

# Stock de vivienda nueva sin vender

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

2014

## Índice

---

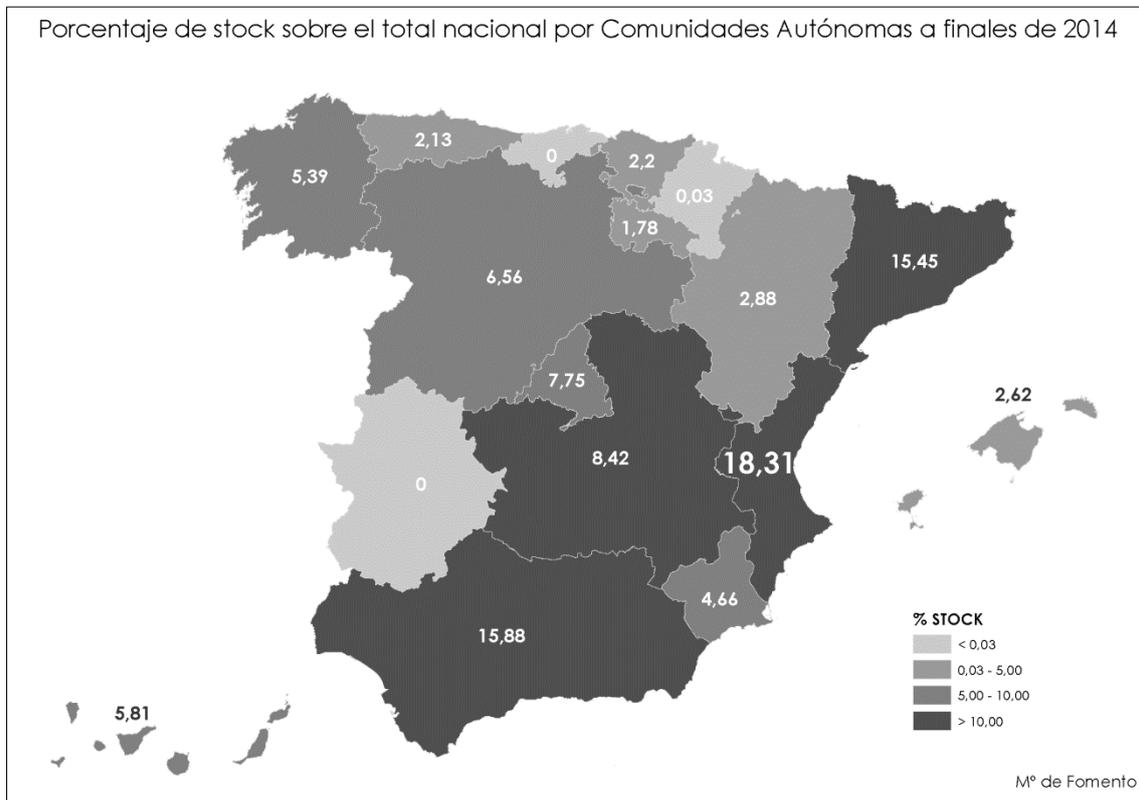
1. Stock de vivienda nueva sin vender .....	2
2. Porcentaje de stock sobre el parque residencial.....	6
3. Relación stock, visados y transacciones en España .....	8
4. Conclusiones.....	9

## 1. Stock de vivienda nueva sin vender

El Ministerio de Fomento emplea dos tipos de estimadores para computar el número de viviendas nuevas sin vender que se encuentran disponibles, publicando los resultados anualmente en el estudio sobre stock de viviendas nuevas sin vender de su web.

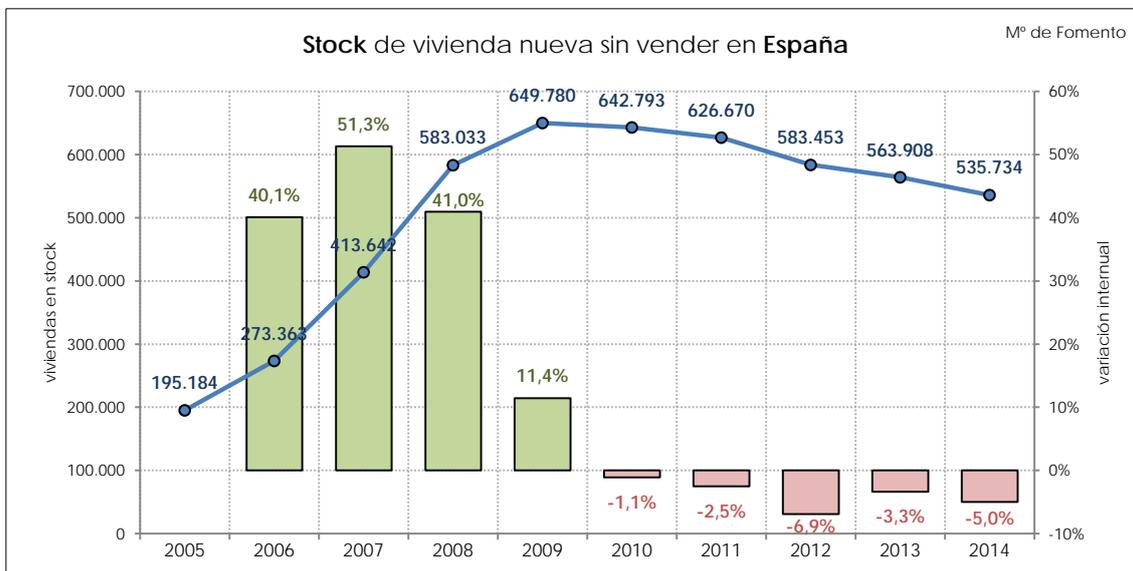
En primer lugar, como estimador de viviendas terminadas se utilizan los datos de los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidades de propietarios.

En segundo lugar, como estimador de ventas de viviendas de nueva construcción, se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

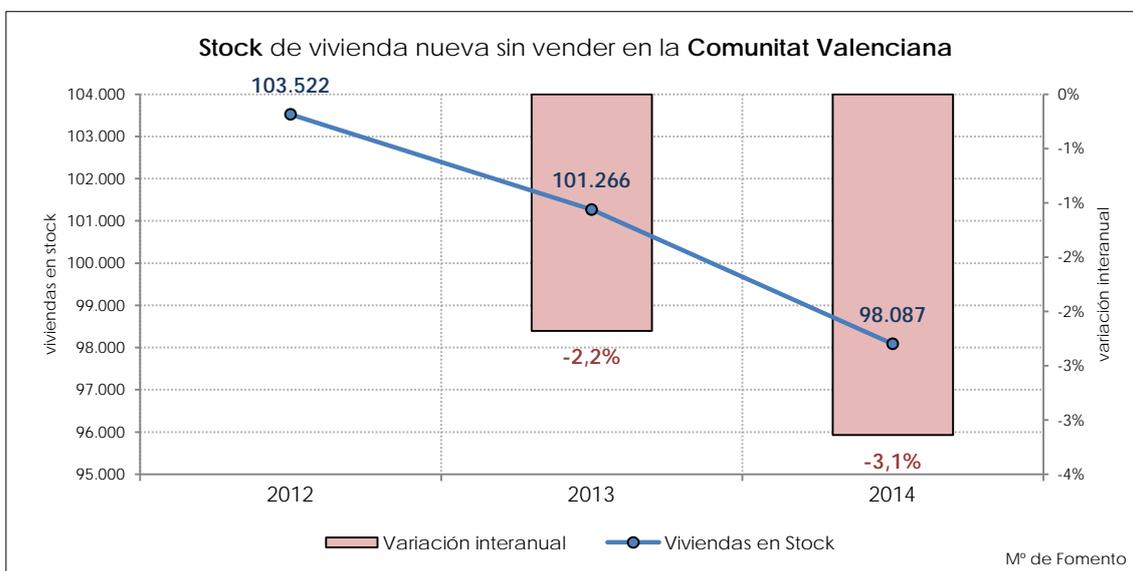


El mapa presenta la **distribución porcentual** del stock de vivienda nueva sin vender **sobre el total nacional**. Los datos muestran que en la vertiente mediterránea se concentran el mayor número de viviendas en Stock. Concretamente, la **Comunitat Valenciana** se sitúa como la Comunidad con un mayor número de viviendas, el **18,31%**. Le siguen Andalucía (15,88%) y Cataluña (15,45%). Por su parte, entre las Comunidades que concentran un menor número de viviendas en stock se encuentran Navarra (0,03%), La Rioja (1,78%) y Asturias (2,13%). Cantabria y Extremadura presentan stocks nulos ya que no ha variado el número de viviendas nuevas sin vender desde el 1 de enero de 2004 (el stock es diferencial sobre el existente a 1 de enero de 2004).

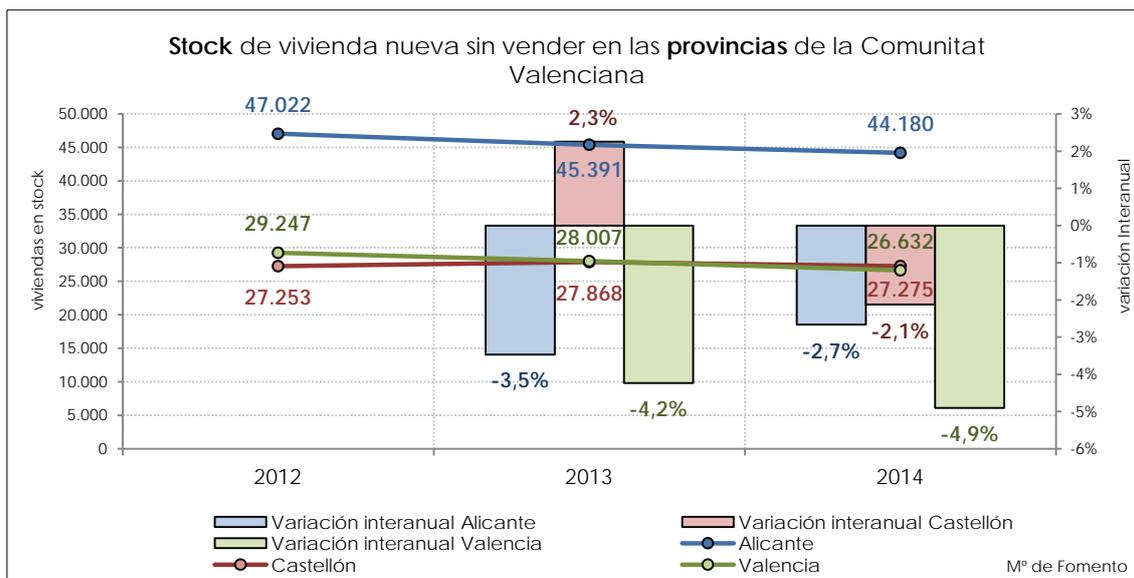
De acuerdo con la metodología descrita, se observa la evolución de la estimación del stock de viviendas nuevas sin vender desde finales de 2005 hasta finales de 2014 para el caso español. En la Comunitat Valenciana y sus tres provincias, los datos expuestos abarcan desde 2012.



De la estimación citada en España resulta un total de **535.734 viviendas en stock** a finales de diciembre de 2014, lo que supone un **descenso anual del 5%**, unas 28.174 viviendas menos que en el año 2013. Conlleva así, una **caída acumulada desde 2010 del 16,65%**, unas 107.059 viviendas en el territorio nacional.



En la **Comunitat Valenciana**, se alcanza la cifra de las **98.087 viviendas**, un **3,1% menos** sobre el stock existente en la misma fecha del año precedente. Desde 2012 el stock ha pasado de 103.522 a 98.087 viviendas, registrando así una **caída acumulada del 5,25%** (5.435 viviendas).

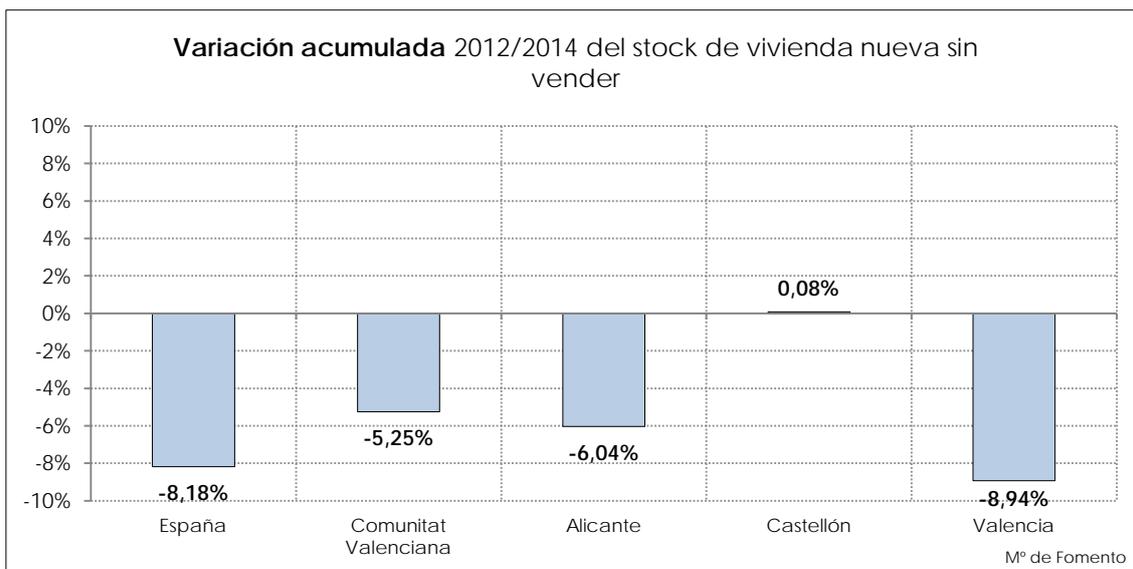


Por provincias los resultados son los siguientes:

La provincia de **Alicante**, que registra el **45% del stock autonómico**, disminuye el número de viviendas en stock hasta **44.180**, lo que representa una **caída del 2,7% interanual**. Desde 2012, el número de viviendas nuevas sin vender se reduce en 2.842 viviendas, lo que constituye una **caída acumulada del 6,04%**.

**Castellón** registra el **27,8% del total de la Comunitat y anota 27.275 viviendas** en stock, un **2,1% menos** que el stock de 2013. En los dos últimos años Castellón ha pasado de las 27.253 viviendas a 27.275, lo que constituye un **aumento acumulado del 0,08%**. En general, la provincia de Castellón no ha reducido su stock en los dos últimos años.

Por último, en la provincia de **Valencia** que posee un 27,2% del stock autonómico, se anotan a finales de 2014, **26.632 viviendas** nuevas sin vender frente a las 28.007 viviendas registradas el año precedente, de lo que resulta una **variación interanual negativa del 4,9%**. La **participación** del stock de viviendas de la provincia de Valencia sobre el stock autonómico es del **27,2%**. Desde finales de 2012, el indicador experimenta una **caída acumulada del 8,9%**

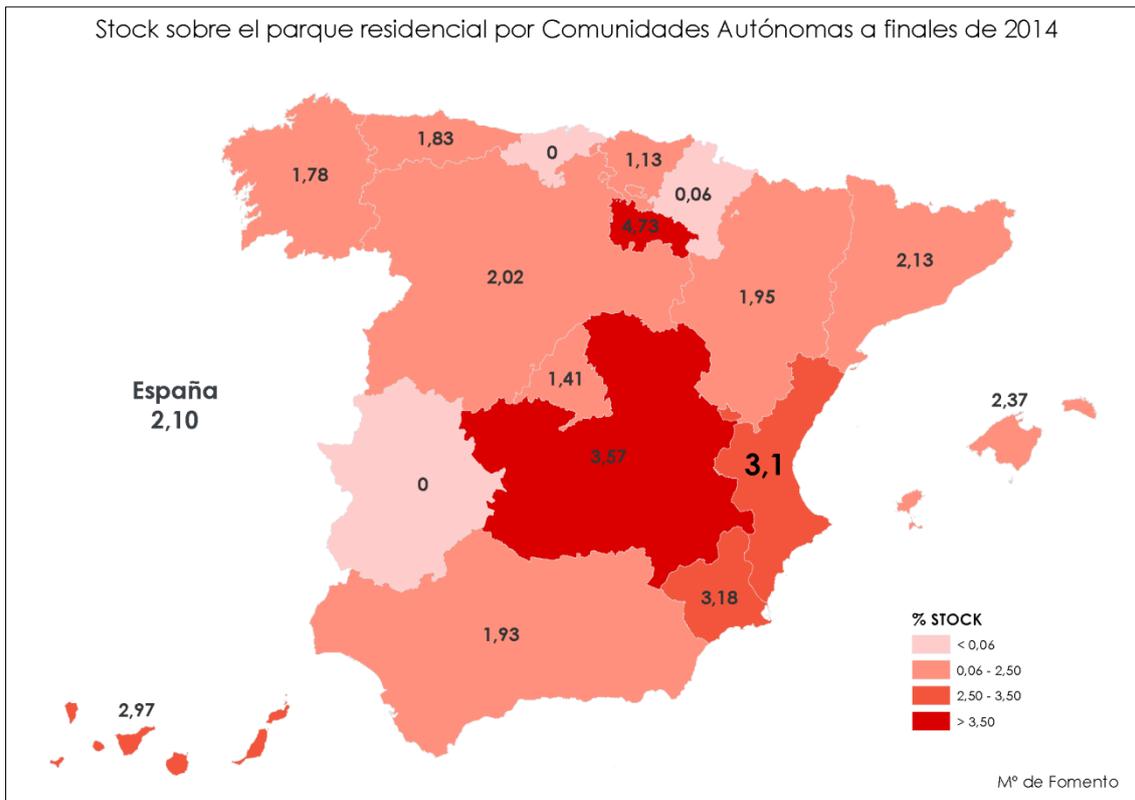


En el caso de la Comunitat Valenciana, con un volumen de viviendas a la espera de comprador más importante (el 18,31% del total nacional) que el resto de las Comunidades Autónomas, ha presentado, en el último trienio, un nivel de absorción de stock inferior a la media nacional. Mientras que en el **territorio nacional** el **stock de viviendas nuevas representaba una caída del 8,18% en relación a 2012**, en la **Comunitat Valenciana** se consigue liquidar **únicamente el 5,25%** del agregado autonómico.

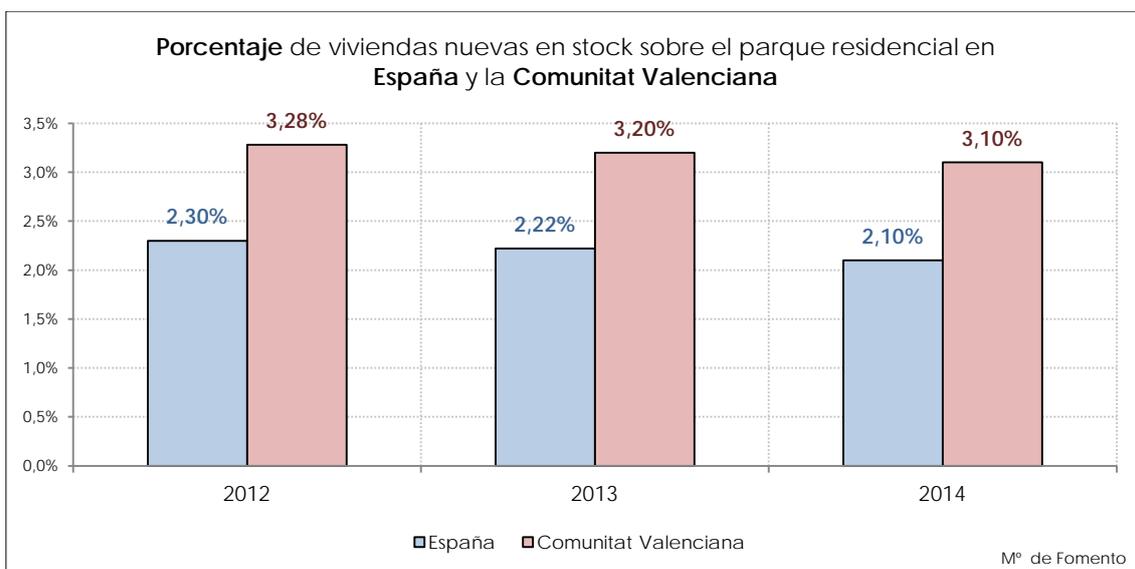
Territorializando los datos por provincias, la de **Valencia** representa una **disminución** de las viviendas a la espera de vender **del 8,94%** (superior a la media nacional), mientras que la provincia de **Alicante** sólo consigue **reducir el número un 5,25%**. Caso aparte, es la provincia de **Castellón**, que **incrementa el stock un 0,08%** en los últimos tres años disponibles.

A pesar de estas disminuciones, el número de viviendas pendientes de ser comercializadas en España se situó en 2014 en niveles superiores a los alcanzados en 2007, cuando sumaba 413.642 viviendas nuevas sin vender.

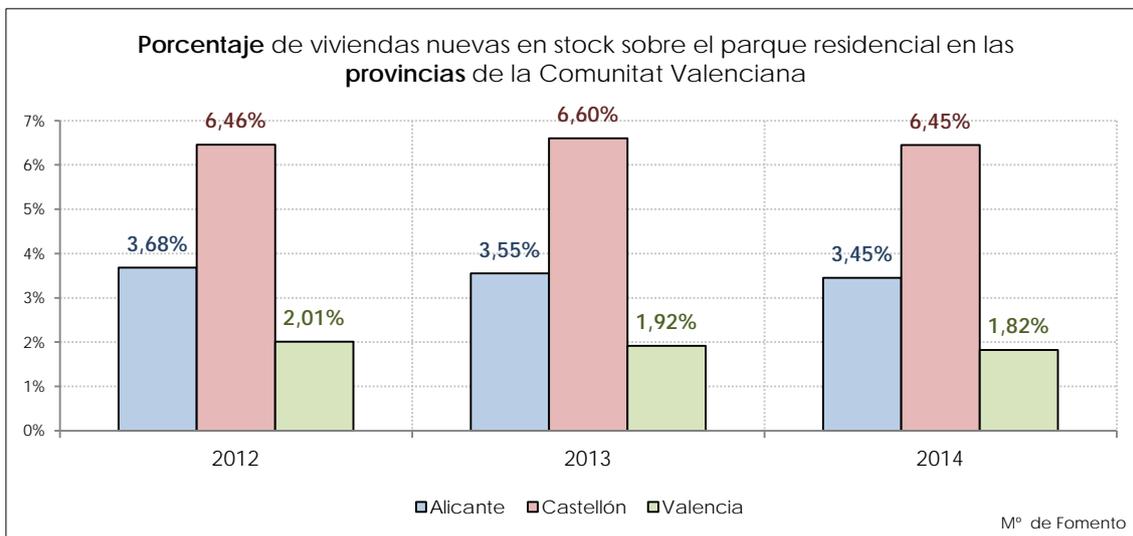
## 2. Porcentaje de stock sobre el parque residencial



En cuanto al **porcentaje de viviendas en stock sobre el parque residencial** perteneciente a cada una de las comunidades autónomas, La Rioja es la que presenta un mayor ratio con el 4,73% sobre el parque de viviendas. Le siguen Castilla-La Mancha con el 3,57%, Murcia (3,18%) y la **Comunitat Valenciana con el 3,10%**. Por el lado contrario se encuentran Navarra (0,06%), Cantabria (1,13%) y la Comunidad de Madrid (1,41%).

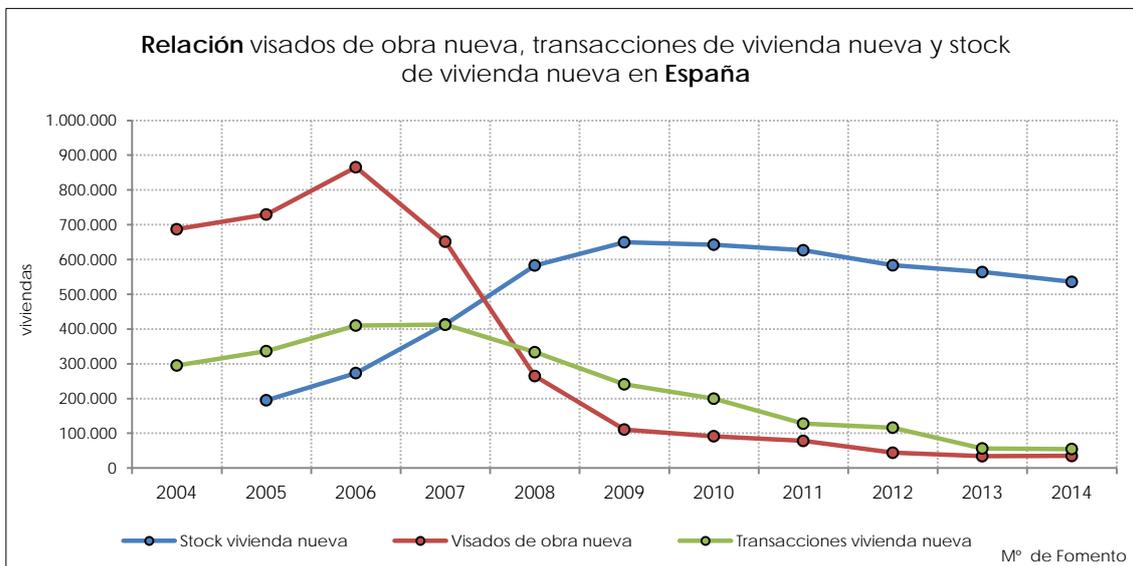


En **España**, el porcentaje de stock sobre el parque de viviendas pasa del 2,3% en 2012 al **2,10%** en el último dato disponible, mientras que la **Comunitat Valenciana** pasa del 3,28% al **3,10%**. En términos absolutos, **la Comunitat Valenciana posee más stock de viviendas sobre el parque residencial que la media nacional**.



Por provincias, la provincia de **Castellón** sobresale de la media, registrando en el último dato disponible el **6,45%** del parque residencial. En la provincia de **Alicante** el stock representa el **3,45%** del parque y la de **Valencia** el **1,82%**.

### 3. Relación stock, visados y transacciones en España



Se muestra, en rasgos generales, la relación existente entre los visados de obra nueva sobre viviendas<sup>1</sup>, las transacciones de vivienda nueva<sup>2</sup> y el stock de vivienda nueva sin vender.

Por una parte, la generación de nuevas viviendas en los años posteriores a 2007 y la evidente caída de las transacciones de vivienda nueva, explican en gran medida el fuerte incremento del stock de vivienda nueva sin vender.

Sin embargo, a partir del 2008, el fuerte ajuste experimentado en el precio de la vivienda, la dinámica de las transacciones de vivienda nueva es superior al la de los visados de obra nueva, lo que permite una disminución del stock de vivienda nueva hasta el último dato disponible.

<sup>1</sup> Contiene viviendas unifamiliares, en bloque y en otros edificios. Todas ellas son viviendas familiares.

<sup>2</sup> Contiene transacciones de vivienda nueva libre y protegida

## 4. Conclusiones

---

Tanto en España como en la Comunitat Valenciana y sus tres provincias, el stock de vivienda nueva continúa disminuyendo. Los factores más lógicos que podríamos pensar que afectan a esta variable indican que el proceso de liquidación de las viviendas en stock va a seguir adelante. Estos factores son los siguientes.

En primer lugar las buenas perspectivas de la economía española continúan un trimestre más en positivo, creciendo un 3,9% en relación al mismo periodo del 2014. En segundo lugar, las mejoras en el mercado laboral en el que el número de ocupados de la Comunitat alcanza el 1.882.900 personas, registrando incrementos del 5,18% interanual y del 16,2% en el caso de los más jóvenes, estimulan la demanda estructural necesaria para el buen funcionamiento del sector. Aun así resulta evidente los grandes esfuerzos por desarrollar en el ámbito del empleo juvenil derivados de las altas tasas de desempleo que se desprenden (del 37,1% en la población de entre 19 y 29 años<sup>3</sup>).

Además, la estabilización del nivel de precios de la vivienda incentiva una mayor dinámica en los indicadores de compraventas de viviendas nuevas, que hasta ahora ha resultado muy inferior a la registrada sobre viviendas de segunda mano.

Las mejores perspectivas económicas-laborales y del mercado de la vivienda, propician un mayor ritmo en la formación de nuevos hogares en la Comunitat, que en el último año pasó de 1.996.000 hogares a 2.007.500, representando un incremento del 0,57% anual.

Por otro lado, la constitución de nuevas hipotecas así como el crédito hipotecario destinado a vivienda, también se sitúan en positivo, lo que indica una mayor liquidez en el sistema y por consiguiente un mayor acceso a la financiación de la compraventa. Sin embargo, a pesar de ello el acceso a la vivienda sigue exigiendo un gran esfuerzo en términos salariales y sobre todo en los más jóvenes (10,5 salarios anuales de la población entre 16 y 29 años de edad<sup>4</sup>), resultando necesaria una mejoría del mercado laboral que propicie unas mayores rentas a las familias y por consiguiente mayores niveles de demanda de viviendas, ya que pese a los bajos tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (EURIBOR) que cerró el mes de octubre en el 0,128%, ésta sigue sin registrar niveles suficientes para una aceleración en la absorción del stock.

Con todo, y contando en que los bancos van a dar salida a los activos inmobiliarios acumulados durante los próximos años, que los extranjeros mantendrán la demanda de viviendas en torno a las 500 trimestrales en la Comunitat, y el cambio de rumbo en los precios, animará el mercado y consecuentemente al proceso de liquidación de las viviendas en stock.

---

<sup>3</sup> Dato obtenido del Boletín del Observatorio joven de la emancipación de la Comunitat Valenciana

<sup>4</sup> Dato obtenido del Boletín del Observatorio joven de la emancipación de la Comunitat Valenciana.