

## ¿CUÁLES SON LAS PROVINCIAS EN LAS QUE SE INICIAN MÁS VIVIENDAS RESPECTO A SU PARQUE DE VIVIENDAS?

Datos sobre el número de licencias de obra de vivienda por cada mil viviendas.  
(agosto 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

Para analizar la situación, hemos calculado el número de viviendas iniciadas por trimestre por cada mil viviendas de cada provincia. Para el cálculo hemos utilizado el censo de viviendas de 2021 publicado por el INE y la media de los últimos cuatro trimestres del número visados de dirección de obra nueva publicada por el MITMA. Hemos elegido este indicador porque nos parece el más fiable para estimar el número de viviendas iniciadas.

### Resultados por provincias.

Son los siguientes:

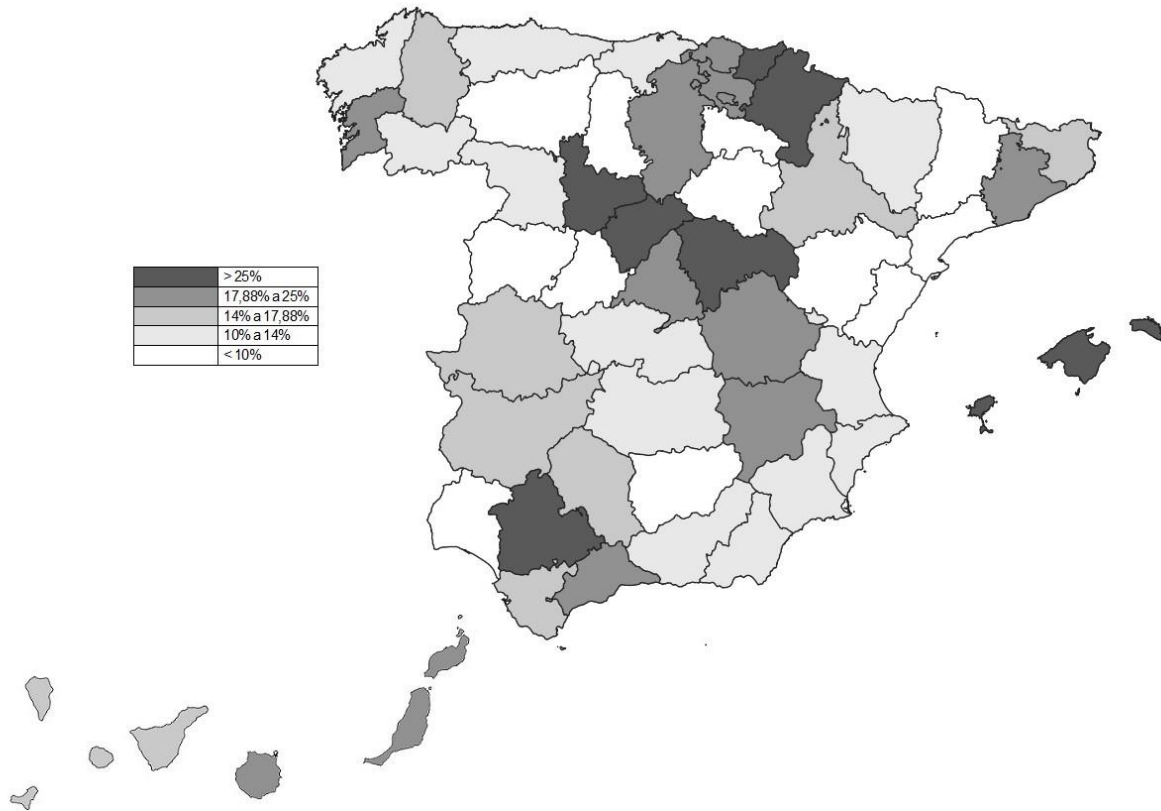
Provincias	Población	Parque viv	viviendas iniciadas	viviendas iniciadas/parque
<b>Total Nacional</b>	<b>48.692.804</b>	<b>26.623.708</b>	<b>114.717</b>	<b>1,08</b>
Albacete	388.916	241.313	782	0,81
Alicante/Alacant	1.999.992	1.350.006	7.319	1,36
Almería	763.354	433.763	1.532	0,88
Araba/Álava	339.246	168.086	1.098	1,63
Asturias	1.008.328	674.342	1.954	0,72
Ávila	159.984	171.947	256	0,37
Badajoz	665.042	398.348	947	0,59
Balears, Illes	1.234.106	652.123	3.843	1,47
Barcelona	5.905.402	2.597.046	12.277	1,18
Bizkaia	1.160.617	556.704	2.328	1,05
Burgos	359.454	275.639	1.048	0,95
Cáceres	387.148	300.157	769	0,64
Cádiz	1.258.330	648.306	2.344	0,90
Cantabria	591.004	383.642	1.084	0,71
Castellón/Castelló	617.975	446.872	1.063	0,59
Ciudad Real	492.571	313.180	635	0,51
Córdoba	770.867	414.025	1.497	0,90
Coruña, A	1.129.160	686.961	1.413	0,51
Cuenca	198.730	165.616	513	0,77
Gipuzkoa	730.061	350.286	2.055	1,47
Girona	823.233	507.421	2.278	1,12
Granada	940.410	573.692	1.667	0,73
Guadalajara	281.181	187.779	1.715	2,28
Huelva	535.476	320.045	455	0,36
Huesca	229.028	171.843	444	0,65

Provincias	Población	Parque viv	viviendas iniciadas	viviendas iniciadas/parque
Jaén	618.457	373.720	582	0,39
León	446.618	354.725	473	0,33
Lleida	451.303	256.081	584	0,57
Lugo	324.647	269.067	543	0,50
Madrid	7.033.087	2.956.941	17.880	1,51
Málaga	1.774.447	996.557	7.471	1,87
Murcia	1.572.511	844.100	3.440	1,02
Navarra	679.181	331.104	2.272	1,72
Ourense	304.165	272.883	366	0,34
Palencia	158.051	116.431	173	0,37
Palmas, Las	1.160.861	551.237	2.593	1,18
Pontevedra	948.153	528.828	1.597	0,75
Rioja, La	324.319	211.333	436	0,52
Salamanca	326.415	246.123	413	0,42
Santa Cruz de Tenerife	1.079.765	537.463	1.797	0,84
Segovia	157.023	128.255	992	1,93
Sevilla	1.968.708	912.899	8.999	2,46
Soria	90.097	84.255	149	0,44
Tarragona	864.157	554.579	972	0,44
Teruel	135.294	125.711	156	0,31
Toledo	742.190	439.385	1.365	0,78
Valencia/València	2.720.366	1.488.908	5.323	0,89
Valladolid	525.455	296.910	2.363	1,99
Zamora	166.012	155.610	205	0,33
Zaragoza	982.484	543.799	2.042	0,94

La media nacional de viviendas iniciadas es de 1,08 por cada mil viviendas por trimestre. Esto supone que por cada año solo se inicia el 0,43% del parque total de viviendas, cifra claramente insuficiente.

Si vemos ahora los resultados en un mapa:



Las provincias con más viviendas iniciadas que la media nacional son:

Provincias	Población	Parque viv	viviendas iniciadas	viviendas iniciadas/parque
Sevilla	1.968.708	912.899	8.999	2,46
Guadalajara	281.181	187.779	1.715	2,28
Valladolid	525.455	296.910	2.363	1,99
Segovia	157.023	128.255	992	1,93
Málaga	1.774.447	996.557	7.471	1,87
Navarra	679.181	331.104	2.272	1,72
Araba/Álava	339.246	168.086	1.098	1,63
Madrid	7.033.087	2.956.941	17.880	1,51
Balears, Illes	1.234.106	652.123	3.843	1,47
Gipuzkoa	730.061	350.286	2.055	1,47
Alicante/Alacant	1.999.992	1.350.006	7.319	1,36
Barcelona	5.905.402	2.597.046	12.277	1,18
Palmas, Las	1.160.861	551.237	2.593	1,18
Girona	823.233	507.421	2.278	1,12

Entre las 10 provincias con más parque de vivienda están en esta lista, Madrid, Barcelona, Alicante, Málaga, Sevilla y Baleares, pero faltan Valencia, Murcia, A Coruña y Asturias.

La provincia con más viviendas iniciadas por parque de viviendas es Sevilla con 2,46 por cada mil por trimestre, Madrid solo inicia 1,51 viviendas por cada mil y Barcelona sólo 1,18 por cada mil.

Para comprobar si hay una correspondencia entre provincias con más ventas y provincias con más viviendas iniciadas hemos calculado la ratio viviendas iniciadas/ viviendas vendidas y los resultados obtenidos se muestran a continuación:

Provincias	viviendas iniciadas/parque	transaccion es por 1000 viv	Ratio iniciadas/transacciones
Sevilla	2,46	6,04	40,78%
Segovia	1,93	4,99	38,77%
Valladolid	1,99	5,31	37,48%
Guadalajara	2,28	6,71	34,05%
Navarra	1,72	5,45	31,50%
Araba/Álava	1,63	5,24	31,16%
Gipuzkoa	1,47	5,10	28,77%
Balears, Illes	1,47	5,73	25,70%
Madrid	1,51	6,41	23,60%
Pontevedra	0,75	3,42	22,10%
Cuenca	0,77	3,54	21,85%
Málaga	1,87	8,82	21,26%
Bizkaia	1,05	5,01	20,87%
Barcelona	1,18	5,90	20,04%
Albacete	0,81	4,15	19,52%
Burgos	0,95	4,91	19,35%
Palmas, Las	1,18	6,21	18,94%
<b>Total Nacional</b>	<b>1,08</b>	<b>6,02</b>	<b>17,88%</b>
Zaragoza	0,94	5,51	17,04%
Girona	1,12	6,92	16,23%
Cáceres	0,64	4,01	15,95%
Córdoba	0,90	5,67	15,93%
Lugo	0,50	3,37	14,98%
Santa Cruz de Tenerife	0,84	5,76	14,52%
Cádiz	0,90	6,26	14,43%
Badajoz	0,59	4,23	14,06%

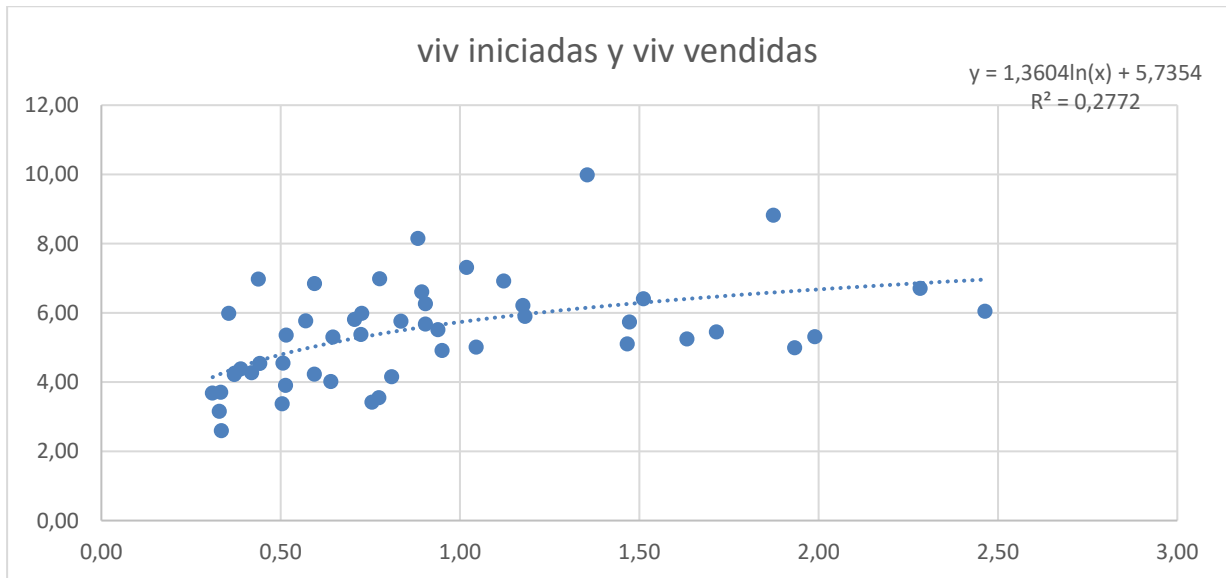
  

Provincias	viviendas iniciadas/parque	transaccion es por 1000 viv	Ratio iniciadas/transacciones
Murcia	1,02	7,31	13,94%
Alicante/Alacant	1,36	9,98	13,58%
Valencia/València	0,89	6,60	13,53%
Asturias	0,72	5,37	13,48%
Coruña, A	0,51	3,90	13,18%
Ourense	0,34	2,59	12,93%
Huesca	0,65	5,30	12,19%
Cantabria	0,71	5,81	12,16%
Granada	0,73	5,98	12,14%
Ciudad Real	0,51	4,54	11,15%
Toledo	0,78	6,98	11,13%
Almería	0,88	8,15	10,83%
Zamora	0,33	3,16	10,44%
Leida	0,57	5,76	9,89%
Salamanca	0,42	4,27	9,83%
Soria	0,44	4,53	9,75%
Rioja, La	0,52	5,36	9,63%
León	0,33	3,70	9,00%
Jaén	0,39	4,38	8,89%
Palencia	0,37	4,22	8,81%
Ávila	0,37	4,25	8,75%
Castellón/Castelló	0,59	6,84	8,69%
Teruel	0,31	3,68	8,43%
Tarragona	0,44	6,97	6,28%
Huelva	0,36	5,99	5,94%

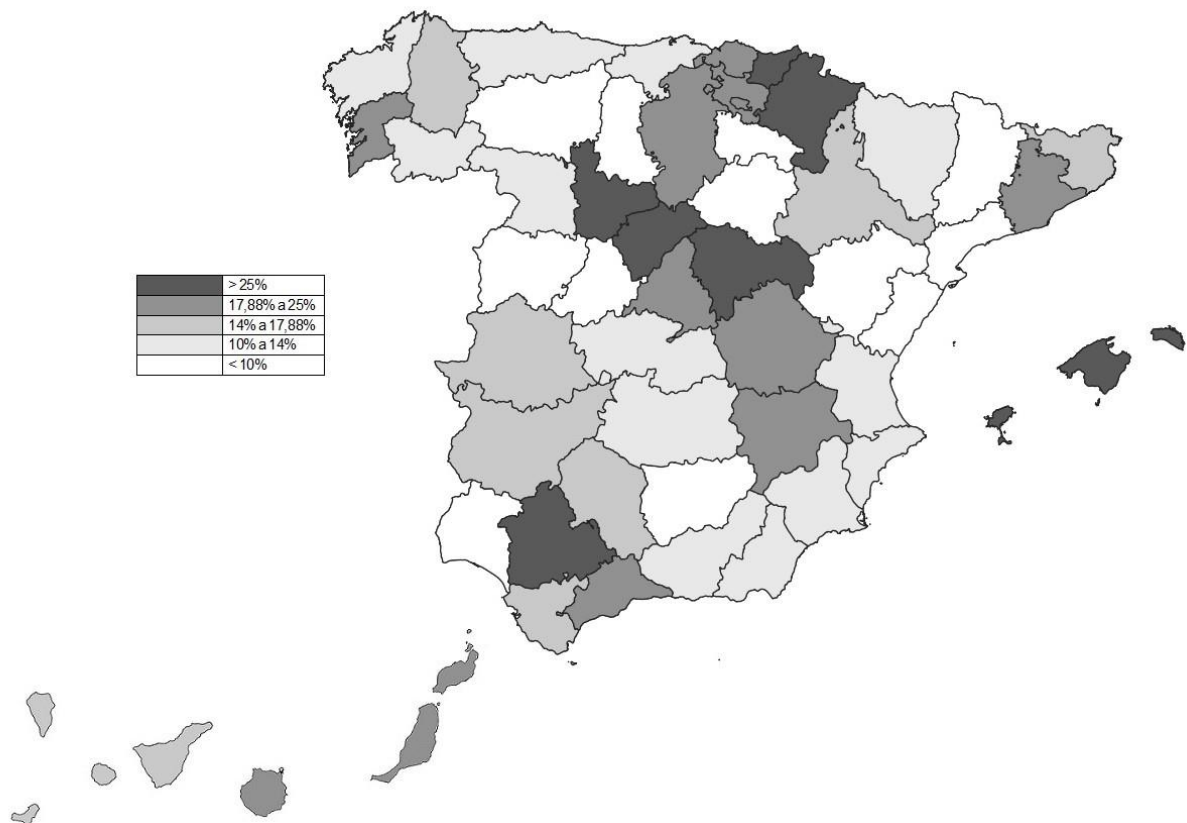
Antes de analizar los resultados debemos tener en cuenta que en las épocas de equilibrio anteriores a la crisis inmobiliaria de 2007 era normal una ratio del 50% de viviendas iniciadas sobre viviendas vendidas.

Ninguna provincia llega a una ratio del 50%. La que más se acerca es Sevilla con una ratio de 40,78% seguida de Segovia, Valladolid, Guadalajara, Navarra, Álava, Gipuzkoa y Baleares. Madrid se queda en el 23,60%, es decir, menos de 1 vivienda iniciada de cada cuatro vendidas y Barcelona se queda en el 20,04%, es decir, 1 vivienda iniciada por cada 5 vendidas. La media nacional es del 17,88% y algunas de las zonas con una ratio mayor de ventas por cada mil viviendas (Alicante, Málaga, Almería, Murcia, Toledo, Tarragona y Girona) tienen porcentajes de viviendas iniciadas muy bajos.

En general la correlación entre el número de viviendas iniciadas y vendidas es bajo tal y como muestra el gráfico siguiente:



Si representamos el porcentaje que representan las viviendas iniciadas sobre las vendidas en un mapa obtenemos:



## Conclusiones

Necesitamos incrementar el número de viviendas nuevas para resolver los problemas de acceso a la vivienda, pero los datos analizados 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.

El mayor desfase se da en provincias turísticas: Alicante, Málaga, Almería, Murcia, Toledo, Tarragona, Girona, Castellón, Guadalajara y Valencia son, por este orden, las provincias con más ventas sobre su parque de viviendas: de ellas, sólo Málaga y Guadalajara tienen un porcentaje de viviendas iniciadas superior a la media nacional y en todas ellas las viviendas iniciadas son insuficientes.

Las 25 provincias con menos ventas tienen en general un porcentaje de viviendas iniciadas muy bajo (inferior al 22%), pero hay cuatro excepciones: Segovia (38,77%), Valladolid (37,48%), Álava (31,16%) y Gipuzkoa (28,77%). No debe considerarse como una señal de alarma porque cualquier porcentaje inferior al 40% sigue siendo bajo para las necesidades actuales.

Madrid y Barcelona necesitarían, al menos, duplicar el número de viviendas iniciadas para acercarse a ése deseable 50%.

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES, S.A.**