

SUPERAVITS Y DÉFICITS DE VIVIENDA POR PROVINCIAS

Septiembre de 2023

La reciente publicación del censo de viviendas 2021 con una nueva metodología para identificar viviendas desocupadas nos permite encarar con más datos el estudio de la composición del parque de viviendas por zonas y su influencia en la evolución de los precios.

El parque de viviendas debe entenderse como un inventario con entradas y salidas anuales. Por esta razón hemos estudiado su evolución desde 1996 hasta hoy en la medida en que lo han permitido los datos disponibles. La elección de 1996 como año de comienzo se justifica por dos razones: los datos disponibles anteriores a esa fecha son escasos y poco fiables y 1996 fue el año de inicio del ciclo inmobiliario 1996-2014 que se caracterizó por una gran actividad constructora de viviendas en su fase de auge (1996-2007) frente a la muy escasa actividad de la fase de auge del ciclo inmobiliario actual.

Aunque nuestro estudio muestra un superávit de más de 433.000 viviendas en el conjunto de España, su distribución es muy desigual cuando descendemos al ámbito provincial y nos encontramos con algunas (pocas) provincias con déficit de viviendas junto a una mayoría con superávit. Este artículo quiere mostrar los resultados obtenidos a nivel provincial en nuestro estudio.

La forma de calcular los déficits y superávits a partir de los datos disponibles

La metodología se basa en el cálculo anual del stock de vivienda (dividido en parque total y parque en uso) y hogares a lo largo del período de 1996 a 2023. El parque total de vivienda se obtiene de los censos de 1991, 2001, 2011 y 2021 con fecha 31 de diciembre de cada año. Se actualiza a 2023 a través de los visados y los certificados de final de obra publicados por el MITMA en cada ámbito territorial. Sobre el parque total se deduce el número de viviendas con algún tipo de uso ya sea para albergar un hogar, ya sea como alojamiento temporal durante al menos 15 días al año.

Frente a censos anteriores, el de 2021 estima el parque en uso a través del consumo eléctrico. Tiene la ventaja de ser un cálculo objetivo basado en registros a lo largo de todo un año, frente al método anterior sujeto al criterio del agente censal para determinar si una vivienda se considera secundaria o vacía. Los censos anteriores cuentan además con el problema de las viviendas temporalmente en desuso puestas a la venta por sus propietarios en la fecha censal (stock friccional) algo que es más difícil que suceda sobre el cómputo de consumo eléctrico en un período temporal de amplitud anual. Como desventaja principal puede citarse la dificultad de vincular de manera precisa los contadores eléctricos con las referencias catastrales individuales, así como el año elegido para su contabilización, el 2020, afectado por la COVID sobre todo en lugares de segunda residencia. Residualmente pueden existir viviendas desconectadas del sistema eléctrico convencional, dotadas con otros medios de producción de energía.

Los hogares se estiman de manera independiente a partir de los propios censos y de los padrones de habitantes anuales, igualmente con fecha 31 de diciembre. Cada hogar ocupa una vivienda principal.

Se consideran viviendas secundarias a la diferencia entre el parque con algún tipo de uso y las viviendas principales. Así mismo, la diferencia entre el parque total y las viviendas con algún tipo de uso (principales y secundarias) se consideran viviendas vacías.

El porcentaje de parque secundario del censo de 2021 se mantiene como hipótesis en la proyección hasta 2023. Dada la posible infravaloración del parque secundario (según se comentó anteriormente debido a la COVID) esta hipótesis puede considerarse conservadora. El espíritu del INE de publicar censos de periodicidad anual ayudará a verificar este efecto estadísticamente accidental del año de recogida de datos.

El flujo de viviendas totales y con algún tipo de uso se obtiene restando el stock de 1996 al de 2023. La diferencia entre el flujo del parque total y el de vivienda con algún tipo de uso se interpreta como déficit o superávit de vivienda nueva en cada ámbito territorial analizado.

Resultados obtenidos por provincia

Tal y como se ha citado anteriormente, la diferencia entre el flujo de viviendas construidas y los nuevos hogares y viviendas secundarias formados a lo largo del período 1996-2023 constituyen la bolsa de vivienda sobrante o deficitaria. Dividiendo dicha bolsa por el parque total de viviendas en 2023 se obtiene una medida relativa que permite comparar los ámbitos territoriales entre sí.

Los cuadros siguientes muestran el déficit de viviendas (cifras negativas) y el superávit (cifras positivas) ordenando las provincias por mayor déficit en porcentaje del parque total a mayor superávit en porcentaje del parque total.

Tabla 1: provincias con déficit de obra nueva

Ámbito	Déficit	Parque	% Deficit
Provincia de Balears, Illes	-46.413	665.315	-6,98%
Provincia de Araba/Álava	-7.656	170.608	-4,49%
Provincia de Valencia/València	-53.181	1.508.143	-3,53%
Provincia de Bizkaia	-19.780	564.819	-3,50%
Provincia de Barcelona	-85.371	2.631.929	-3,24%
Provincia de Murcia	-26.989	852.142	-3,17%
Provincia de Madrid	-76.982	3.019.760	-2,55%
Provincia de Valladolid	-4.344	302.472	-1,44%
Provincia de Zaragoza	-2.765	549.456	-0,50%
Provincia de Gipuzkoa	-946	356.905	-0,27%
Provincia de Alicante/Alacant	-2.134	1.366.107	-0,16%
Provincia de Palmas, Las	-516	555.109	-0,09%
Provincia de Navarra	-144	332.792	-0,04%

Fuente: elaboración propia

Tabla 2: provincias con superávit de obra nueva

Ámbito	Superávit	Parque	% Superávit
Provincia de Albacete	1.793	243.906	0,73%
Provincia de Huelva	2.557	323.777	0,79%
Provincia de Rioja, La	2.312	214.986	1,08%
Provincia de Jaén	4.694	376.626	1,25%
Provincia de Almería	6.020	439.127	1,37%
Provincia de Cádiz	9.211	656.390	1,40%
Provincia de Sevilla	14.223	929.647	1,53%
España	433.335	26.968.899	1,61%
Provincia de Granada	12.840	581.659	2,21%
Provincia de Málaga	24.302	1.019.543	2,38%
Provincia de Córdoba	10.012	419.436	2,39%
Provincia de Cantabria	9.947	387.132	2,57%
Provincia de Santa Cruz de Tenerife	14.918	543.496	2,74%
Provincia de Tarragona	16.484	558.168	2,95%
Provincia de Lleida	7.661	258.601	2,96%
Provincia de Asturias	20.917	684.088	3,06%
Provincia de Girona	18.077	515.733	3,51%
Provincia de Huesca	7.124	173.799	4,10%
Provincia de Badajoz	17.850	401.536	4,45%
Provincia de Castellón/Castelló	24.216	452.077	5,36%
Provincia de Salamanca	16.049	246.973	6,50%
Provincia de Burgos	19.741	280.376	7,04%
Provincia de Cáceres	22.884	302.563	7,56%
Provincia de Pontevedra	41.628	530.435	7,85%
Provincia de Coruña, A	57.377	688.751	8,33%
Provincia de Palencia	9.940	117.325	8,47%
Provincia de Soria	8.704	85.201	10,22%
Provincia de Zamora	16.787	156.159	10,75%
Provincia de León	40.090	357.177	11,22%
Provincia de Toledo	51.979	445.929	11,66%
Provincia de Teruel	15.969	126.880	12,59%
Provincia de Guadalajara	24.366	190.651	12,78%
Provincia de Ávila	22.212	173.001	12,84%
Provincia de Lugo	42.374	270.851	15,64%
Provincia de Cuenca	26.288	166.744	15,77%
Provincia de Segovia	22.237	129.426	17,18%
Provincia de Ciudad Real	59.750	316.917	18,85%
Provincia de Ourense	56.696	273.586	20,72%

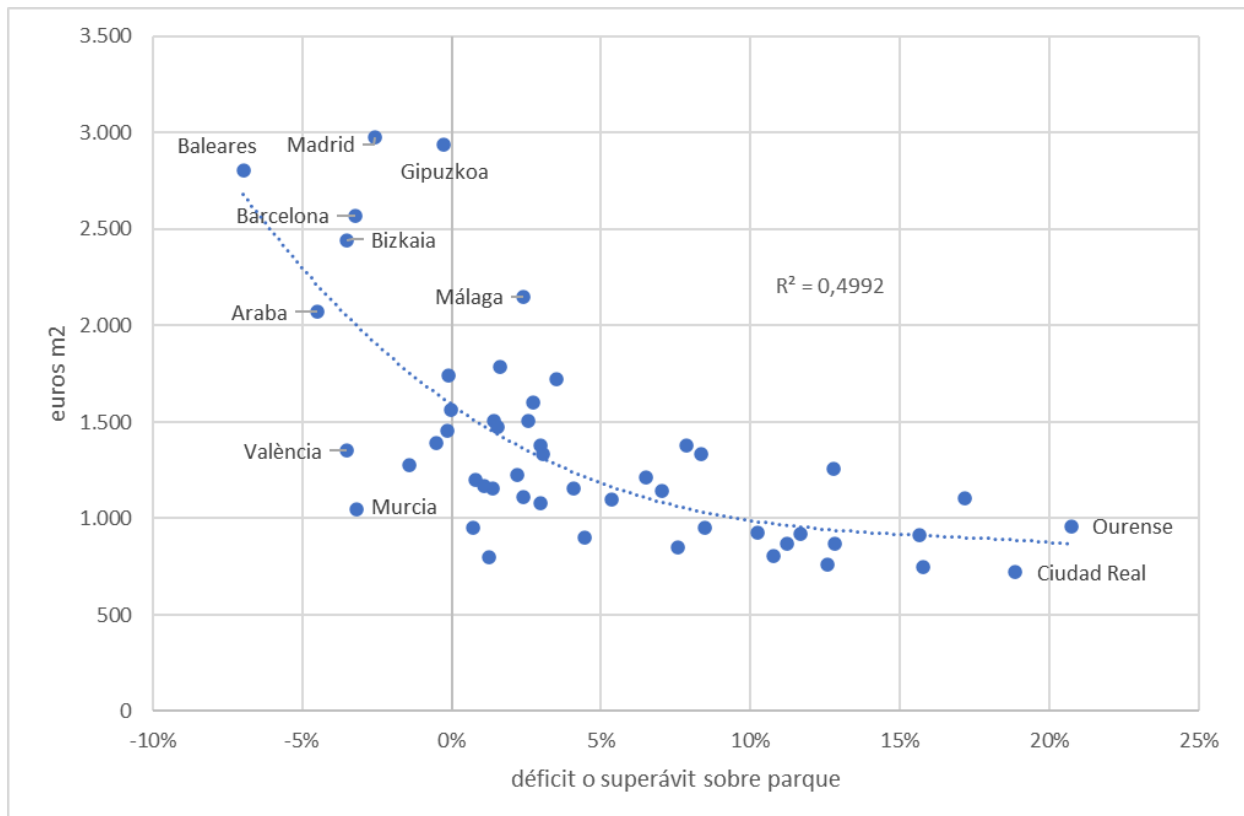
Fuente: elaboración propia

Sólo 13 provincias muestran déficit de viviendas y de ellas, sólo 8 muestran déficits significativos (superiores al 1%). Como ya hemos indicado, en las provincias con más actividad turística los superávits calculados podrían no serlo y los déficits podrían ser mayores: es el caso de las provincias de Alicante, Santa Cruz de Tenerife, Málaga, Girona, Baleares y Las Palmas y, en menor medida, de Murcia, Almería, Tarragona y Castellón. Por ejemplo, Málaga, que parece mostrar un superávit de 24.302 viviendas acumula, desde 2007, 87.720 ventas de viviendas a no residentes; o Alicante, que muestra un exiguo déficit de 2.134 viviendas acumula desde 2007 149.185 ventas de viviendas a no residentes. La dificultad de calcular las viviendas que realmente se usan por los turistas debido al cómputo censal coincidente con la pandemia, puede estar ocultando un número significativo de viviendas secundarias que se han vuelto a utilizar una vez levantadas las restricciones. Probablemente más acentuado, si cabe, en los sitios con alta demanda de no residentes en España.

La relación entre déficits, superávits y precios.

Si comparamos los precios medios según el MITMA del primer trimestre de 2023 y los porcentajes de superávit de viviendas calculados obtenemos una correlación interesante, según muestra el gráfico a continuación.

Gráfico 1: relación entre valor medio por m2 y déficit o superávit de obra nueva



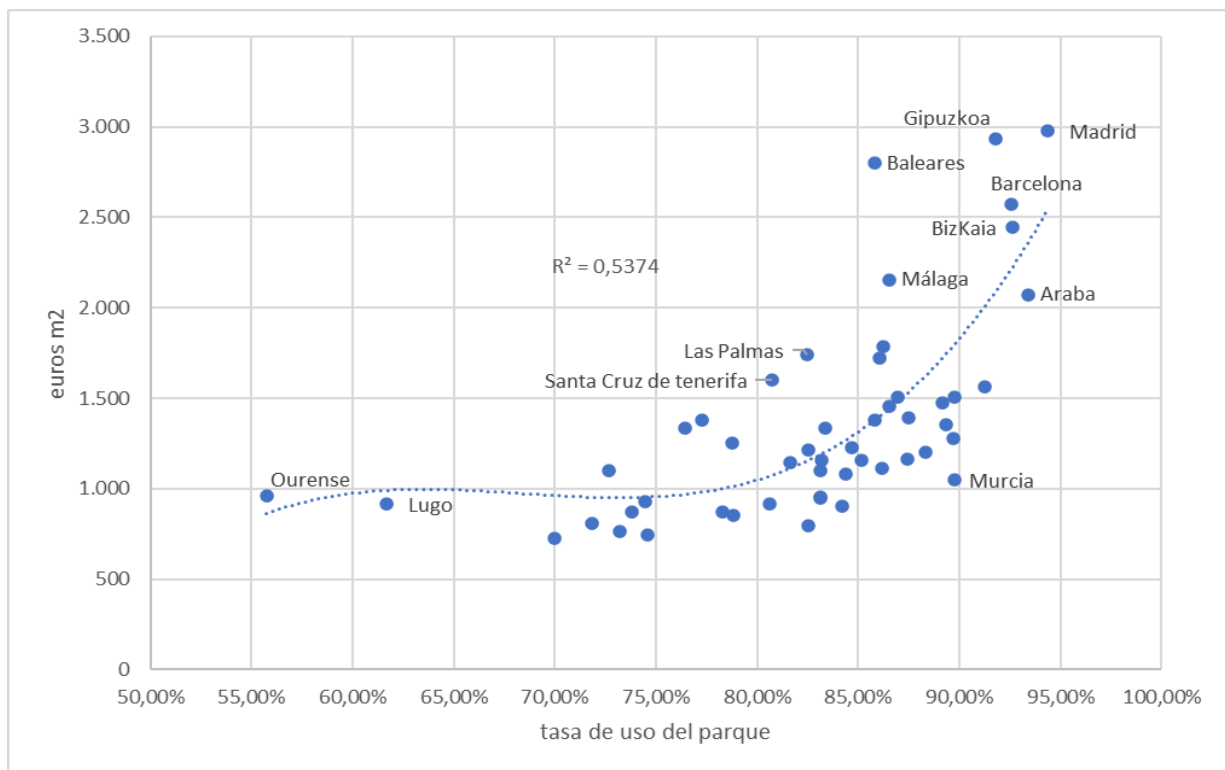
Fuente: elaboración propia y MITMA

Como era de esperar, hay una relación clara entre superávit de vivienda altos y precios unitarios bajos y entre déficits y precios altos. Los datos provinciales completos pueden consultarse en los anexos al final del artículo.

Tasa de uso del parque y precios

Otra manera de visualizar los datos es a través de la tasa de uso del parque. Mide el porcentaje de vivienda con algún tipo de uso bien permanente (hogares) o bien temporal (secundarias) respecto del número total de viviendas. Comparando la situación en el año 2023, la correlación entre tasa de uso y nivel de precio del MITMA es igualmente significativa (gráfico 2).

Gráfico 2: relación entre tasa de uso del parque y valor medio por m2 en 2023

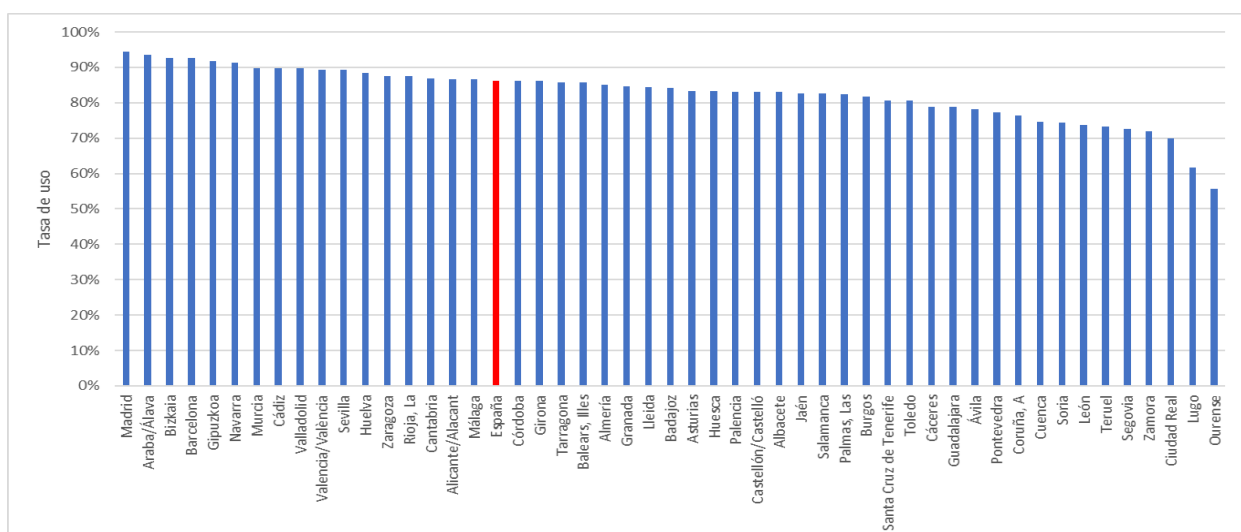


Fuente: elaboración propia y MITMA

Como puede observarse, a mayor tasa de uso mayor precio. Las provincias que han incurrido en déficit de obra nueva a lo largo del período han incrementado paulatinamente su tasa de uso, afectando a los precios.

En el gráfico 3 se representan las provincias ordenadas de mayor a menor tasa de uso y su posición relativa frente a la media de España.

Gráfico 3: tasa de uso por provincia en 2023



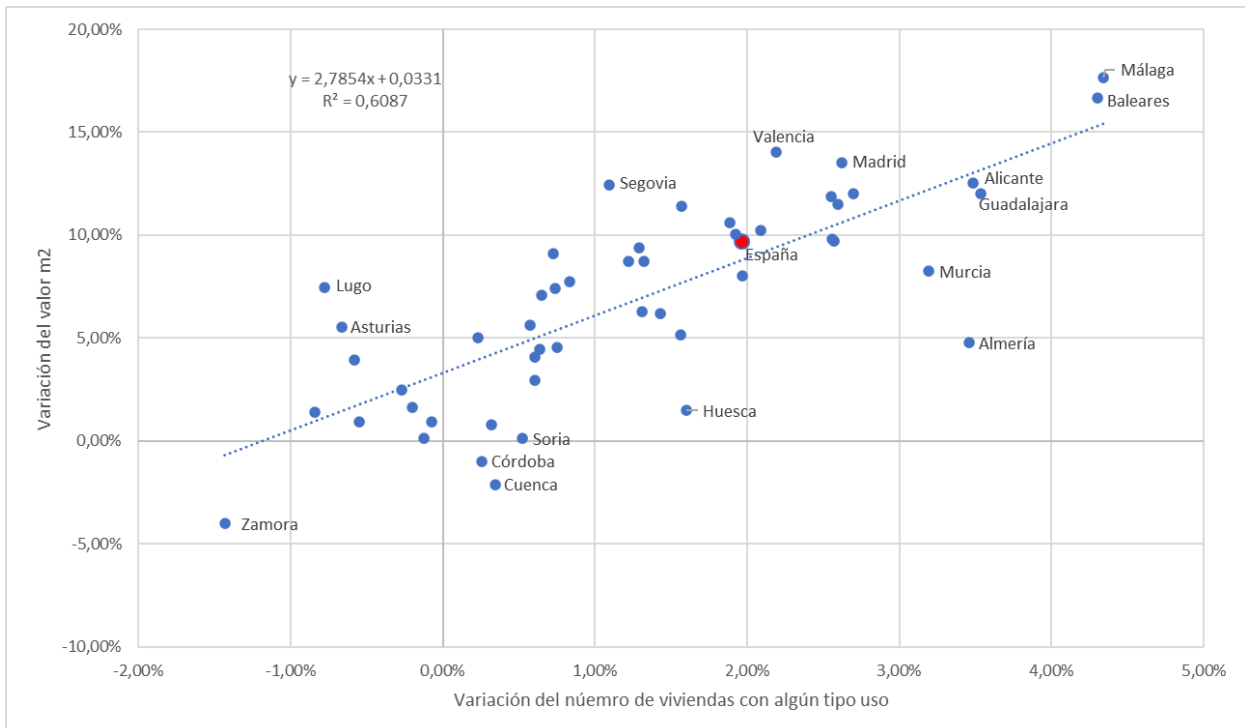
Fuente: elaboración propia

La relación completa de la tasa de uso por provincia puede consultarse en los anexos de tablas al final del texto.

Uso del parque y precios en el período post-Covid

También hemos estudiado como ha variado el parque en uso desde 2020 a 2023. Los resultados, junto con la variación en los precios unitarios para las mismas fechas se muestran en el gráfico a continuación, donde se observa una estrecha correlación entre las dos variables.

Gráfico 4: variación del número de viviendas con algún tipo de uso y variación del valor m2 entre 2020 y 2023



Fuente: elaboración propia y MITMA

Destaca la presencia en los primeros puestos de la tabla de las provincias de Málaga y Baleares. Las provincias con mayores incrementos de viviendas en uso han tenido mayores incrementos en el precio en el periodo 2020 a 2023.

Las tablas con la información completa asociada a este gráfico se encuentran en los anexos

Conclusiones

El porcentaje de viviendas con algún tipo de uso y su variación tienen una fuerte correlación con los precios y su variación.

Parece que los superávits de viviendas son un obstáculo importante para que los precios suban.

Las provincias con mayores déficits de vivienda presentan oportunidades para los promotores inmobiliarios. Estas provincias son las que se muestran en el cuadro de la izquierda en la tabla siguiente.

Tabla 3: ranking de déficit sobre parque (izquierda) y variación de viviendas en uso 2020-2023 (derecha)

Ámbito	Déficit	Parque	% Deficit	Ambito	Var. viviendas en uso	Var. valor m2
Balears, Illes	-46.413	665.315	-6,98%	Málaga	4,34%	17,64%
Araba/Álava	-7.656	170.608	-4,49%	Balears, Illes	4,30%	16,65%
Valencia/València	-53.181	1.508.143	-3,53%	Guadalajara	3,53%	12,01%
Bizkaia	-19.780	564.819	-3,50%	Alicante/Alacant	3,49%	12,51%
Barcelona	-85.371	2.631.929	-3,24%	Almería	3,46%	4,78%
Murcia	-26.989	852.142	-3,17%	Murcia	3,19%	8,24%
Madrid	-76.982	3.019.760	-2,55%	Girona	2,70%	12,00%
Valladolid	-4.344	302.472	-1,44%	Madrid	2,62%	13,50%
Zaragoza	-2.765	549.456	-0,50%	Santa Cruz de Tenerife	2,60%	11,51%
Gipuzkoa	-946	356.905	-0,27%	Toledo	2,57%	9,71%
Alicante/Alacant	-2.134	1.366.107	-0,16%	Tarragona	2,56%	9,81%
Palmas, Las	-516	555.109	-0,09%	Huelva	2,55%	11,85%
Navarra	-144	332.792	-0,04%	Valencia/València	2,19%	14,02%

Fuente: elaboración propia y MITMA

Coinciden sólo en parte con las que ocupan los primeros puestos de la variación del parque en uso en el período post-covid más reciente (tabla derecha) que han mostrado más actividad en los últimos tres años. Las no coincidencias más significativas son las de Málaga, Almería, Girona, Santa Cruz de Tenerife, Tarragona y Huelva. La abultada construcción en zonas de costa en el ciclo anterior junto a la posible infravaloración del censo respecto a la vivienda secundaria puede estar detrás de este desacoplamiento aparente. No obstante, son provincias que presentan una demanda vigorosa desde 2020 y que deben ser estudiadas de manera detallada dentro de sus propios mercados locales para detectar oportunidades.

Guadalajara y Toledo aparecen entre las más activas por variación del parque en uso (vinculadas a Madrid) pero no aparecen en los primeros lugares del cuadro de déficit pues todavía no han drenado las viviendas sobrantes del anterior ciclo.

En términos generales las provincias presentan un gran contraste en el mercado inmobiliario entre las zonas activas (capitales y alrededores y zonas de desarrollo turístico) y el resto de la provincia, lo que podría estar enmascarando déficits de vivienda en las antedichas zonas activas. Por esta razón hemos decidido completar el estudio con las principales áreas funcionales definidas por el INE. Los resultados se mostrarán en el siguiente artículo.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.

Anexos

Tabla 4: ranking provincial por tasa de uso

Ámbito territorial	viviendas con algún tipo de uso a 31 de dic 2023	Parque de viviendas a 31 dic 2023	tasa de uso del parque
Madrid	2.849.862	3.019.760	94,4%
Araba/Álava	159.379	170.608	93,4%
Bizkaia	523.194	564.819	92,6%
Barcelona	2.437.023	2.631.929	92,6%
Gipuzkoa	327.669	356.905	91,8%
Navarra	303.747	332.792	91,3%
Murcia	765.102	852.142	89,8%
Cádiz	588.996	656.390	89,7%
Valladolid	271.334	302.472	89,7%
Valencia/València	1.347.227	1.508.143	89,3%
Sevilla	829.099	929.647	89,2%
Huelva	286.037	323.777	88,3%
Zaragoza	480.716	549.456	87,5%
Rioja, La	187.995	214.986	87,4%
Cantabria	336.534	387.132	86,9%
Alicante/Alacant	1.182.399	1.366.107	86,6%
Málaga	882.145	1.019.543	86,5%
España	23.250.254	26.968.899	86,2%
Córdoba	361.541	419.436	86,2%
Girona	443.958	515.733	86,1%
Tarragona	479.091	558.168	85,8%
Balears, Illes	571.004	665.315	85,8%
Almería	374.012	439.127	85,2%
Granada	492.390	581.659	84,7%
Lleida	218.195	258.601	84,4%
Badajoz	337.990	401.536	84,2%
Asturias	570.296	684.088	83,4%
Huesca	144.548	173.799	83,2%
Palencia	97.506	117.325	83,1%
Castellón/Castelló	375.708	452.077	83,1%
Albacete	202.693	243.906	83,1%
Jaén	310.767	376.626	82,5%
Salamanca	203.769	246.973	82,5%
Palmas, Las	457.700	555.109	82,5%
Burgos	228.878	280.376	81,6%
Santa Cruz de Tenerife	438.678	543.496	80,7%
Toledo	359.517	445.929	80,6%
Cáceres	238.509	302.563	78,8%
Guadalajara	150.196	190.651	78,8%

Ávila	135.384	173.001	78,3%
Pontevedra	409.728	530.435	77,2%
Coruña, A	526.619	688.751	76,5%
Cuenca	124.395	166.744	74,6%
Soria	63.435	85.201	74,5%
León	263.552	357.177	73,8%
Teruel	92.883	126.880	73,2%
Segovia	94.019	129.426	72,6%
Zamora	112.157	156.159	71,8%
Ciudad Real	221.818	316.917	70,0%
Lugo	167.069	270.851	61,7%
Ourense	152.508	273.586	55,7%

Fuente: elaboración propia

Tabla 5: variación provincial de viviendas en uso y valor m2 entre 2020 y 2023

1,96%	9,68%	
4,34%	17,64%	
4,30%	16,65%	
3,53%	12,01%	
3,49%	12,51%	
3,46%	4,78%	
3,19%	8,24%	
2,70%	12,00%	
2,62%	13,50%	
2,60%	11,51%	
2,57%	9,71%	
2,56%	9,81%	
2,55%	11,85%	
2,19%	14,02%	
2,09%	10,25%	
1,97%	8,02%	
1,92%	10,04%	
1,88%	10,62%	
1,60%	1,48%	
1,57%	11,41%	
1,56%	5,14%	
1,43%	6,18%	
1,32%	8,72%	
1,31%	6,28%	
1,29%	9,39%	
1,22%	8,72%	
Var ocupacion	Var precio	
1,09%	12,45%	
0,83%	7,76%	
0,75%	4,56%	
0,74%	7,40%	
0,72%	9,12%	
0,65%	7,06%	
0,64%	4,43%	
0,60%	4,08%	
0,60%	2,93%	
0,57%	5,62%	
0,52%	0,11%	
0,34%	-2,12%	
0,32%	0,79%	
0,25%	-0,98%	
0,23%	4,99%	
-0,07%	0,94%	

-0,13%	0,14%	
-0,20%	1,64%	
-0,27%	2,50%	
-0,55%	0,95%	
-0,58%	3,93%	
-0,66%	5,54%	
-0,78%	7,48%	
-0,84%	1,39%	
-1,43%	-4,02%	

Fuente: elaboración propia y MITMA