022, tal y como muestra el gráfico 2, continúa la tendencia a la absorción del stock, reduciéndose el stock del año 2021 en 0,95 puntos respecto al stock de 2021.

### 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.

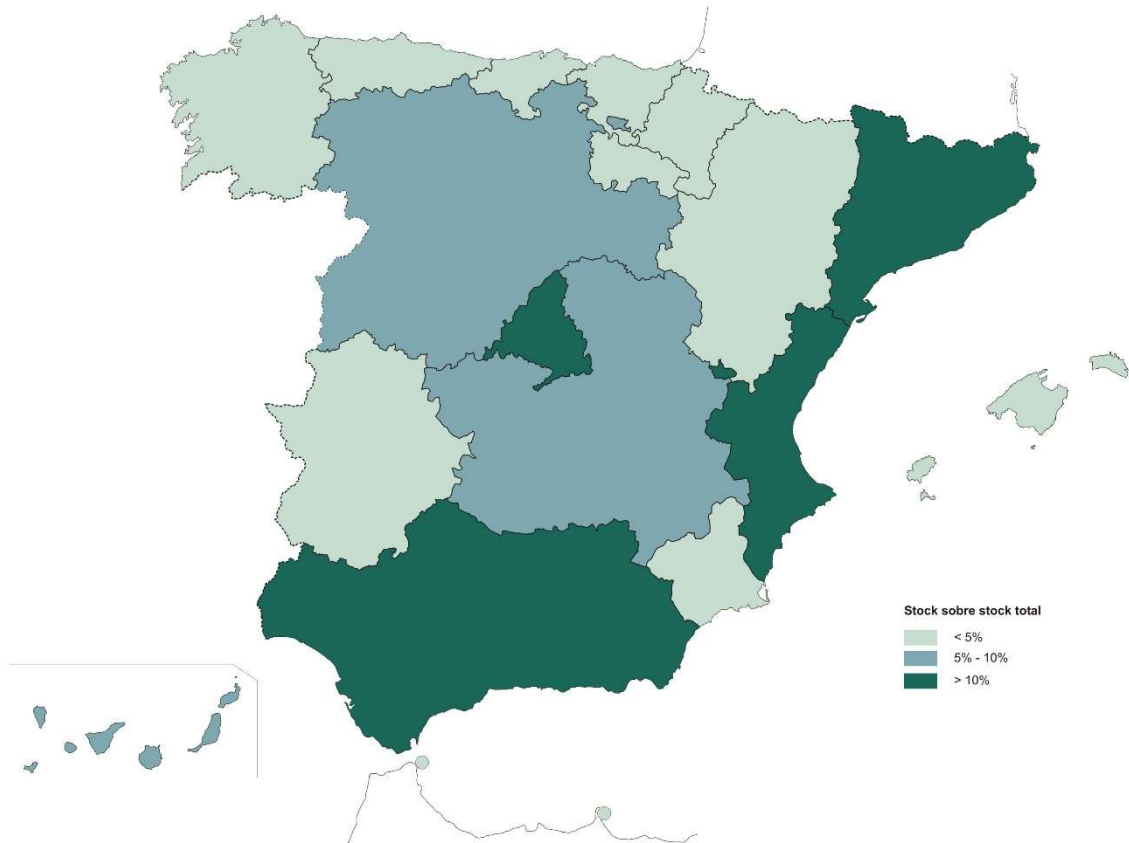
<b>Tabla 1 - Distribución del stock</b>					
	<b>Stock 2022 vivienda nueva (*)</b>	<b>% stock sobre total</b>	<b>% stock / parque de viviendas</b>	<b>Stock 2020 vivienda nueva</b>	<b>Stock 2022/Stock 2021</b>
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>444.546</b>	<b>100</b>	<b>1,71</b>	<b>448.809</b>	<b>-0,95</b>
<b>Andalucía</b>	<b>59.975</b>	<b>13,49</b>	<b>1,33</b>	<b>63.896</b>	<b>-6,14</b>
Almería	15.505	3,49	3,85	16.578	-6,47
Cádiz	8.585	1,93	1,35	9.151	-6,19
Córdoba	5.138	1,16	1,26	5.073	1,28
Granada	9.594	2,16	1,76	9.716	-1,26
Huelva	143	0,03	0,05	407	-64,86
Jaén	3.740	0,84	1,06	3.862	-3,16
Málaga	2.483	0,56	0,27	4.602	-46,05
Sevilla	14.787	3,33	1,61	14.507	1,93
<b>Aragón</b>	<b>12.122</b>	<b>2,73</b>	<b>1,50</b>	<b>12.283</b>	<b>-1,31</b>
Huesca	1.249	0,28	0,78	1.309	-4,58
Teruel	3.228	0,73	2,78	3.216	0,37
Zaragoza	7.645	1,72	1,44	7.758	-1,46
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>10.331</b>	<b>2,32</b>	<b>1,63</b>	<b>10.241</b>	<b>0,88</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>5.921</b>	<b>1,33</b>	<b>0,96</b>	<b>6.122</b>	<b>-3,28</b>
<b>Canarias</b>	<b>29.987</b>	<b>6,75</b>	<b>2,82</b>	<b>30.253</b>	<b>-0,88</b>
Palmas (Las)	11.835	2,66	2,19	12.674	-6,62
Santa Cruz de Tenerife	18.152	4,08	3,48	17.579	3,26
<b>Cantabria</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>30.114</b>	<b>6,77</b>	<b>1,71</b>	<b>30.862</b>	<b>-2,42</b>
Ávila	3.364	0,76	2,01	3.445	-2,35
Burgos	3.214	0,72	1,23	3.569	-9,95
León	8.043	1,81	2,43	8.059	-0,20
Palencia	1.870	0,42	1,63	1.972	-5,17
Salamanca	2.336	0,53	0,96	2.529	-7,63
Segovia	1.077	0,24	0,84	1.213	-11,21
Soria	1.402	0,32	1,74	1.551	-9,61
Valladolid	6.385	1,44	2,16	6.062	5,33
Zamora	2.423	0,55	1,71	2.462	-1,58

<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>38.283</b>	<b>8,61</b>	<b>2,98</b>	<b>38.884</b>	<b>-1,55</b>
Albacete	3.138	0,71	1,41	3.292	-4,68
Ciudad Real	10.537	2,37	3,59	10.771	-2,17
Cuenca	3.203	0,72	2,00	3.141	1,97
Guadalajara	688	0,15	0,38	720	-4,44
Toledo	20.717	4,66	4,85	20.960	-1,16
<b>Cataluña</b>	<b>79.721</b>	<b>17,93</b>	<b>2,00</b>	<b>78.670</b>	<b>1,34</b>
Barcelona	46.053	10,36	1,72	44.432	3,65
Girona	13.669	3,07	2,71	13.504	1,22
Lleida	9.385	2,11	3,72	9.383	0,02
Tarragona	10.614	2,39	1,97	11.351	-6,49
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>78.277</b>	<b>17,61</b>	<b>2,43</b>	<b>80.707</b>	<b>-3,01</b>
Alicante/Alacant	33.354	7,50	2,53	35.196	-5,23
Castellón/Castelló	23.486	5,28	5,51	23.955	-1,96
Valencia/València	21.437	4,82	1,45	21.556	-0,55
<b>Extremadura</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
Badajoz	0	0,00	0,00	0	0,00
Cáceres	0	0,00	0,00	0	0,00
<b>Galicia</b>	<b>19.005</b>	<b>4,28</b>	<b>1,16</b>	<b>19.616</b>	<b>-3,11</b>
Coruña (A)	8.109	1,82	1,23	8.283	-2,10
Lugo	1.902	0,43	0,83	1.895	0,37
Ourense	2.374	0,53	0,95	2.437	-2,59
Pontevedra	6.620	1,49	1,33	7.001	-5,44
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>48.124</b>	<b>10,83</b>	<b>1,57</b>	<b>45.074</b>	<b>6,77</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>19.769</b>	<b>4,45</b>	<b>2,49</b>	<b>19.441</b>	<b>1,69</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>País Vasco</b>	<b>2.580</b>	<b>0,58</b>	<b>0,24</b>	<b>2.765</b>	<b>-6,69</b>
Álava	1.143	0,26	0,70	1.433	-20,24
Guipúzcoa	1.437	0,32	0,41	1.332	7,88
Vizcaya	0	0,00	0,00	0	0,00
<b>Rioja (La)</b>	<b>9.436</b>	<b>2,12</b>	<b>4,59</b>	<b>9.083</b>	<b>3,89</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>901</b>	<b>0,20</b>	<b>1,59</b>	<b>912</b>	<b>-1,21</b>

(\*) 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 Madrid, La Rioja, Murcia, Cataluña y Asturias, mientras que en el resto de las comunidades autónomas disminuye o es cero. País Vasco y Andalucía tienen caídas superiores al 6% y Baleares, Galicia y Comunidad Valenciana caídas de más del 3%. En cuanto a las provincias destacan Huelva cuyo stock acumulado disminuyó un 64,86% y Málaga un 46,05%.

**Mapa 1**  
**Stock sobre stock nacional por comunidades autónomas**



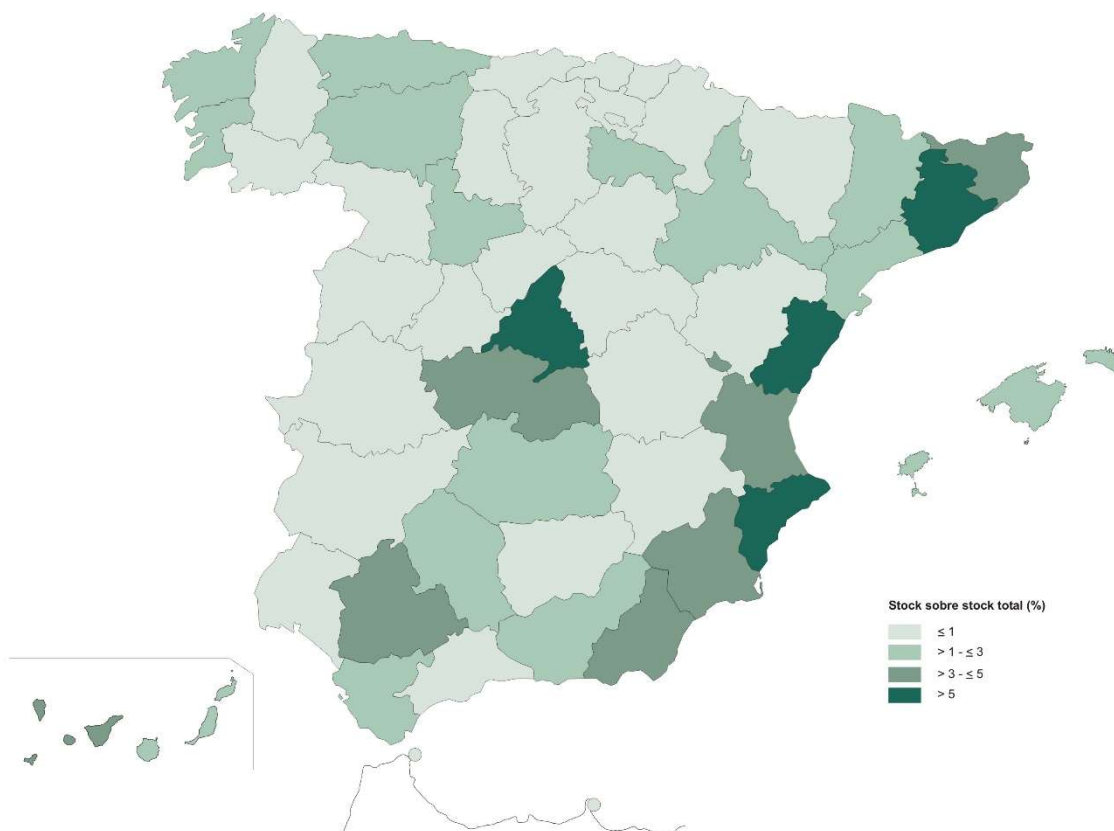
Prácticamente la mitad del stock nacional de 2022 se acumula en tres comunidades: Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía. Por otra parte, Navarra, Cantabria y Extremadura tienen stock nulo mientras que, País Vasco, Ceuta y Melilla son las ciudades y comunidades autónomas con menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional.

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

Madrid	10,83
Barcelona	10,36
Alicante	7,50
Castellón	5,28
Valencia	4,82
Toledo	4,66
Murcia (Región de)	4,45
Santa Cruz de Tenerife	4,08
Almería	3,49

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

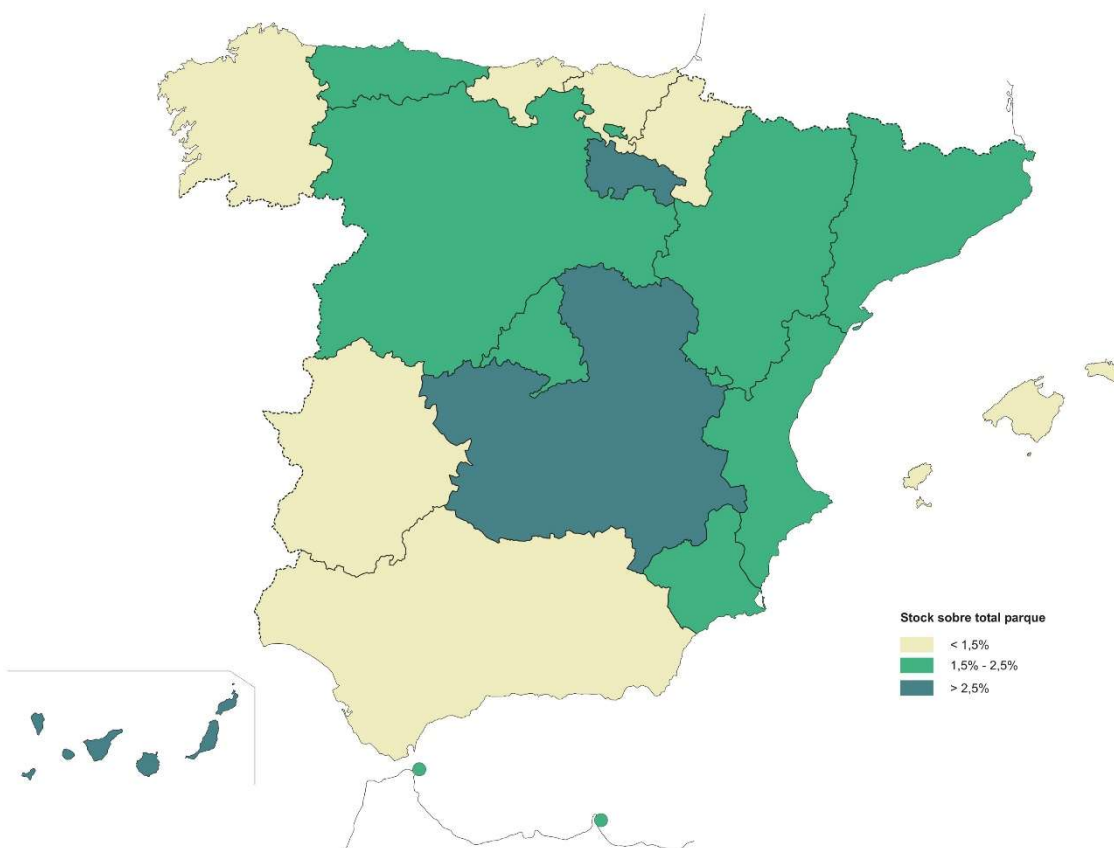
**Mapa 2**  
**Stock sobre stock nacional por provincias**



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 1,71%. La Rioja alcanza casi el 5% de stock sobre su parque de viviendas seguida Castilla-La Mancha y Canarias con stocks mayores de 2,5% sobre su parque de viviendas. Se encuentran en situación opuesta Navarra, Cantabria y Extremadura con stocks nulos, País Vasco y Baleares con acumulaciones 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, 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 1,8%, 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 4,82% mientras que su stock sobre el parque de viviendas es del 1,45%.

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	5,51
Toledo	4,85
La Rioja	4,59
Almería	3,85
Lleida	3,72
Ciudad Real	3,59
Santa Cruz de Tenerife	3,48
Teruel	2,78
Girona	2,71
Alicante	2,53

En 2022 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**

