



**GOBIERNO  
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO  
DE FOMENTO**

# **Informe sobre el stock de vivienda nueva 2012**

***(Serie 2008 - 2011 revisada)***

## 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:

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

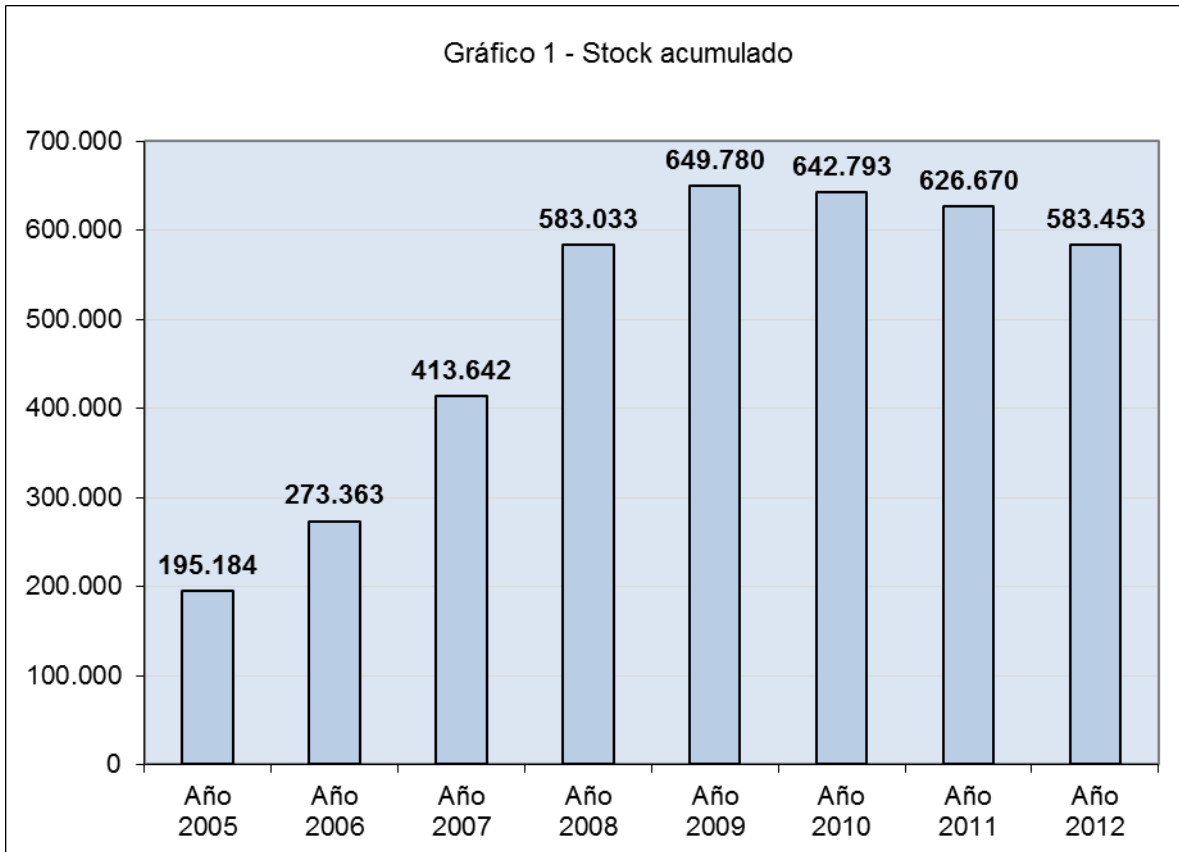
Siendo:

- $Stock\ t-1$  = 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

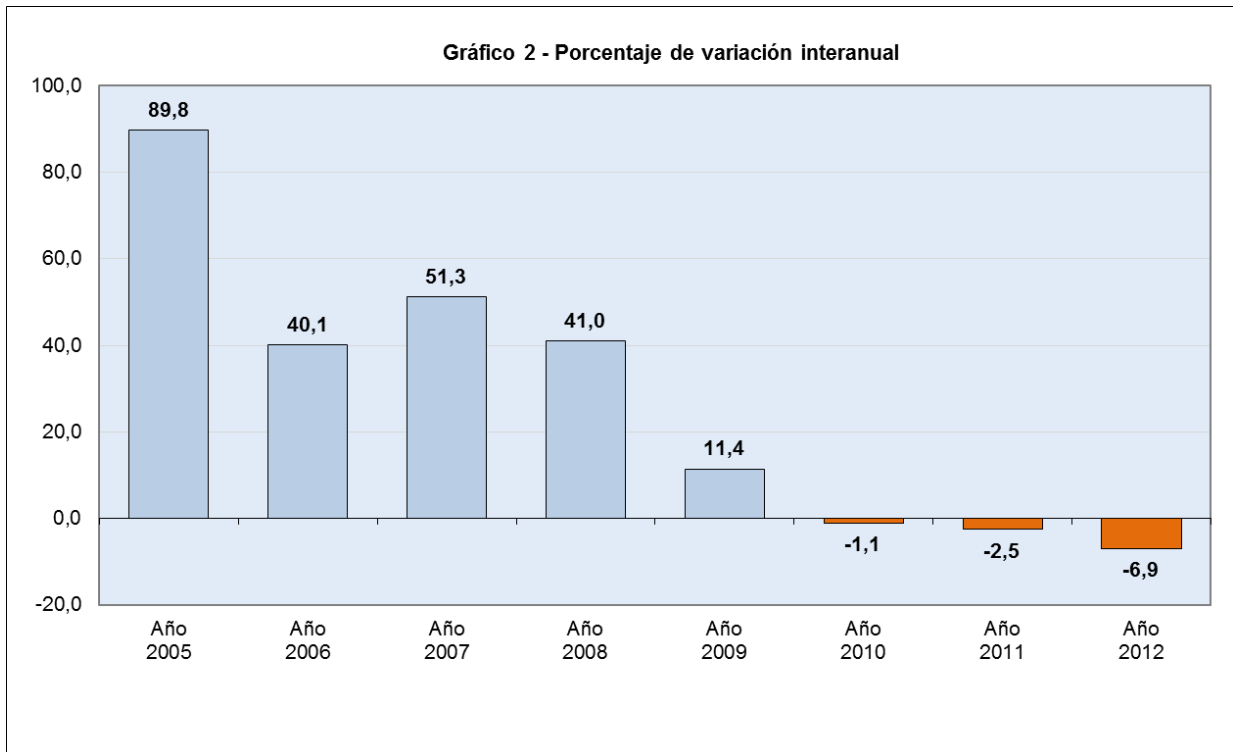
## 2. Cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender

De acuerdo con esta metodología y **tras revisar la serie** durante el año 2013, se llega a una estimación del stock de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2012 de 583.453 viviendas.

El mercado de vivienda creció hasta mediados de 2007, momento en el que la caída en la demanda de vivienda nueva aumentó las diferencias entre las viviendas terminadas y las viviendas vendidas de nueva construcción, generando en 2008 un stock de viviendas terminadas no vendidas cercano a las 170.000 viviendas.



En el gráfico se observa como entre 2005 y 2008 existe una fuerte tendencia de acumulación de stock. Esta tendencia se ve frenada en el año 2009 mientras que en el 2010 la acumulación del stock llega a revertirse ligeramente.



En el año 2011 el stock acumulado disminuye con respecto al año 2010, cayendo 2,5 puntos. En 2012 se observa de nuevo como el stock continúa descendiendo con mayor rapidez. En esta ocasión el stock de 2012 se reduce en 6,9 puntos con respecto al stock del año 2011.

### 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**

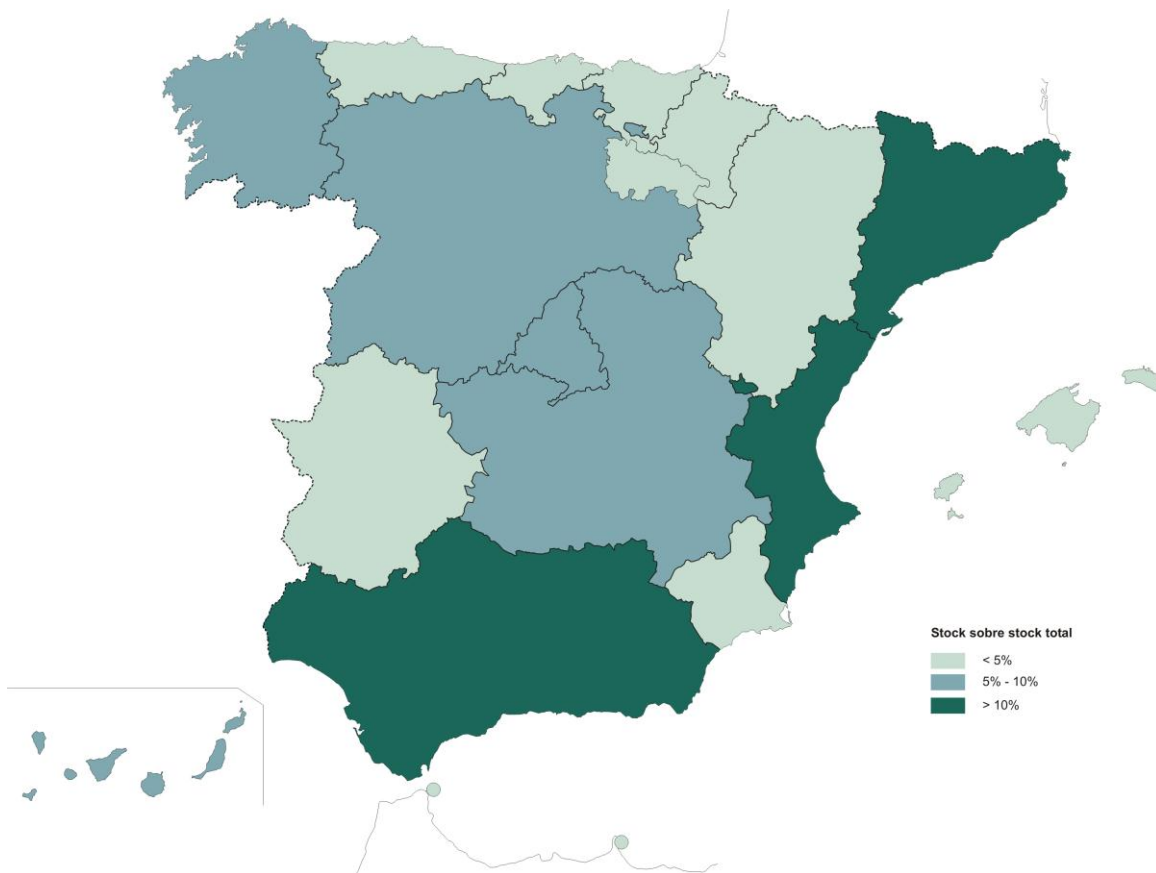
	Stock 2012 vivienda nueva	% stock sobre total	% stock / parque de viviendas	Stock 2011 vivienda nueva	Stock 2012/Stock 2011
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>583.453</b>	<b>100,00</b>	<b>2,30</b>	<b>626.670</b>	<b>-6,90</b>
<b>Andalucía</b>	<b>96.701</b>	<b>16,57</b>	<b>2,21</b>	<b>107.133</b>	<b>-9,74</b>
Almería	23.939	4,10	6,04	25.187	-4,95
Cádiz	14.441	2,48	2,32	15.987	-9,67
Córdoba	6.072	1,04	1,52	7.348	-17,37
Granada	9.539	1,63	1,78	10.528	-9,39
Huelva	3.273	0,56	1,13	4.660	-29,76
Jaén	5.299	0,91	1,52	6.021	-11,99
Málaga	17.103	2,93	1,89	19.013	-10,05
Sevilla	17.035	2,92	1,91	18.389	-7,36
<b>Aragón</b>	<b>17.486</b>	<b>3,00</b>	<b>2,23</b>	<b>18.100</b>	<b>-3,39</b>
Huesca	3.325	0,57	2,11	3.901	-14,77
Teruel	3.431	0,59	3,03	3.264	5,12
Zaragoza	10.730	1,84	2,08	10.935	-1,87
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>11.890</b>	<b>2,04</b>	<b>1,92</b>	<b>12.348</b>	<b>-3,71</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>15.285</b>	<b>2,62</b>	<b>2,59</b>	<b>16.442</b>	<b>-7,04</b>
<b>Canarias</b>	<b>34.213</b>	<b>5,86</b>	<b>3,28</b>	<b>35.456</b>	<b>-3,51</b>
Palmas (Las)	16.942	2,90	3,18	17.658	-4,05
Santa Cruz de Tenerife	17.271	2,96	3,38	17.798	-2,96
<b>Cantabria</b>	<b>849</b>	<b>0,15</b>	<b>0,24</b>	<b>2.472</b>	<b>-65,66</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>37.638</b>	<b>6,45</b>	<b>2,17</b>	<b>40.620</b>	<b>-7,34</b>
Ávila	4.036	0,69	2,45	4.132	-2,32
Burgos	4.606	0,79	1,80	4.868	-5,38
León	9.492	1,63	2,90	9.972	-4,81
Palencia	2.555	0,44	2,26	2.592	-1,43
Salamanca	3.798	0,65	1,59	4.591	-17,27
Segovia	1.795	0,31	1,43	2.028	-11,49
Soria	2.080	0,36	2,68	1.966	5,80
Valladolid	6.403	1,10	2,21	7.301	-12,30
Zamora	2.873	0,49	2,05	3.170	-9,37
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>48.725</b>	<b>8,35</b>	<b>3,88</b>	<b>52.552</b>	<b>-7,28</b>
Albacete	5.031	0,86	2,31	5.245	-4,08
Ciudad Real	12.957	2,22	4,50	13.206	-1,89
Cuenca	3.812	0,65	2,41	4.179	-8,78
Guadalajara	2.846	0,49	1,63	3.551	-19,85
Toledo	24.079	4,13	5,76	26.371	-8,69
<b>Cataluña</b>	<b>87.730</b>	<b>15,04</b>	<b>2,26</b>	<b>91.947</b>	<b>-4,59</b>
Barcelona	47.466	8,14	1,82	50.275	-5,59
Girona	15.148	2,60	3,07	15.449	-1,95
Lleida	10.108	1,73	4,09	10.484	-3,59
Tarragona	15.008	2,57	2,83	15.739	-4,64
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>103.522</b>	<b>17,74</b>	<b>3,28</b>	<b>106.734</b>	<b>-3,01</b>
Alicante/Alacant	47.022	8,06	3,68	48.920	-3,88
Castellón/Castelló	27.253	4,67	6,46	27.004	0,92

Valencia/València	29.247	5,01	2,01	30.810	-5,07
<b>Extremadura</b>	<b>1.087</b>	<b>0,19</b>	<b>0,17</b>	<b>3.181</b>	<b>-65,83</b>
Badajoz	620	0,11	0,17	1.864	-66,74
Cáceres	467	0,08	0,17	1.317	-64,54
<b>Galicia</b>	<b>33.445</b>	<b>5,73</b>	<b>2,07</b>	<b>37.438</b>	<b>-10,67</b>
Coruña (A)	14.476	2,48	2,22	16.520	-12,37
Lugo	4.813	0,82	2,14	4.868	-1,13
Ourense	3.306	0,57	1,34	3.663	-9,75
Pontevedra	10.850	1,86	2,21	12.387	-12,41
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>42.821</b>	<b>7,34</b>	<b>1,46</b>	<b>45.436</b>	<b>-5,76</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>28.099</b>	<b>4,82</b>	<b>3,59</b>	<b>30.035</b>	<b>-6,45</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>1.766</b>	<b>0,30</b>	<b>0,57</b>	<b>3.114</b>	<b>-43,29</b>
<b>País Vasco</b>	<b>11.926</b>	<b>2,04</b>	<b>1,16</b>	<b>13.184</b>	<b>-9,54</b>
Álava	1.745	0,30	1,10	2.287	-23,70
Guipúzcoa	6.787	1,16	2,05	6.704	1,24
Vizcaya	3.394	0,58	0,63	4.193	-19,06
<b>Rioja (La)</b>	<b>9.728</b>	<b>1,67</b>	<b>4,86</b>	<b>10.024</b>	<b>-2,95</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>542</b>	<b>0,09</b>	<b>1,01</b>	<b>454</b>	<b>19,38</b>

El stock acumulado disminuye en todas las comunidades autónomas, creciendo únicamente en las dos ciudades autónomas. Las comunidades de Extremadura, Cantabria y Navarra destacan con caídas superiores al 40%. En cuanto a las provincias, tanto en las provincias de las tres comunidades anteriores, como en Huelva y Álava el stock acumulado disminuyó más de un 20%. Tan solo en cuatro provincias el stock acumulado aumentó: Soria, Teruel, Guipúzcoa y Castellón.

Tres comunidades autónomas acumulan el 49,35% del total nacional del stock de 2012: Comunidad Valenciana, Andalucía, y Cataluña. Por su parte, Ceuta y Melilla, Cantabria, Extremadura, y Navarra 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**

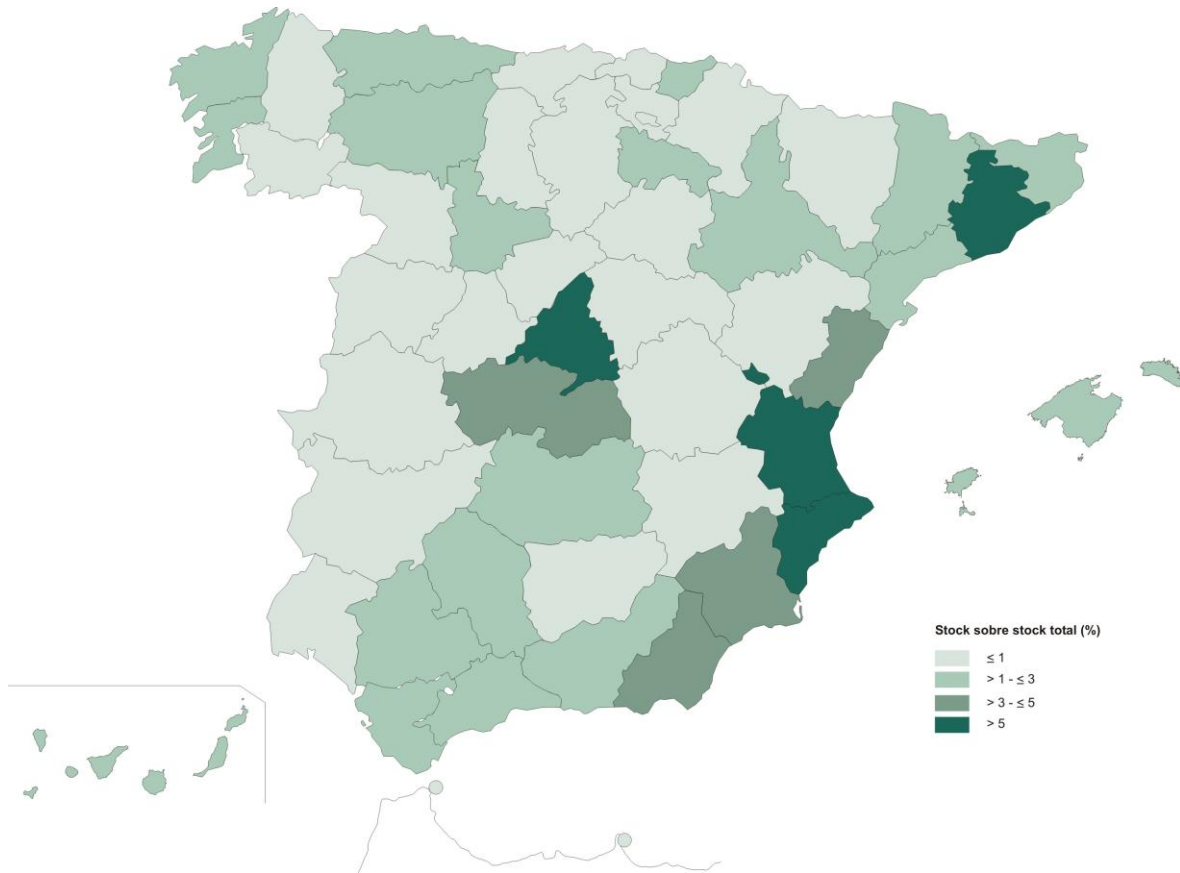


Las provincias con mayor stock sobre el stock nacional en su mayor parte se sitúan en la costa mediterránea, así como Madrid y Toledo.

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

<b>Barcelona</b>	<b>8,14</b>
<b>Alicante</b>	<b>8,06</b>
<b>Madrid</b>	<b>7,34</b>
<b>Valencia</b>	<b>5,01</b>
<b>Murcia</b>	<b>4,82</b>
<b>Castellón</b>	<b>4,67</b>
<b>Toledo</b>	<b>4,13</b>
<b>Almería</b>	<b>4,10</b>

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

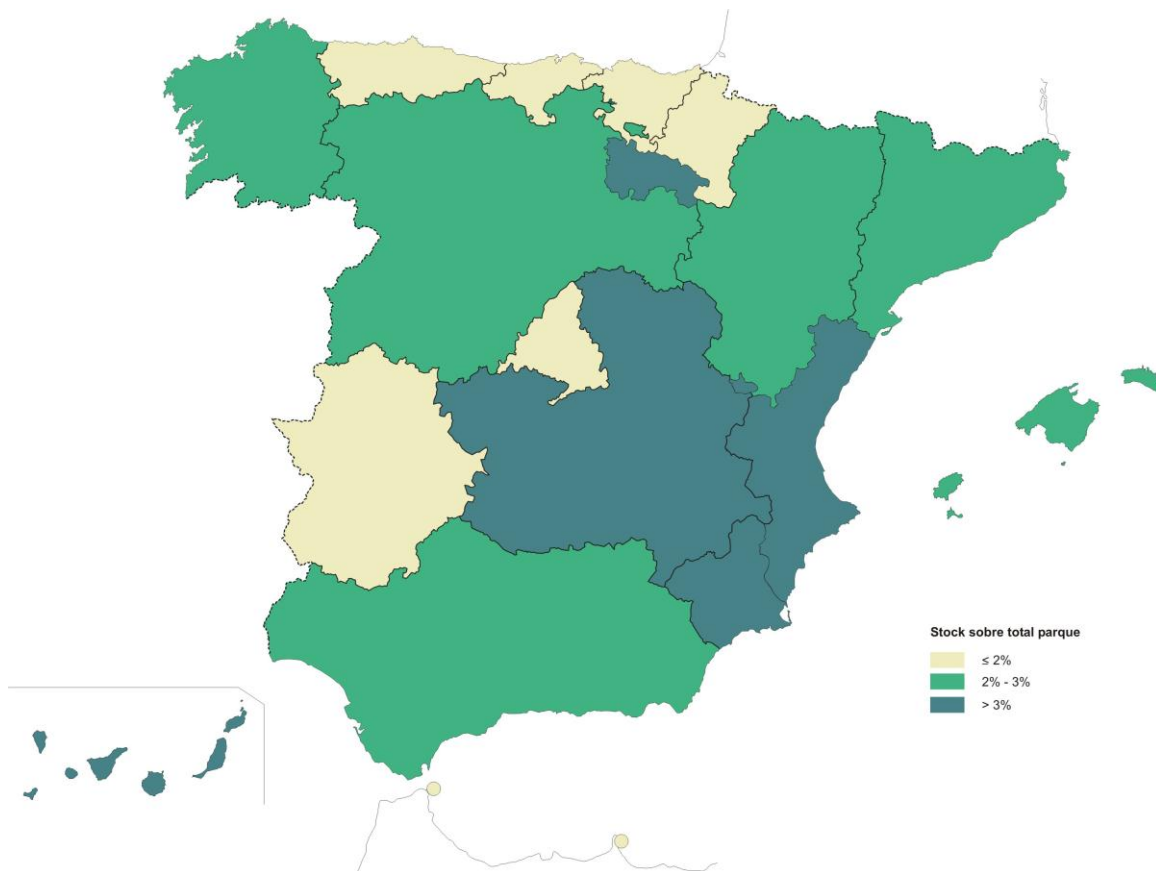


Más relevante aún, desde el punto de vista económico, resulta analizar la proporción de stock sobre el parque de viviendas existente, a nivel autonómico y provincial.

En España el porcentaje de stock sobre el parque de viviendas es del 2,3%. 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 y Baleares. 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, Murcia, Castellón, 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 5,01% mientras que su stock sobre el parque de viviendas apenas sobrepasa el 2%.

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 y Murcia, además de las provincias canarias.

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

Castellón	6,46
Almería	6,04
Toledo	5,76
La Rioja	4,86
Ciudad Real	4,50
Lleida	4,09
Alicante	3,68
Murcia	3,59
Santa Cruz de Tenerife	3,38
Las Palmas	3,18

**Mapa 4**  
**Stock sobre parque de viviendas por provincias**

