

¿CUÁLES SON LAS PROVINCIAS EN LAS QUE SE INICIAN MÁS VIVIENDAS?

¿Estamos construyendo donde se necesitan viviendas?
(febrero de 2024 con datos de noviembre de 2024)

Existe un amplio consenso sobre el principal problema del mercado de viviendas en España: el déficit de viviendas nuevas en las zonas en las que los mercados están más activos. Este estudio quiere analizar si en esos mercados más activos en transacciones se ha activado la construcción de viviendas comparando los datos publicados por el MITMA correspondientes a noviembre de 2024 con los publicados en mayo de 2024 que sirvieron de base de nuestro artículo anterior sobre este tema.

Para analizar la situación, hemos calculado el número de viviendas iniciadas por año para cada provincia. Los resultados por provincias ordenados de mayor a menor número de viviendas iniciadas en nov de 2024 son:

provincia	202405	202411	variacion	provincia	202405	202411	variacion
Total España	116285	126761	9,01%	BADAJOS	977	1294	32,45%
MADRID	18895	18618	-1,47%	CANTABRIA	1150	1286	11,83%
BARCELONA	12809	13059	1,95%	CASTELLON	924	1284	38,96%
SEVILLA	9126	11908	30,48%	TARRAGONA	1024	1237	20,80%
MALAGA	8056	8570	6,38%	BURGOS	1089	1198	10,01%
ALICANTE	6688	7304	9,21%	CIUDAD REAL	667	961	44,08%
VALENCIA	5242	5445	3,87%	LÉRIDA/LLEIDA	638	906	42,01%
MURCIA	3585	3469	-3,24%	ALAVA	1023	898	-12,22%
BALEARS (ILLES)	3741	3313	-11,44%	ALBACETE	672	881	31,10%
VALLADOLID	2556	3065	19,91%	CACERES	729	737	1,10%
ALMERIA	1326	2551	92,38%	HUELVA	462	714	54,55%
ZARAGOZA	2231	2542	13,94%	SEGOVIA	977	688	-29,58%
PONTEVEDRA	1587	2538	59,92%	JAEN	570	665	16,67%
BIZKAIA	2013	2515	24,94%	CUENCA	601	618	2,83%
A CORUÑA	1739	2395	37,72%	LEON	424	559	31,84%
CADIZ	2316	2384	2,94%	LA RIOJA	429	552	28,67%
ASTURIAS	1829	2348	28,38%	LUGO	584	536	-8,22%
NAVARRA	2145	2328	8,53%	PALENCIA	190	493	159,47%
GERONA/GIRONA	2273	2039	-10,29%	HUESCA	462	492	6,49%
LAS PALMAS	2558	2029	-20,68%	SALAMANCA	402	396	-1,49%
TOLEDO	1327	1934	45,74%	OURENSE	381	361	-5,25%
GRANADA	1678	1919	14,36%	ZAMORA	172	276	60,47%
CORDOBA	1696	1915	12,91%	AVILA	243	269	10,70%
GUADALAJARA	1847	1828	-1,03%	TERUEL	216	243	12,50%
GIPUZKOA	1998	1606	-19,62%	SORIA	187	184	-1,60%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1831	1411	-22,94%				

Las diez primeras provincias de la lista acumulan casi el 61% del total de viviendas iniciadas. Salvo en Sevilla no hay incrementos significativos y junto a Sevilla sólo Alicante supera por poco la media nacional de crecimiento de viviendas iniciadas. Si ordenamos las provincias de mayor a menor incremento obtenemos:

provincia	202405	202411	variacion	provincia	202405	202411	variacion
PALENCIA	190	493	159,47%	BURGOS	1089	1198	10,01%
ALMERIA	1326	2551	92,38%	ALICANTE	6688	7304	9,21%
ZAMORA	172	276	60,47%	Total España	116285	126761	9,01%
PONTEVEDRA	1587	2538	59,92%	NAVARRA	2145	2328	8,53%
HUELVA	462	714	54,55%	HUESCA	462	492	6,49%
TOLEDO	1327	1934	45,74%	MALAGA	8056	8570	6,38%
CIUDAD REAL	667	961	44,08%	VALENCIA	5242	5445	3,87%
LÉRIDA/LLEIDA	638	906	42,01%	CADIZ	2316	2384	2,94%
CASTELLON	924	1284	38,96%	CUENCA	601	618	2,83%
A CORUÑA	1739	2395	37,72%	BARCELONA	12809	13059	1,95%
BADAJOS	977	1294	32,45%	CACERES	729	737	1,10%
LEON	424	559	31,84%	GUADALAJARA	1847	1828	-1,03%
ALBACETE	672	881	31,10%	MADRID	18895	18618	-1,47%
SEVILLA	9126	11908	30,48%	SALAMANCA	402	396	-1,49%
LA RIOJA	429	552	28,67%	SORIA	187	184	-1,60%
ASTURIAS	1829	2348	28,38%	MURCIA	3585	3469	-3,24%
BIZKAIA	2013	2515	24,94%	OURENSE	381	361	-5,25%
TARRAGONA	1024	1237	20,80%	LUGO	584	536	-8,22%
VALLADOLID	2556	3065	19,91%	GERONA/GIRONA	2273	2039	-10,29%
JAEN	570	665	16,67%	BALEARS (ILLES)	3741	3313	-11,44%
GRANADA	1678	1919	14,36%	ALAVA	1023	898	-12,22%
ZARAGOZA	2231	2542	13,94%	GIPUZKOA	1998	1606	-19,62%
CORDOBA	1696	1915	12,91%	LAS PALMAS	2558	2029	-20,68%
TERUEL	216	243	12,50%	SANTA CRUZ DE TENERIFE	1831	1411	-22,94%
CANTABRIA	1150	1286	11,83%	SEGOVIA	977	688	-29,58%
AVILA	243	269	10,70%				

Las provincias con mayores incrementos de viviendas iniciadas no coinciden con las que necesitan más viviendas. La provincia de Madrid (con un déficit estimado para el área funcional de Madrid de 107.000 viviendas) ha visto disminuir las viviendas iniciadas en un 1,47% y en la provincia de Barcelona Madrid (con un déficit estimado para el área funcional de Barcelona de 85.000 viviendas) sólo han aumentado un 1,95%. Baleares (con el mayor déficit con relación a su parque de todas las provincias) las viviendas iniciadas han disminuido un 11,44% y en Canarias el descenso supera el 20%.

Conclusiones

Aunque a nivel nacional ha aumentado levemente la producción de viviendas nuevas, el estudio demuestra que, salvo en la provincia de Sevilla, este aumento no se ha producido en las zonas que más necesitan incrementar la producción para satisfacer una demanda creciente por la creación de nuevas familias, la necesidad de enjugar un déficit acumulado durante los últimos años o para hacer frente a la demanda de compra de no residentes.

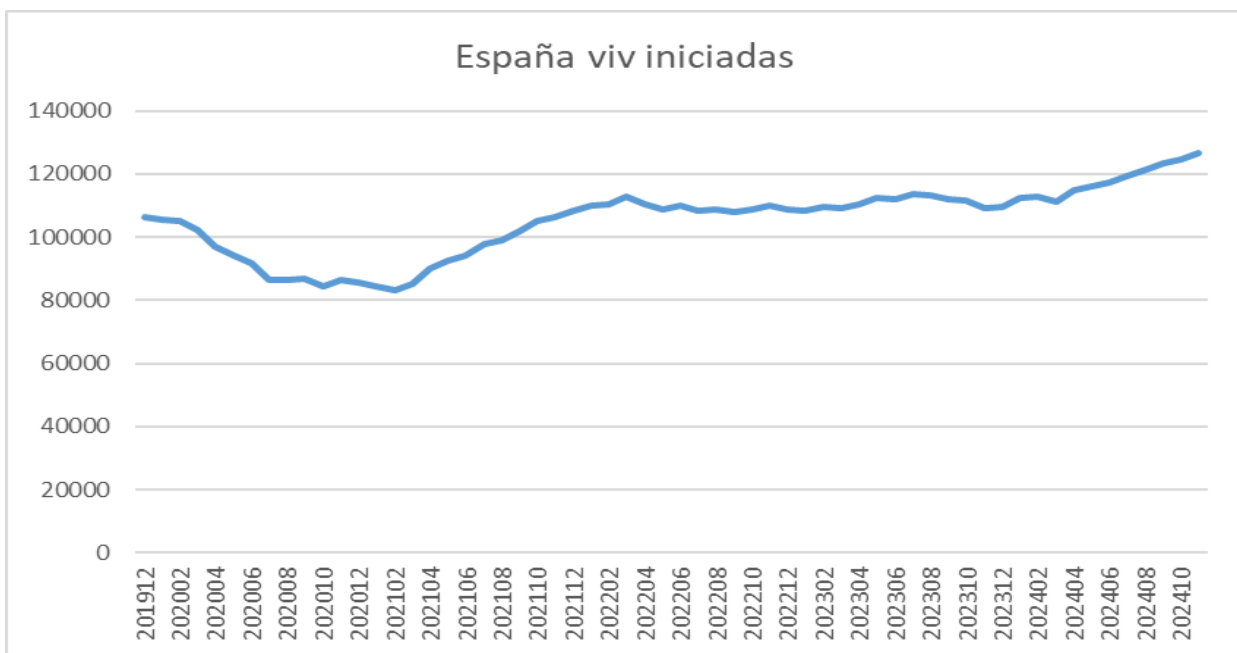
Por el contrario, los mayores incrementos en viviendas iniciadas se han producido en provincias que no tienen necesidad clara de nuevas viviendas.

Las viviendas iniciadas evolucionan de forma muy dispar en cada provincia. De las diez provincias que acumulan casi el 61%% de las viviendas iniciadas en toda España (Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga, Alicante, Valencia, Murcia, Baleares, Valladolid y Almería), sólo en Sevilla la evolución del número de viviendas iniciadas es la que necesitamos a la vista de la enorme escasez de vivienda nueva en las zonas con mayor número de transacciones.

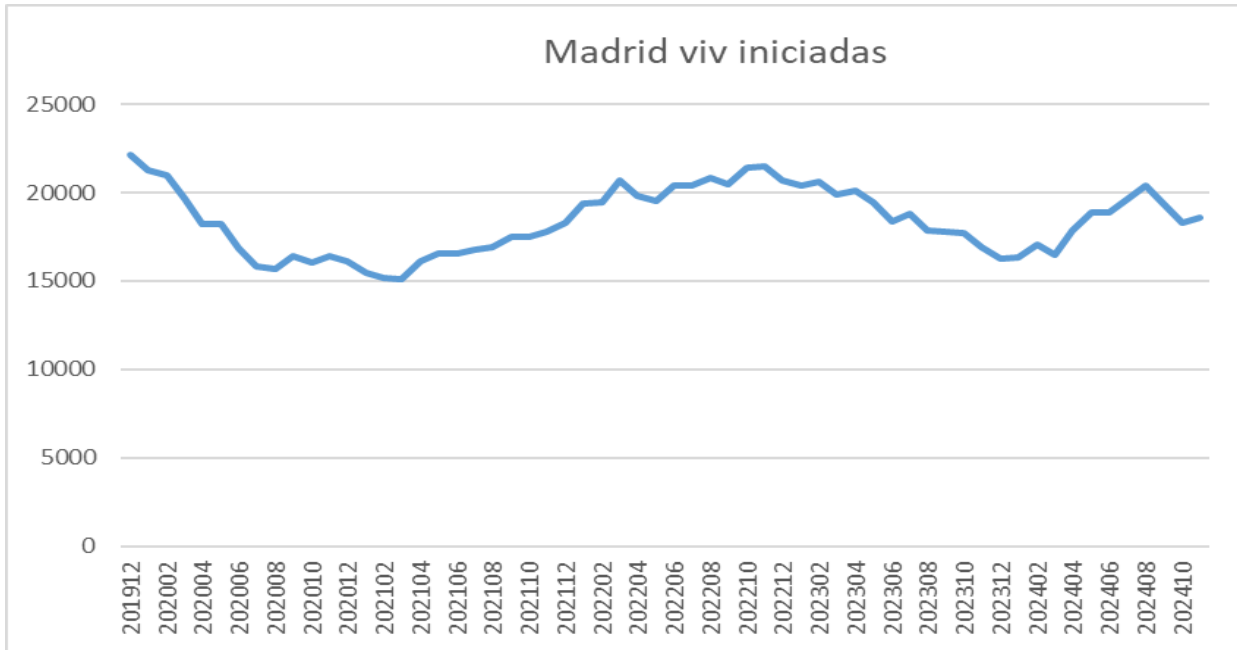
Necesitamos incrementar el número de viviendas nuevas para resolver los problemas de acceso a la vivienda, pero los datos analizados en este artículo y en el publicado en septiembre de 2024, sugieren que hay obstáculos para resolver el problema. Si esos obstáculos no existieran, la correlación entre viviendas vendidas y viviendas iniciadas sería mucho mayor: los mercados con mayores ventas son los que más viviendas nuevas necesitan, pero los datos parecen indicar que se promueve más donde hay suelo y financiación disponible, no donde más se necesita.

ANEXO. Evolución en las 10 provincias con más viviendas iniciadas.

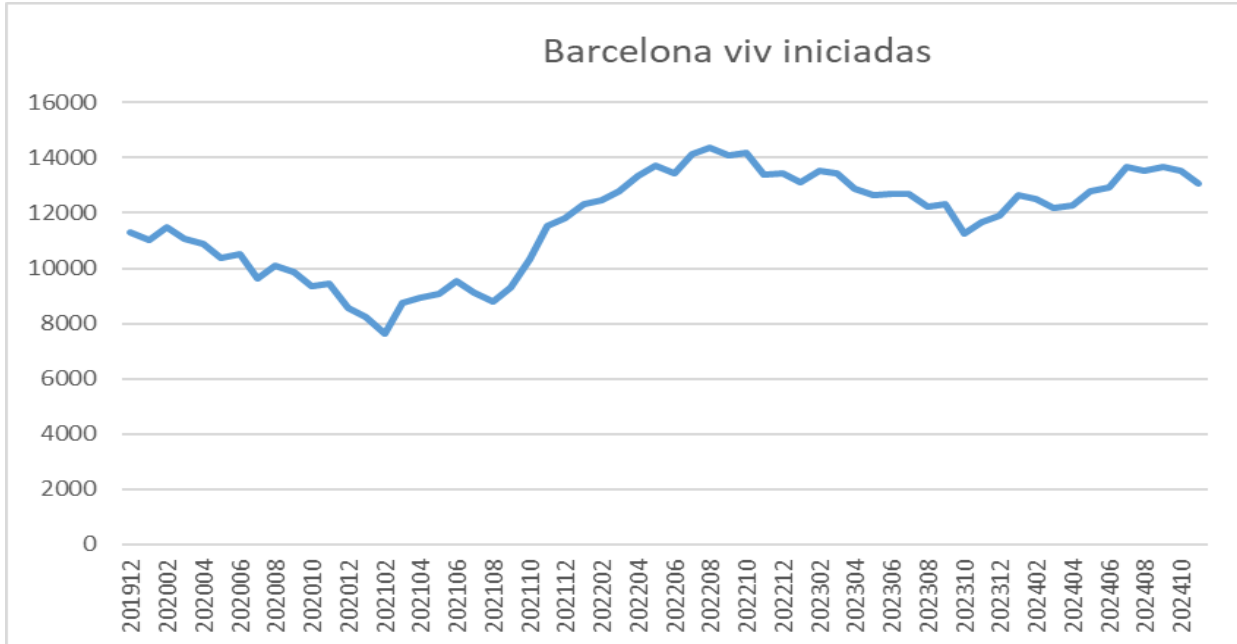
A continuación, vamos a ver la evolución desde diciembre de 2019 del número de viviendas iniciadas en estas diez provincias y en España.



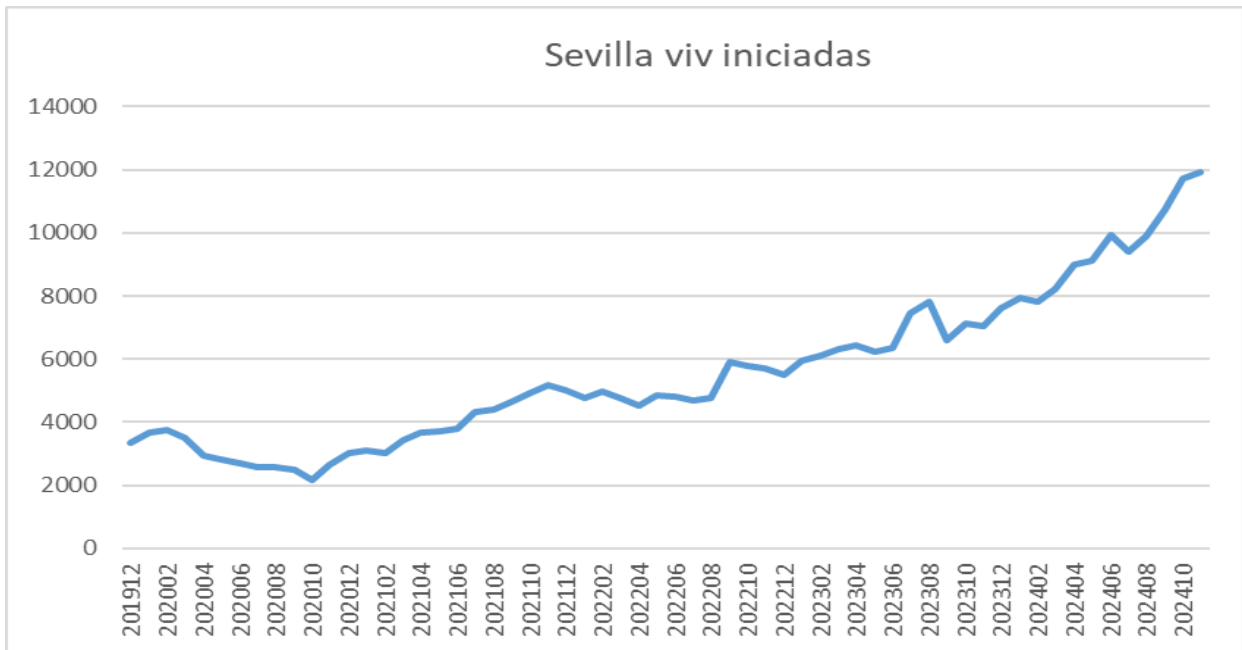
Desde principios de 2022 hasta marzo de 2024 el número de viviendas iniciadas se mantiene casi constante, pero desde entonces muestra un incremento de casi el 14%.



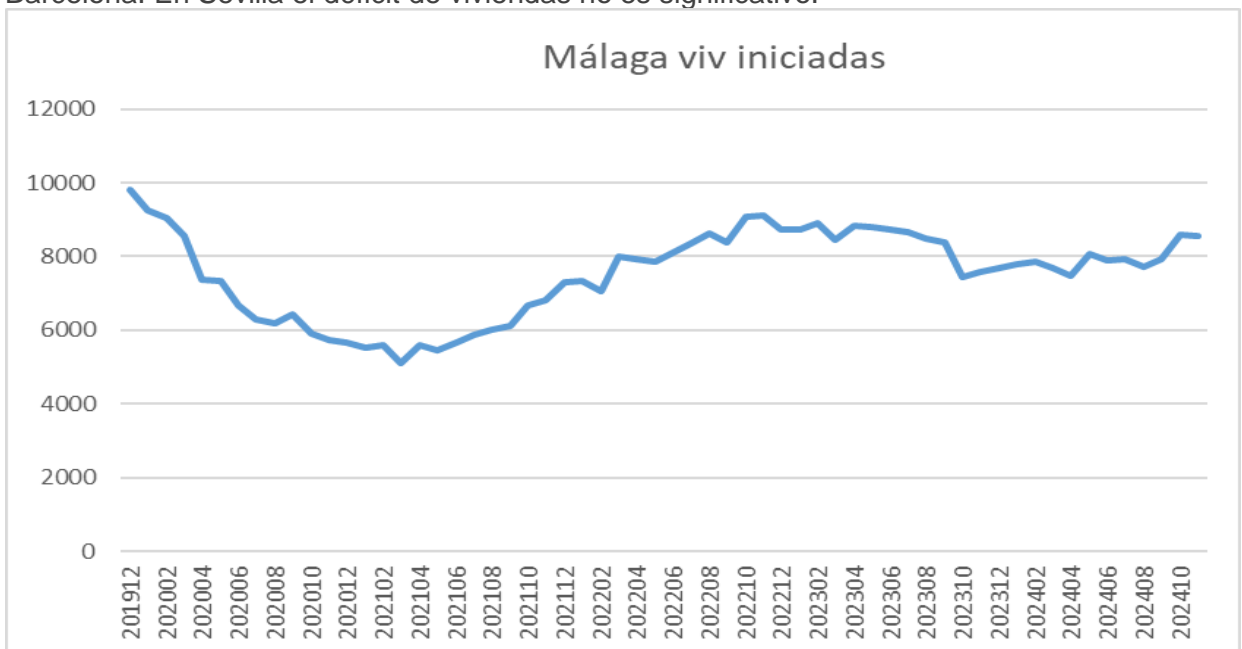
Durante 2022 Madrid inició más de 20.000 viviendas por año, pero el número decreció en 2023 y en 2024, tras una primera mitad del año con síntomas de recuperación, la producción parece estancada a pesar del enorme déficit de vivienda en el área funcional de Madrid que estimamos en 107.000 viviendas aproximadamente. Madrid no ha sido capaz de recuperar el número de viviendas iniciadas en diciembre de 2019 en todo el periodo analizado.



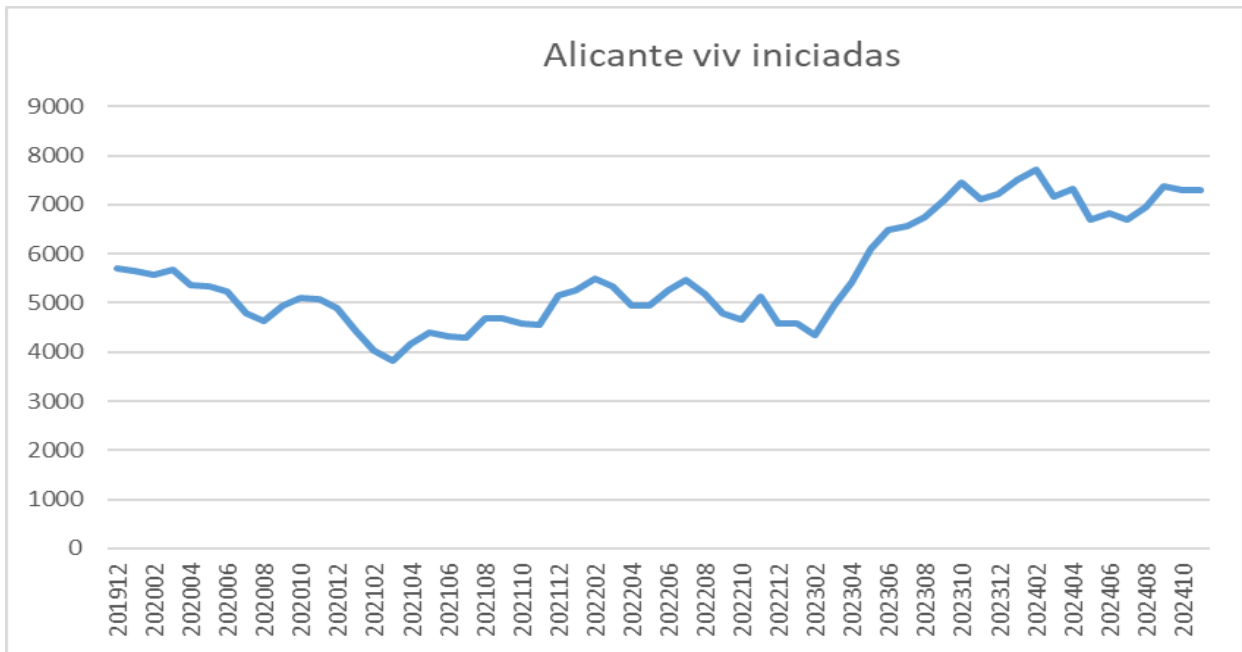
Barcelona registra sus cifras más altas en 2022 que, en este caso, están por encima de las de diciembre de 2019. La disminución durante 2023 es menos pronunciada que en Madrid y la evolución durante 2024 se parece bastante a la de Madrid. Tampoco aquí la necesaria reactivación se ha producido. El déficit estimado para el área funcional de Barcelona 85.000 viviendas.



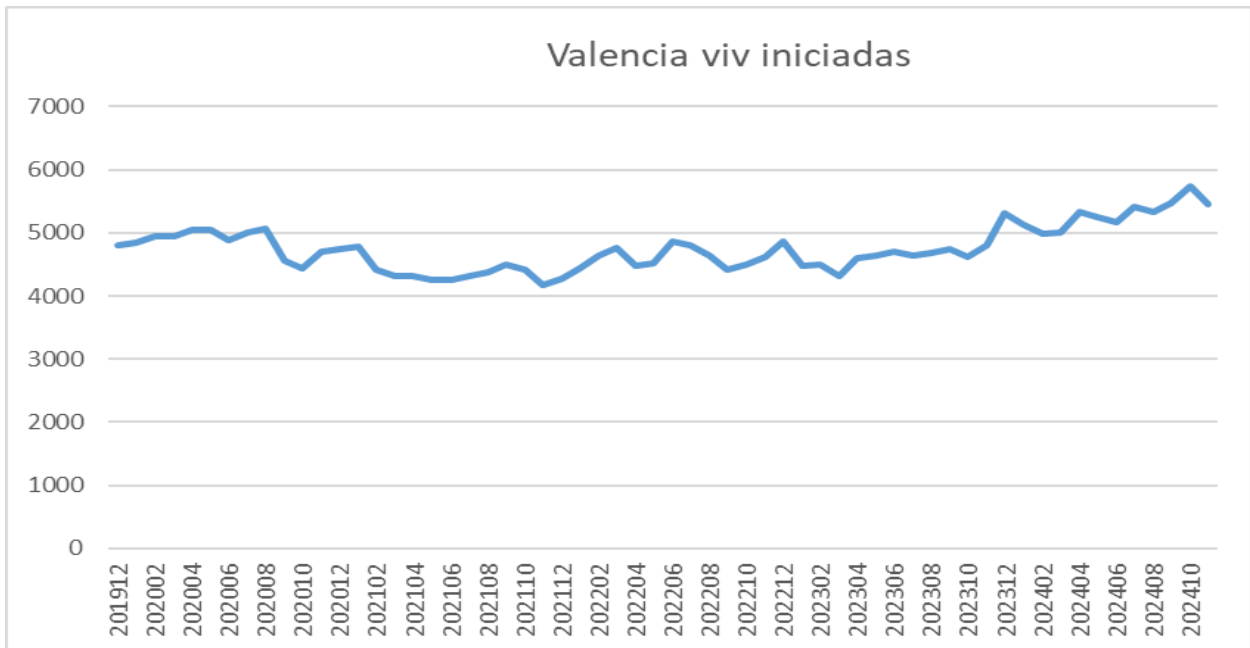
En Sevilla, el número de viviendas iniciadas no ha dejado de crecer desde el confinamiento y en los últimos 12 meses se han iniciado el triple de viviendas que en 2019. La provincia de Sevilla es la que tiene mayor número de viviendas iniciadas con relación al parque total de viviendas. Este es el tipo de reacción que podría hacer disminuir el déficit de viviendas en Madrid y Barcelona. En Sevilla el déficit de viviendas no es significativo.



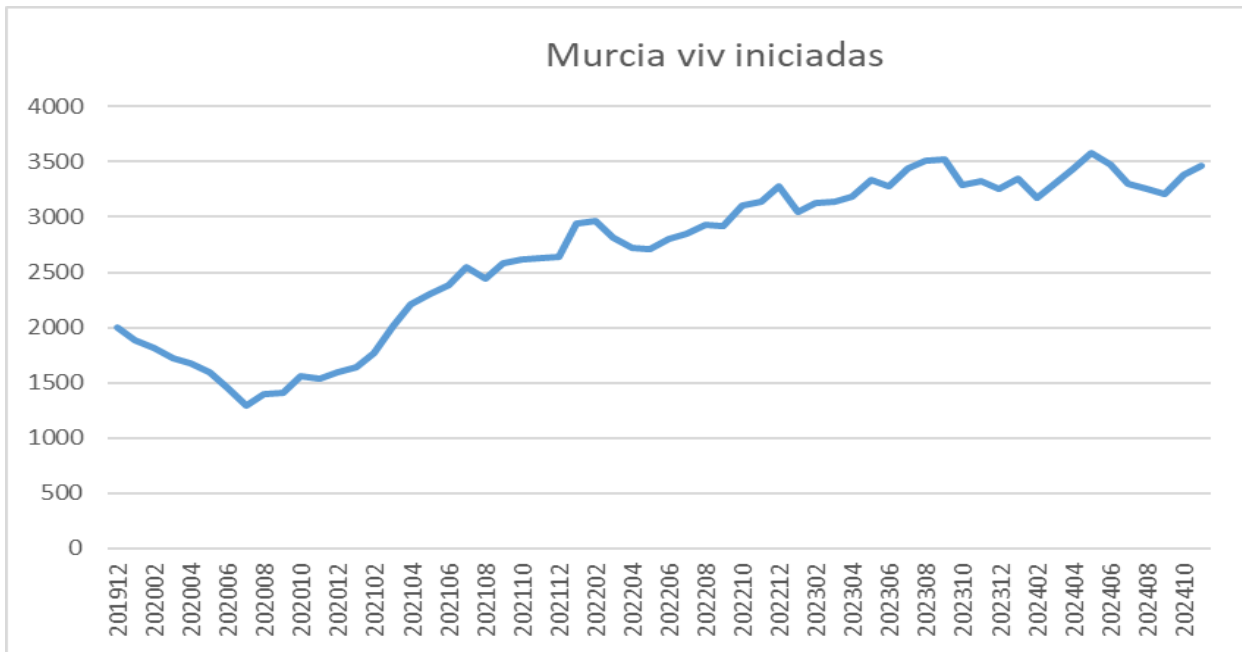
En Málaga, como en Madrid, el número de viviendas iniciadas tras el confinamiento no ha superado el de 2019. El periodo con mayor actividad tras el confinamiento se extiende desde febrero de 2022 a septiembre de 2023 y tras él la bajada ha sido muy moderada y la producción no da signos de aumentar a pesar del déficit de 15.000 viviendas estimado para el área funcional de Málaga y de que en la provincia se venden anualmente más de 10.500 viviendas a no residentes.



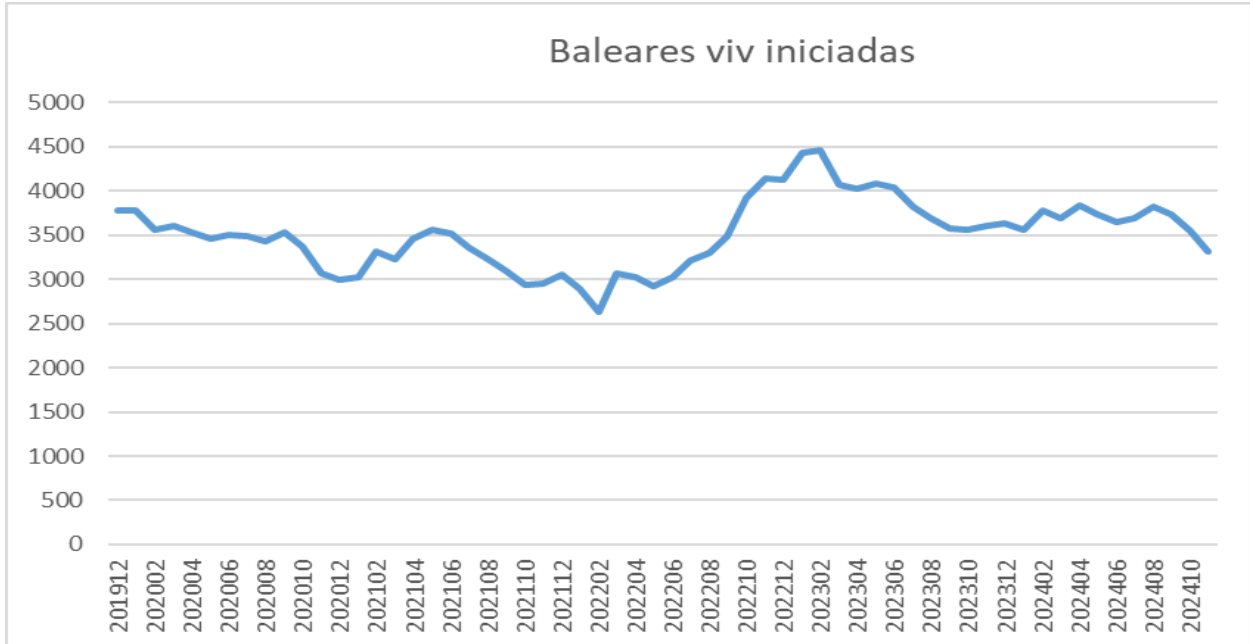
En Alicante las cifras más altas de viviendas iniciadas se alcanzaron a partir del verano de 2023 y se mantiene en los mismos niveles hasta ahora. Teniendo en cuenta que en Alicante se compran cerca de 20.000 viviendas al año por no residentes, la producción actual es muy escasa.



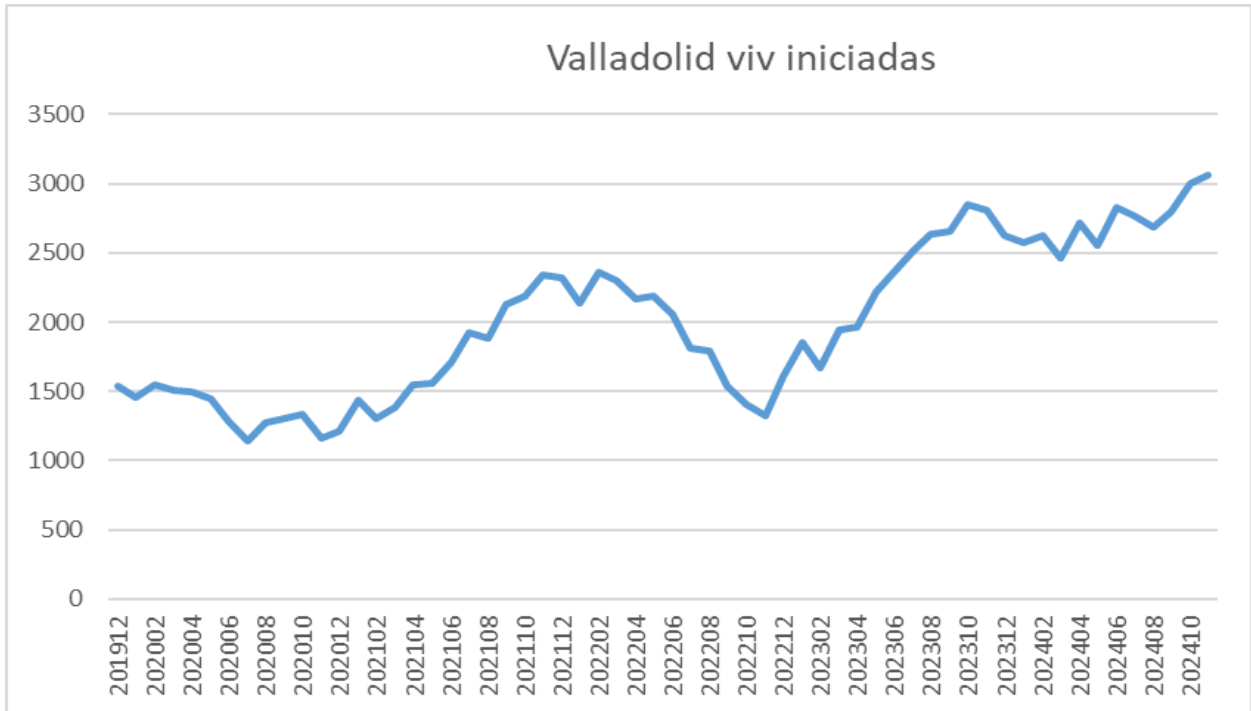
Las cifras de viviendas iniciadas en Valencia son prácticamente iguales desde 2019 con un leve repunte en 2024. Teniendo en cuenta que el déficit estimado para el área funcional de Valencia es de 64.000 viviendas y que en la provincia se venden anualmente algo más de 2.000 viviendas a no residentes, la producción es muy escasa.



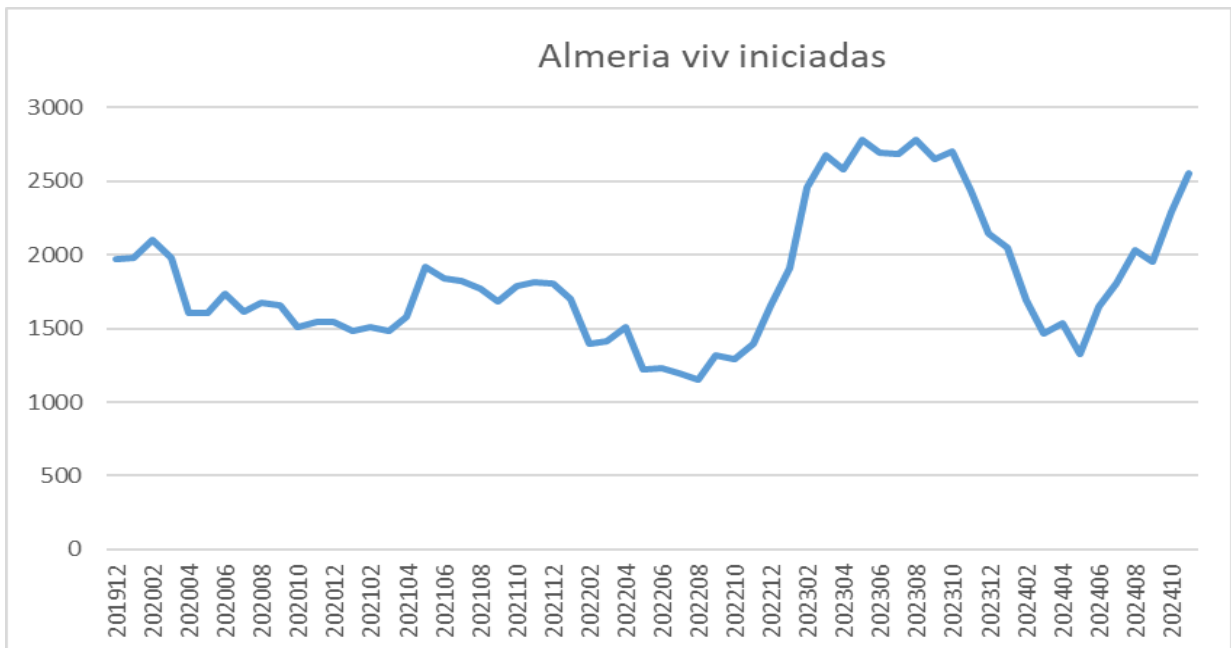
Las cifras de Murcia muestran una evolución continua al alza desde el confinamiento y son ahora más de un 50% superiores a las de 2019 pero no se ha incrementado la producción en 2024 (se mantiene en cerca de 3.500 viviendas por año) a pesar de que el área funcional de Murcia muestra un déficit de 25.000 viviendas y de que se venden más de 4.300 viviendas por año a no residentes.



Las viviendas iniciadas por año en Baleares son casi idénticas a las de 2019 y alcanzaron máximos desde octubre de 2022 a junio de 2023. Desde mediados de 2024 la producción ha disminuido. Teniendo en cuenta que es la provincia con mayor déficit de viviendas en relación a su parque total (casi un 7% de déficit y 46.000 viviendas en cifras absolutas y que se venden casi 4.000 viviendas por año a no residentes, la producción es peligrosamente baja.



La producción en Valladolid ha repuntado en 2024. En este caso sólo sería necesario un incremento del 25% de la producción para resolver el pequeño déficit de 4.300 viviendas estimado para el área funcional de Valladolid.



La producción de viviendas ha sufrido vaivenes en 2023 y 2024, pero teniendo en cuenta que en la provincia se venden más de 1.400 viviendas a no residentes la producción actual no parece excesiva.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.