



Informe sobre el 'stock' de viviendas nuevas en 2009

## El stock de viviendas crece en 2009 un 12,1%, el menor incremento porcentual de los últimos años

- El año pasado se cerró con un excedente de 688.044 viviendas nuevas, la mitad de ellas en Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña
- El 61% del 'stock' se concentra en 17 provincias del litoral, incluidos los archipiélagos, mientras que en el interior, Madrid y sus provincias limítrofes suman el 13,9%
- En la presentación de este informe, Beatriz Corredor ha destacado que "dado que se está vendiendo más vivienda de la que se termina, estimamos que el stock ya ha llegado a su nivel máximo y que a partir de ahora se irá reduciendo"

06 de Mayo de 2010. El excedente de viviendas de obra nueva en 2009 aumentó un 12,1%, situando el *stock* en España en 688.044 viviendas, según se recoge en el Informe sobre el *stock* de viviendas nuevas en 2009 presentado hoy por la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor. La ministra ha explicado que "se trata de la menor subida de los últimos años, en los que el incremento siempre había sido superior al 40%. En concreto, el *stock* subió en 2008 un 48%, con la incorporación de 200.000 nuevas viviendas". Al hilo de estos datos, Corredor ha manifestado que "en 2009 el incremento del *stock* se ha desacelerado de manera acusada".

A la hora de valorar los datos de este informe, la ministra ha señalado que "dado que se está vendiendo más vivienda de la que se termina, estimamos que el *stock* ya ha llegado a su nivel máximo y que a partir de ahora se irá reduciendo". "No obstante -ha aclarado-, su desigual distribución geográfica hará que el ritmo de absorción no sea el mismo en todo el país".

## 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

Así, 17 provincias del litoral, incluidos los archipiélagos, concentran el 61%, mientras que en el interior, Madrid y sus provincias limítrofes suman el 13,9%.

Tres Comunidades Autónomas acumulan la mitad de todo el excedente nacional: Comunidad Valenciana, con 119.798 viviendas (17,4%), Andalucía, que tiene 114.147 viviendas nuevas en *stock* (16,6%) y Cataluña, con 107.240 viviendas (15,6%). En el polo opuesto, Cantabria, con 3.919 viviendas (0,6% del *stock* total); Extremadura, 5.207 viviendas (0,8%) y Navarra, 6.389 viviendas nuevas sin vender (0,9%), son las autonomías que registran un *stock* menor, además de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, con 91 viviendas.

En el último año se han producido aumentos del *stock* de viviendas en todas las Comunidades Autónomas a excepción de Extremadura, donde se ha reducido un 29,9%, Navarra, (-18,5%) y Ceuta y Melilla, donde ha caído un 72,2%. Asimismo, nueve provincias han visto reducido el excedente de viviendas: Badajoz (-37,6%), Navarra (-18,5%), Zamora (-12,3%) Cáceres (-9,8%), Jaén (-4,5%), Guadalajara (-2,8%), Tarragona (-2,6%) Las Palmas (-1,4%) y Salamanca (-1,4%).

Si se toma en consideración 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, Girona, Murcia y Tarragona) presentan un *stock* mayor. Por Comunidades Autónomas, la Rioja, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Murcia y Canarias son las que cuentan con un mayor número de viviendas nuevas sin vender por cada 100.000 habitantes.

El informe se completa con una estimación sobre el número de viviendas en construcción. Según el estudio, al finalizar el año pasado había en España 529.175 viviendas en construcción, de las que el 42% ya estaban vendidas. Beatriz Corredor, ha subrayado que "sólo se puede considerar *stock* las viviendas ya terminadas", y ha explicado que "a finales de 2009 había cien

mil viviendas menos en construcción que al acabar 2008. Sin embargo, ha aumentado el porcentaje de ventas sobre plano, ya que el año anterior éste fue de un 39%”.

La ministra ha destacado que “a este cambio de tendencia en la evolución y absorción del *stock* han contribuido las medidas adoptadas por el Gobierno, que ya están dando resultados”. En este sentido, ha recordado las disposiciones transitorias del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para facilitar que una parte del excedente pase al mercado protegido, y que han permitido que el 20% de las viviendas calificadas en 2009 y primer trimestre de 2010 proceda del *stock*.

Asimismo, Corredor ha recordado que las medidas puestas en marcha para que parte de la sobreoferta de viviendas se destine al mercado del alquiler. En este ámbito, ha recordado que la Línea ICO Vivienda, que ha posibilitado que cerca de 11.000 viviendas se pongan en alquiler, y la mejora fiscal que el Gobierno ha introducido para el alquiler con opción a compra, a la que ahora se aplica el IVA reducido del 7%. Además, la Sociedad Pública de Alquiler ha firmado convenios con 220 promotores privados, que han puesto a su disposición cerca de 30.000 viviendas en toda España para que las gestione en alquiler o alquiler con opción a compra.

### **Notas metodológicas**

Para la realización de este estudio a nivel nacional se ha seguido la misma metodología empleada en el informe del año pasado. Se han tomado como fuentes estadísticas, por una parte, los certificados de fin de obra, que permiten una mejor identificación de las viviendas terminadas. Se ha excluido las derivadas de la autopromoción, las viviendas en régimen de cooperativa o las promovidas por comunidades de propietarios, ya que no están destinadas a la venta o alquiler. Por otra, la estadística de transacciones del Ministerio de Vivienda y el Estudio de Oferta de Vivienda de Nueva Construcción, del Ministerio de Vivienda para la distribución territorial del *stock*.

## Stock de viviendas nuevas terminadas sin vender por Comunidad Autónoma y provincia. (2009)

	Stock 2009	Porcentaje sobre total (2009)	Stock sobre parque de viviendas	Stock por 100.000 habitantes	Stock 2009/Stock 2008
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>688.044</b>	<b>100,0</b>	<b>2,7</b>	<b>1.472</b>	<b>12,1</b>
<b>Andalucía</b>	<b>114.147</b>	<b>16,6</b>	<b>2,5</b>	<b>1.375</b>	<b>8,9</b>
Almería	22.517	3,3	5,9	3.290	23,4
Cádiz	17.005	2,5	2,7	1.382	11,8
Córdoba	8.115	1,2	2,1	1.009	1,9
Granada	11.491	1,7	2,2	1.266	0,6
Huelva	7.036	1,0	2,4	1.370	10,4
Jaén	7.100	1,0	2,1	1.060	-4,5
Málaga	22.666	3,3	2,2	1.423	7,5
Sevilla	18.217	2,6	2,1	959	6,4
<b>Aragón</b>	<b>18.168</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>1.350</b>	<b>17,3</b>
Huesca	4.101	0,6	2,5	1.795	17,4
Teruel	2.639	0,4	2,4	1.798	60,8
Zaragoza	11.428	1,7	2,3	1.178	10,4
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>12.099</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1.115</b>	<b>2,0</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>16.961</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>1.548</b>	<b>10,9</b>
<b>Canarias</b>	<b>41.979</b>	<b>6,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1.995</b>	<b>6,4</b>
Palmas (Las)	18.617	2,7	3,5	1.718	-1,4
Santa Cruz de Tenerife	23.362	3,4	4,5	2.289	13,5
<b>Cantabria</b>	<b>3.919</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>665</b>	<b>46,6</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>44.963</b>	<b>6,5</b>	<b>2,6</b>	<b>1.754</b>	<b>12,4</b>
Ávila	4.157	0,6	2,5	2.421	19,9
Burgos	5.581	0,8	2,2	1.486	6,0
León	9.259	1,3	2,8	1.851	33,1
Palencia	2.930	0,4	2,5	1.691	7,8
Salamanca	6.028	0,9	2,6	1.700	-1,4
Segovia	2.330	0,3	1,9	1.413	4,0
Soria	2.155	0,3	2,8	2.266	27,2
Valladolid	8.974	1,3	3,1	1.685	19,7
Zamora	3.549	0,5	2,6	1.814	-12,3

(Continuación) Stock de viviendas nuevas terminadas sin vender por Comunidad Autónoma y provincia. (2009)

	Stock 2009	Porcentaje sobre total (2009)	Stock sobre parque de viviendas	Stock por 100.000 habitantes	Stock 2009/Stock 2008
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>54.718</b>	<b>8,0</b>	<b>4,4</b>	<b>2.629</b>	<b>20,3</b>
Albacete	5.782	0,8	2,6	1.442	17,3
Ciudad Real	13.912	2,0	4,9	2.638	10,1
Cuenca	4.287	0,6	2,8	1.972	23,9
Guadalajara	4.831	0,7	2,9	1.963	-2,8
Toledo	25.906	3,8	6,2	3.756	32,9
<b>Cataluña</b>	<b>107.240</b>	<b>15,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1.435</b>	<b>9,0</b>
Barcelona	62.604	9,1	2,4	1.141	13,2
Girona	15.402	2,2	2,9	2.060	14,5
Lleida	11.868	1,7	4,8	2.720	0,8
Tarragona	17.366	2,5	3,1	2.162	-2,6
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>119.798</b>	<b>17,4</b>	<b>3,8</b>	<b>2.351</b>	<b>27,1</b>
Alicante/Alacant	49.343	7,2	3,8	2.574	6,4
Castellón/Castelló	34.366	5,0	7,5	5.706	92,8
Valencia/València	36.089	5,2	2,5	1.401	20,1
<b>Extremadura</b>	<b>5.207</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>472</b>	<b>-29,9</b>
Badajoz	3.339	0,5	0,9	485	-37,6
Cáceres	1.868	0,3	0,6	452	-9,8
<b>Galicia</b>	<b>37.768</b>	<b>5,5</b>	<b>2,4</b>	<b>1.351</b>	<b>18,8</b>
Coruña (A)	16.951	2,5	2,6	1.480	14,2
Lugo	4.044	0,6	1,8	1.139	44,0
Ourense	3.946	0,6	1,8	1.176	11,7
Pontevedra	12.827	1,9	2,7	1.336	20,8
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>53.009</b>	<b>7,7</b>	<b>1,8</b>	<b>830</b>	<b>3,9</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>29.684</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2.052</b>	<b>8,8</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>6.389</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1.013</b>	<b>-18,5</b>
<b>País Vasco</b>	<b>13.213</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>608</b>	<b>9,4</b>
Álava	4.269	0,6	2,7	1.360	22,1
Guipúzcoa	4.448	0,6	1,3	630	4,3
Vizcaya	4.496	0,7	0,9	390	4,1
<b>Rioja (La)</b>	<b>8.691</b>	<b>1,3</b>	<b>4,4</b>	<b>2.702</b>	<b>8,3</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>91</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>60</b>	<b>-72,2</b>