



30 | tinsa
ANIVERSARIO

Radiografía
del **stock**
de vivienda
2015

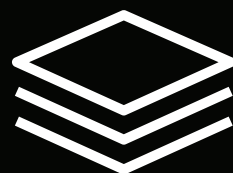


ÍNDICE

1. EL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	6
3. GENERACIÓN Y UBICACIÓN DEL STOCK	9
3.1 El mapa de la construcción en España	10
3.2 Volumen y nivel de concentración del stock por provincias	11
3.3 Ubicación y nivel de concentración del stock	12
4. RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA NUEVA VACÍA	17
4.1 Situación del stock	18
¿Cuál es el nivel de concentración de stock entre los municipios españoles?	
¿Qué parte del stock está en manos de promotores?	
¿Qué parte del stock está fuera de comercialización?	
¿Por qué un porcentaje de las viviendas nuevas no se pone a la venta o en alquiler?	
4.2 Comercialización del stock	20
¿Es la vivienda usada competencia de la obra nueva en stock?	
¿Qué parte del stock se comercializa en alquiler?	
¿Cuál es el precio de una vivienda nueva tipo?	
¿Cuánto ha descendido el nivel de precios desde máximos?	
¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse o alquilarse?	
5. EXPECTATIVAS	24
5.1 Precios	25
¿Queda ajuste pendiente para 2016?	
¿Cuál es la evolución previsible de precios de obra nueva vacía para 2016?	
5.2 Absorción del Stock	26
De acuerdo al ritmo de venta actual, ¿cuánto podría tardar en absorberse el stock?	
6. DEMANDA	28
¿Para qué uso se comercializan mayoritariamente las viviendas nuevas vacías?	
¿Qué porcentaje representa el comprador extranjero?	
¿Cuál es el perfil de los demandantes de vivienda nueva?	
7. ACTIVIDAD	31
Visados de obra nueva	
¿Dónde se está generando más actividad de nueva construcción?	
COLABORACIÓN	34

1

El informe



1 EL INFORME

Notas metodológicas

El principal objetivo del informe ha sido estimar el número total de viviendas construidas desde 2008 que permanecían vacías a fecha 30 de junio de 2015 en España. Para ello se han utilizado dos criterios de cálculo que han servido para contrastar y hacer más robustos los resultados:

- Un modelo econométrico basado en parámetros socioeconómicos e inmobiliarios.
- Un panel de experto, a partir de una encuesta lanzada a nuestra red de técnicos en los municipios más representativos de la obra nueva.

A través del modelo econométrico se ha estimado, en primer lugar, el número de viviendas principales (hogares) y de viviendas secundarias existentes en España en la fecha del estudio. Las viviendas estimadas incluyen tanto las adquiridas en propiedad (por compra-venta o autopromoción) como las alquiladas o cedidas para su ocupación. Una vez calculado el número actual de ambos tipos de vivienda, se ha procedido a su distribución en función del año de construcción del inmueble, reparto que se ha ajustado en base a las siguientes fuentes y variables:

- Los Censos y Padrones de población.
- La evolución del PIB y el empleo.
- La información en fuentes públicas sobre movimientos turísticos.
- La evolución económica de los principales países emisores de turismo hacia España.

Tras su distribución por año de construcción, éstas se han restado del número total de inmuebles construidos obteniendo así la cantidad de viviendas vacías atribuibles a cada período. El resultado final del stock analizado es la suma de los inmuebles vacíos estimados con fecha de construcción posterior a 2008.

Los resultados del modelo se han contrastado con una encuesta a nuestra red de técnicos especializados en el análisis de la obra nueva, dentro de su actividad ordinaria de valoración y consultoría. Dicha encuesta ha abarcado una muestra representativa del territorio; en concreto se ha dirigido a los cerca de 900 municipios que han aglutinado el 80% de las viviendas construidas en el último decenio. Los expertos han aportado, como parte principal de la encuesta, el intervalo de desocupación de vivienda nueva (construida con posterioridad a 2008) que han considerado más adecuado en base a su experiencia diaria. En los municipios más grandes la encuesta ha descendido a nivel de los principales sectores urbanísticos con un número significativo de viviendas terminadas desde 2008.

Del contraste entre la opinión de experto y el modelo econométrico se han producido tres escenarios:

- 1 • Cuando el índice de desocupación calculado a través del modelo econométrico se ha situado dentro del intervalo ofrecido por el técnico, se ha mantenido el dato obtenido por el modelo.
- 2 • Cuando se ha producido una discrepancia significativa entre ambos, circunstancia que se ha observado en un 17% de los casos, se ha realizado una media ponderada entre ambos datos ponderando por dos tercios la opinión del experto y por un tercio la salida del modelo.
- 3 • En el grupo de municipios en donde no se ha recabado opinión de experto (pequeñas localidades del interior que aglutinan el 20% restante de lo construido) se ha mantenido el resultado del modelo.

La encuesta a nuestra red técnica ha abarcado una muestra representativa del territorio: 900 municipios que aglutinan el 80% de las viviendas construidas en el último decenio.

El resultado final es la suma de los inmuebles vacíos estimados con fecha de construcción posterior a 2008.

Para la elaboración de este informe se han seguido dos métodos de cálculo. Un modelo econométrico, basado en parámetros socioeconómicos e inmobiliarios, y un panel de experto, a partir de una encuesta lanzada a nuestra red de técnicos en los municipios más representativos de la obra nueva.

Adicionalmente, se ha consultado a nuestra red de expertos sobre otros aspectos relevantes del mercado de obra nueva. La información complementaria recabada abarca los siguientes aspectos:

- La proporción de viviendas vacías en manos del promotor tradicional.
- El porcentaje de viviendas vacías que no se comercializa y sus causas.
- El precio de las que se comercializan en función de su tipología y programa.
- El descenso de precios sufrido desde máximos en cada zona y las expectativas de evolución del mismo a lo largo de 2016.
- El porcentaje de la obra nueva que se comercializa en alquiler.
- Proporción y perfil del comprador nacional y extranjero.
- Principales causas por las que la vivienda comercializada no logra venderse.
- La vivienda usada como competencia de la nueva.
- El tiempo estimado de absorción del stock existente de obra nueva.
- Zonas en las que empieza a ser necesario construir para evitar el desabastecimiento futuro del mercado.

Con las respuestas a estas cuestiones y por elevación con respecto al peso de cada mercado local sobre el conjunto de la obra nueva, se han realizado los correspondientes cálculos y gráficos que ilustran los distintos apartados del informe.



**Resumen
ejecutivo**



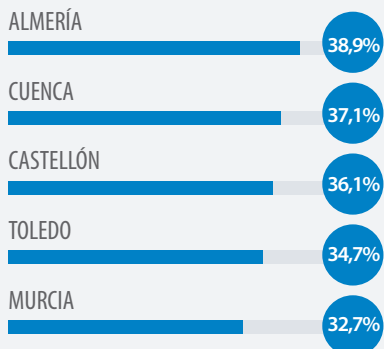
2 | RESUMEN EJECUTIVO

El 24,9% de los 1,56 millones de viviendas terminadas desde 2008 permanece desocupada a la espera de ser vendida o alquilada. Es decir, 389.000 unidades, con una distribución muy desigual.

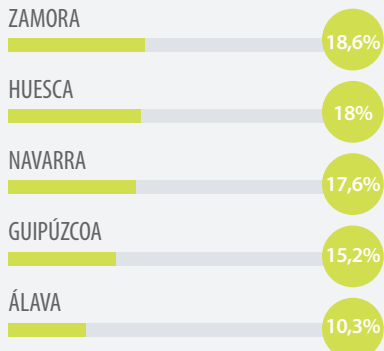
Gráfico 2.1.1 | Fuente: Tinsa

Provincias con mayor y menor concentración relativa de stock

Las que más



Las que menos



Porcentaje de viviendas nuevas vacías sobre construidas desde 2008.

La crisis de las hipotecas subprime iniciada en EEUU en el verano de 2007 se extendió al sistema financiero internacional y puso fin a una década dorada en el mercado residencial español. La restricción financiera precipitó la crisis en un sector que ya mostraba signos de desaceleración desde finales de 2006, año que marcó el récord histórico de solicitudes para inicio de vivienda: 865.000 unidades, según el Ministerio de Fomento. Cuando esos inmuebles se terminaron en 2008, encontraron compradores con problemas de financiación y una demanda retraída ante la expectativa de que los precios tendían a la baja. Las viviendas de obra nueva que meses antes se despachaban a buen ritmo no encontraban comprador: una parte importante de la obra nueva llegaba para quedarse.

Aunque a ritmo más lento, la construcción no se ha detenido durante la crisis. Según los datos oficiales, en España se terminaron 1,56 millones de viviendas desde 2008, una cifra equivalente al 6,4% del parque de viviendas existente en el país. El 80% de esos inmuebles construidos en los últimos años se concentran en solo 900 de los más de 8.000 municipios que hay en España.

La aproximación estadística explicada en el primer capítulo de este informe concluye que de esas 1,56 millones de viviendas, el 24,9% permanece desocupada a la espera de ser vendida o alquilada. Es decir, 389.000 unidades, con una distribución muy desigual por el territorio.

Las grandes bolsas de stock, en cifras absolutas, se concentran en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, por un lado, y en la costa, por otro. Las provincias que según nuestras estimaciones concentran una mayor cantidad de viviendas nuevas vacías son, por este orden, Madrid, Valencia, Murcia, Barcelona y Alicante. La Comunidad Autónoma que mayor cantidad de stock concentra es Andalucía con un 17% del total.

Igual que la nueva construcción durante los años de crisis se concentra en una pequeña parte de los municipios, también el stock puede decirse que es un fenómeno relativamente acotado. Junto al 12% de las localidades españolas en las que no se construyó nada desde 2008, encontramos otro 42% de municipios donde la tasa de stock es inferior al 10%.

La situación de alta sobreoferta (un nivel de desocupación superior al 40% de las viviendas construidas desde 2008) se da en el 11% de los municipios españoles.

Las provincias con una mayor densidad de stock según nuestras estimaciones son, por este orden, Almería, Cuenca, Castellón, Toledo y Murcia, con porcentajes de vivienda nueva vacía sobre construida de entre el 38,9% y el 32,7%. El análisis por zonas y municipios más relevantes se detalla en páginas sucesivas.

Absorción del stock

De acuerdo a los ritmos actuales de comercialización del stock, estimamos que el tiempo medio de absorción en España se sitúa en 2,5 años. Es decir, que puede situarse en el entorno del primer semestre de 2018 el momento en que el stock estará prácticamente liquidado, siempre teniendo en cuenta que existen situaciones excepcionales en algunos mercados que se prolongarán por más tiempo. Así, en las áreas que aglutinan más del 50% de viviendas sin vender respecto al parque construido se espera al menos un periodo de absorción de cuatro años de media. Por el contrario, en las zonas donde el excedente es inferior al 10% del parque construido, el tiempo medio estimado para absorber por completo el excedente es de 1,2 años.

Radiografía de la sobreoferta

De la consulta realizada a los técnicos de Tinsa sobre una muestra de 900 municipios que aglutinan el 80% de la vivienda construida en el país desde el inicio de la crisis, se desprende que apenas un 13% de las viviendas nuevas vacías permanece en manos de los promotores y que, en términos generales, más de un 95% está en comercialización. La casuística, en cualquier caso, es heterogénea y existen enclaves donde el stock que se mantiene fuera de mercado alcanza cotas llamativas.

Las razones por las que una parte de las viviendas vacías se mantienen fuera del mercado son diversas. El deseo de esperar a que los precios se recuperen es la más frecuente (en torno a un 23% de los casos), seguida de cerca por problemas judiciales y procesos en curso de adjudicación, que suman otro 20%. La saturación del mercado o el mal estado de las viviendas (vandalismo, okupas,...) también aparecen entre las causas mencionadas.

Aunque se tiende a vincular stock con venta, lo cierto es que el alquiler también tiene un papel en la comercialización de la vivienda vacía, aunque reducido. Aproximadamente un 9% del stock está en el mercado bajo esta fórmula. Es en las zonas con más concentración de viviendas vacías, donde el alquiler encuentra más desarrollo, llegándose a alcanzar tasas medias del 12%.

De acuerdo a la percepción de los técnicos de Tinsa, en algo más de un 30% de los municipios todavía quedan ajustes pendientes de precio en mayor o menor medida.

Gráfico 2.1.2 | Fuente: Tinsa

Capitales con mayor concentración de stock



3

Generación
y ubicación
del **stock**



3.1 EL MAPA DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

Principales bolsas de obra nueva y zonas con mayor concentración de stock.

Los 1,56 millones de viviendas que se han finalizado en España desde 2008 equivalen al 6,4% del parque de viviendas existente, según los datos oficiales sobre construcción. Álava, Toledo y Guadalajara superan holgadamente esa media, con un 13,1%, el 10,6% y el 10% de sus parques, respectivamente, y se sitúan como las tres provincias con más construcción en términos relativos. En el extremo contrario, Orense (3,6%), Barcelona (4,3%), Vizcaya (4,5%) y Zamora (4,6%) destacan como las provincias con menos viviendas finalizadas desde 2008 respecto a su parque.

Los mayores volúmenes de construcción en valores absolutos se sitúan en las grandes capitales y sus áreas metropolitanas, por un lado, y en las zonas costera, por otro. Según el Ministerio de Fomento, Madrid (178.000 unidades), Barcelona (100.300) y Valencia (81.400) son las provincias con más unidades de obra nueva terminada entre 2008 y 2014. Entre las zonas de costa, las provincias de Murcia (70.000 viviendas finalizadas), Alicante (66.700 unidades), Málaga (54.500 inmuebles) y Pontevedra (43.800) están entre las diez con más unidades construidas desde 2008.

La generación de stock tiene una alta correspondencia con la actividad constructora. Según nuestras estimaciones, existen 389.000 viviendas nuevas vacías en España, un stock que estaría liquidado en su gran mayoría en el primer semestre de 2018. Las provincias que acumulan un mayor volumen de inmuebles desocupados serían Madrid, con algo más de 35.000 unidades, seguida de Valencia y Murcia, ambas en el entorno de las 23.000.

En el extremo contrario, son zonas de interior las que concentran el menor volumen de viviendas desocupadas. Palencia, con unas 1.100 viviendas, es la provincia con la bolsa de stock más pequeña, seguida de Zamora, Teruel, Soria y Ourense.

Si atendemos al stock relativo, es decir, al nivel de concentración de viviendas nuevas vacías sobre las construidas desde 2008, las provincias con mayores tasas de inmuebles desocupados son Almería (38,9%), Cuenca (37,1%), Castellón (36,1%), Toledo (34,7%) y Murcia (32,7%)

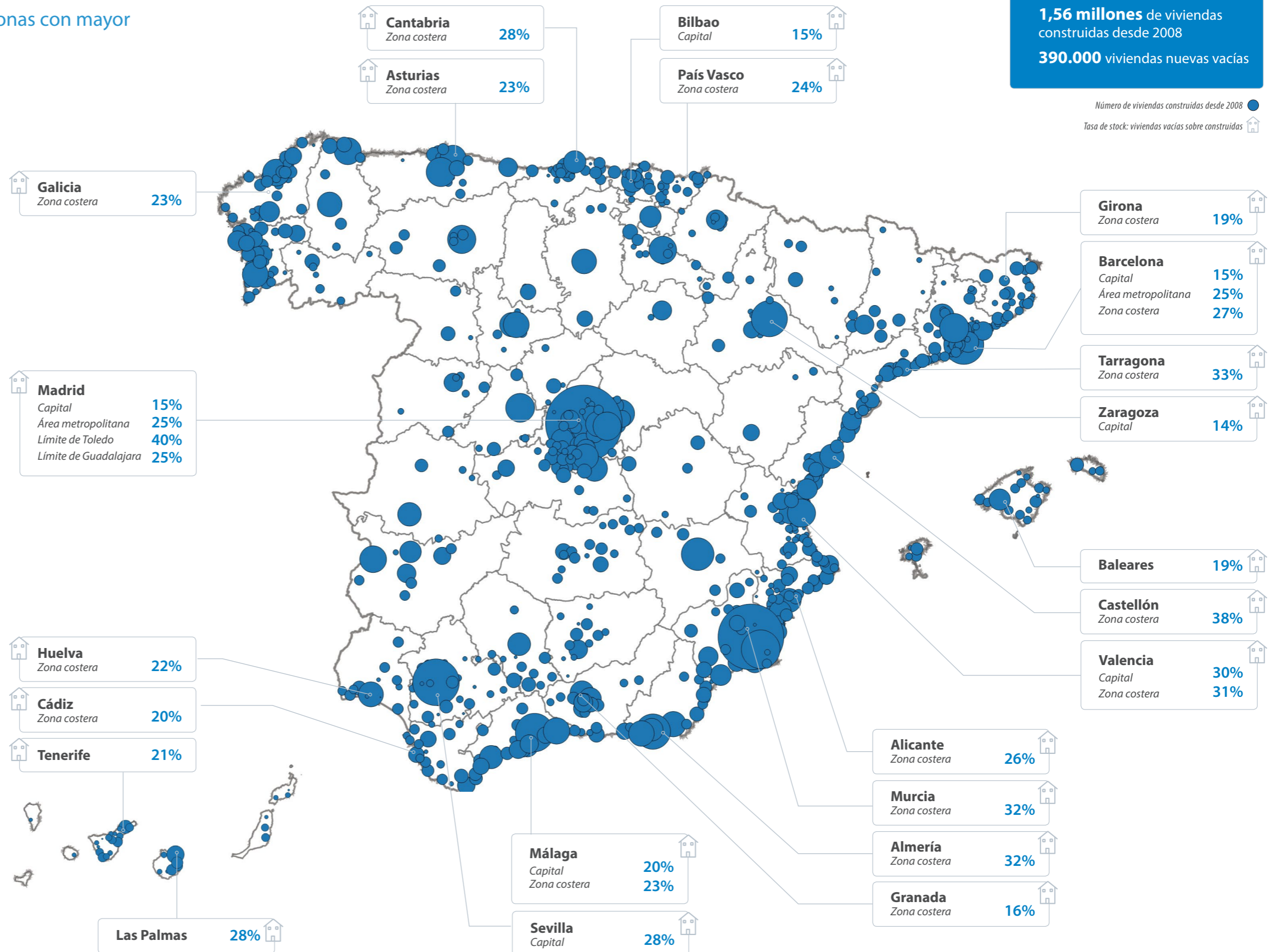
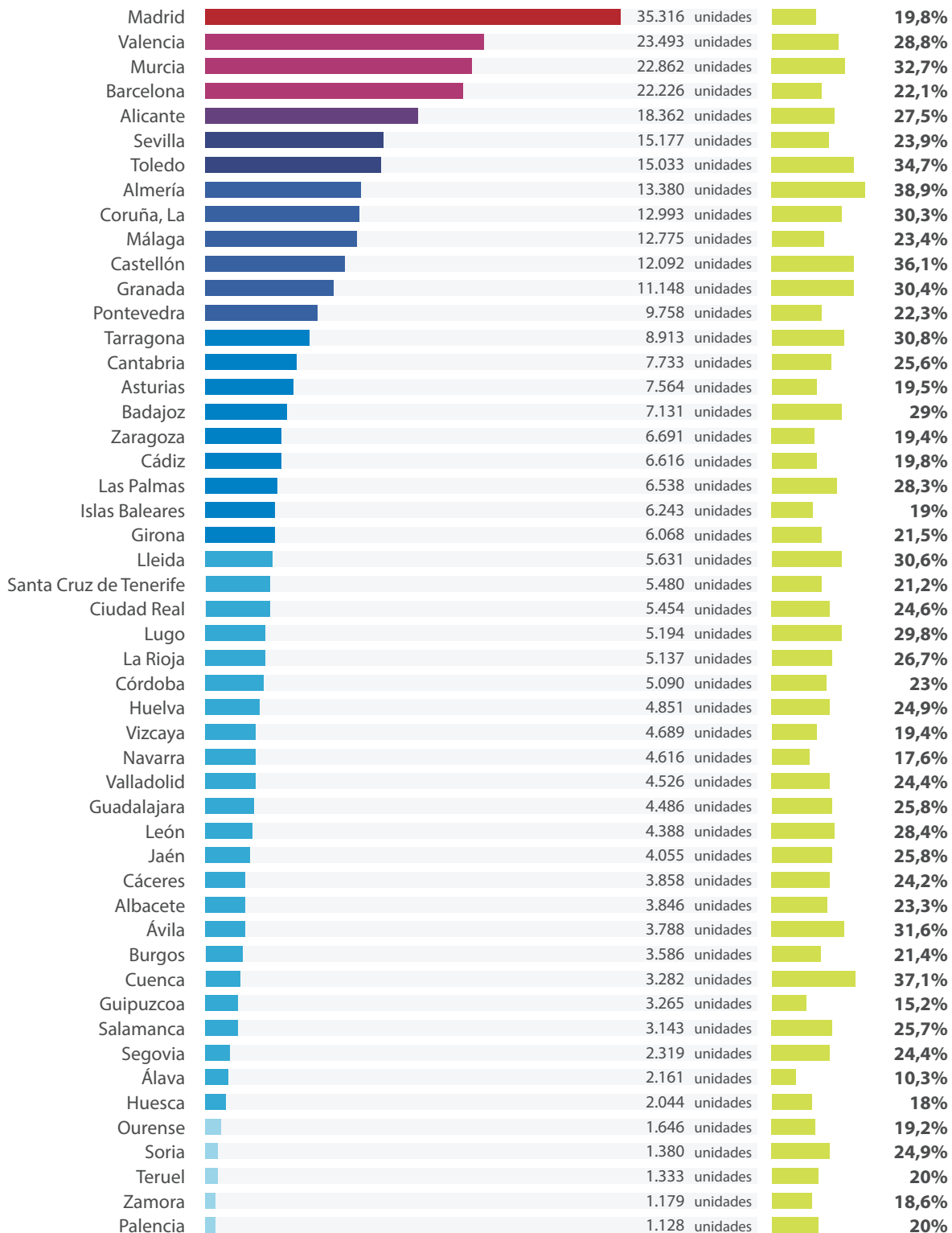


Gráfico 3.1.1 | Fuente: Ministerio de Fomento, Catastro y elaboración propia

3.2 | VOLUMEN Y NIVEL DE CONCENTRACIÓN DEL STOCK POR PROVINCIAS

Número de unidades de viviendas nuevas vacías y proporción sobre las terminadas desde 2008.

Gráfico 3.2.1 | Fuente: Tinsa



3.3 UBICACIÓN Y NIVEL DE CONCENTRACIÓN DEL STOCK

Grandes ciudades y sus áreas metropolitanas

La tasa de vivienda vacía sobre la construida en 2008 se sitúa en un 22% de media en las capitales y grandes ciudades. Este excedente incluye tanto las nuevas áreas de desarrollo como los cascos urbanos consolidados, donde también se ha construido de forma relevante en los últimos años. Estrechamente relacionada con la situación en las grandes ciudades están las áreas metropolitanas, tradicionales receptoras de población dentro del área funcional de la que forman parte. En ellas, el índice de desocupación medio es del 25% sobre la vivienda construida desde el arranque de la crisis.

Las diferencias son palpables entre unos territorios y otros. Las ciudades de Barcelona y Madrid, las más habitadas, solo cuentan con un 15% de vivienda vacía sobre la construida desde 2008 y, por tanto, se hallan muy cerca del stock técnico necesario para el buen funcionamiento del mercado.

Barcelona

Capital

Al ser un municipio constreñido por otros importantes núcleos colindantes y su propia geografía, que han mantenido su independencia como tales, dispone de menos suelo del necesario para su expansión natural. Su área metropolitana, que es prácticamente una continuación de su trama urbana, es la que absorbe buena parte del crecimiento orgánico de la ciudad. De ahí que más allá del porcentaje medio previamente comentado, este informe no haya profundizado en analizar individualmente los índices de desocupación con mayor detalle.

Área metropolitana

El área de metropolitana de Barcelona cuenta con índices de desocupación de obra nueva similares a los de la capital en sus municipios más próximos, con un índice de desocupación que oscila mayoritariamente entre el 10% y el 20% del parque construido en los últimos años. En estas circunstancias se encuentran L'Hospitalet de Llobregat, Badalona y Santa Coloma de Gramanet. Mayores problemas de stock encontramos en Sant Adrià de Besós, con una tasa de desocupación superior al 50%, y Sant Cugat de Vallés, donde la vivienda vacía supera holgadamente el 30% del parque nuevo construido.

Entre el resto de grandes ciudades de la provincia de Barcelona donde más se ha construido en los últimos años podemos citar a Terrassa y Manresa que presentan entre un 20% y un 30% de desocupación; Sabadell, en la línea de Barcelona con un 15%; y Mataró, en peor situación que los anteriores, con una tasa por encima del 40%.

Dentro de los municipios de menor tamaño del área metropolitana Sant Fruitós de Bages, próximo a Manresa, destaca con una tasa de desocupación superior al 50% del parque nuevo construido.

Madrid

Capital

A diferencia de Barcelona, Madrid tiene un extenso término municipal, sí cuenta con importantes desarrollos urbanos en curso y con una gran cantidad de suelo disponible. Desde 2008 se han construido cerca de 50.000 viviendas, de las que un tercio se encuentran dentro del casco consolidado de la ciudad. Tanto las viviendas en casco como las desarrolladas en las zonas de expansión presentan un nivel de desocupación similar a la media (en torno al 15%), aunque cabe destacar algunas diferencias particulares en el Ensanche de Vallecas, donde el índice de vivienda vacía, superior al resto, se encuentra próximo al 30%. En el otro extremo, los PAU de Montecarmelo, y Sanchinarro presentan un nivel de desocupación inferior al 10%, que puede considerarse dentro del nivel de stock técnico necesario para el normal funcionamiento del mercado, lo que es comprensible tratándose de zonas ya bastante consolidadas.

Cabe señalar que el PAU de Arroyofresno, aunque fuera de este estudio por no disponer en la actualidad de ninguna licencia de primera ocupación, ya que se ha comenzado a desarrollar recientemente, tiene en construcción más del 42% de las viviendas previstas. Si bien se estima que la mayor parte estén reservadas, ya que en los últimos años ha sido un requisito imprescindible para la financiación y, por lo tanto, para el comienzo de la construcción.

Barcelona y Madrid apenas cuentan ya con un 15% de excedente sobre lo construido desde 2008 y, por tanto, están muy cerca del stock técnico necesario para el buen funcionamiento del mercado.

Sant Adrià de Besós y Sant Cugat del Vallés, en Barcelona, y Fuenlabrada y Aranjuez, en Madrid, destacan entre los municipios con mayor tasa de stock en las áreas metropolitanas de ambas ciudades.

Áreas metropolitanas

La ratio de desocupación del área Metropolitana de Madrid asciende al 25% frente al 15% de la capital. Son los municipios del sur metropolitano los que se hallan en peor situación, entre los que cabe destacar Alcorcón, Móstoles, Arroyomolinos, Parla y Pinto con un índice de vivienda nueva vacía que oscila entre el 30% y el 40% de la construida; Fuenlabrada entre un 40% y un 50%; y ya en la periferia más lejana Aranjuez, cuya tasa de desocupación rebasa significativamente el 50%.

En torno a la media establecida del 25% para los grandes núcleos del área metropolitana se situarían, en la zona sur, Getafe, Leganés, Navalcarnero y Valdemoro, y en el oeste de la capital, el municipio de Las Rozas.

Los menores niveles de stock del área metropolitana, en la línea con el de la capital, con un índice de desocupación de entre el 10% y el 20%, se situarían Pozuelo y Majadahonda en la zona oeste; San Sebastián de los Reyes, en el norte, así como Torrejón, Rivas y Alcalá de Henares en el este.

Alcobendas destaca por una escasa concentración de vivienda vacía, con un stock inferior al 10% de las viviendas construidas desde 2008, en línea con los PAU del norte de la capital: Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Parque de Valdebebas.

Núcleos limítrofes

Entre los núcleos pequeños de provincias limítrofes a Madrid, los municipios al norte de Toledo todavía mantienen una tasa de desocupación media del 40% sobre el parque construido desde 2008. Es interesante destacar que Se-seña, municipio publicitado como estandarte de la burbuja, presenta ya niveles inferiores al 25% similar a la media metropolitana de Madrid, mientras que en Camarena el nivel de desocupación oscila todavía entre el 60% y el 70% del parque de obra nueva.

Menos problemas presentan los municipios limítrofes de Guadalajara, con una media de desocupación del 25%. Entre las localidades con mayor concentración de stock destaca Yebes, con un índice cercano al 40%, frente a El Casar y Azuqueca, que presentan tasas inferiores al 20%.

Valencia

Capital

La ciudad presenta una tasa media de desocupación del 30%. Atendiendo a los principales desarrollos, el mayor índice de desocupación lo encontramos en el sector denominado La Torre, al suroeste, que supera el 60%. En mejor situación se hallan Patraix (suroeste) y Benicalap (norte), cuya tasa oscila entre el 30% y el 40%. La desocupación en el desarrollo de Moreras se mantiene en la media de la ciudad, en torno al 30%, mientras que Cuatre Carreres (sur) y Ademuz (noroeste) se encuentran en mejor situación que la media, con un stock del 15% y por debajo del 10%, respectivamente.

Otros núcleos urbanos

En cuanto al resto de grandes ciudades de la provincia de Valencia, Torrent y Sagunto son las que presentan mayores concentraciones de vivienda vacía, con un índice de desocupación entre el 40% y el 50% del parque construido. Por el contrario, en Paterna se sitúa en torno al 25% y en Alboraya no alcanza el 20%.

Sevilla

Capital

La ciudad de Sevilla muestra un 28% de desocupación general en la ciudad. Atendiendo a los principales sectores de desarrollo, los peor situados son el de Pino Montano y Aeropuerto, con una tasa de desocupación que oscila entre el 30% y el 40% de las viviendas construidas desde 2008. La situación mejora en Bermejales y Avenida de Juan Pablo II, cuya tasa se sitúa por debajo de la media de la ciudad con cifras relativas entre el 10% y el 20% del parque nuevo desarrollado.

Áreas metropolitanas

El área de influencia de Sevilla destaca por la homogeneidad en la periferia más cercana de la capital con índices parecidos a la media de la ciudad de Sevilla de entre el 20% y el 30%. Es el caso de Gelves o Mairena de Aljarafe. El porcentaje se incrementa hasta alcanzar índices de desocupación de entre el 30% y el 40% en las zonas más alejadas, situadas en el extremo oeste de Sevilla.

Otros núcleos urbanos

Dentro todavía de la provincia de Sevilla, Alcalá de Guadaíra mantiene su nivel de stock cerca de la media de Sevilla capital, con un 25%, mientras que en Dos Hermanas se incrementa hasta situarse en torno al 35% de los nuevos inmuebles desarrollados. Más alejada de la capital, Utrera destaca entre las localidades más saneadas, con una tasa de desocupación del 15%.

Zaragoza

Capital

Zaragoza presenta un índice medio de desocupación del 14% para el conjunto de la ciudad. Pese a la tónica de moderación general en cuanto al índice de vivienda vacía, destaca un excedente substancialmente mayor en el desarrollo de Arcosur, que ha sido la zona de mayor expansión de la ciudad en los últimos años y que presenta una ratio de desocupación del 25% en la vivienda ya construida desde 2008.

Área Metropolitana

La concentración de stock en el área metropolitana de Zaragoza asciende al 28% de media. En ese entorno se sitúan los municipios de La Puebla de Alfindén y La Muela. En el extremo positivo destaca Cadrete, con una tasa del 15%, y en el negativo Cuarte de Huerva, donde el 35% de la vivienda construida desde 2008 permanece vacía.

Málaga

Capital

Málaga mantiene una media de desocupación de la vivienda nueva del 20% para el conjunto de la capital. No obstante, pueden señalarse diferencias entre sectores. Por debajo de la media se sitúan los desarrollos de Solivia Este, Virgen de la Fuensanta y Cañada de los Cardos, cuyo índice de desocupación se sitúa por debajo del 20% en todos ellos. Por encima de la media, con tasas de entre un 20% y un 30% de desocupación, se sitúan los sectores de Morillas, Mayorazgo y La Virreina.

Áreas metropolitanas

En los municipios del área de influencia de Málaga, situados en el interior, el porcentaje de desocupación se establece en torno a una media del 25% del parque construido. En la misma línea que la media se sitúa Vélez-Málaga, con un 25% de vivienda nueva vacía. En el extremo positivo se halla Torremolinos, que presenta un stock técnico y por tanto no problemático inferior al 10%.

Bilbao

La capital vizcaína presenta una desocupación media del 15%, cifra que se reduce a menos del 10% en los otros dos núcleos más poblados de la zona: Barakaldo y Getxo. En el resto de municipios del Gran Bilbao, su índice de desocupación se mantiene entre el 10% y el 15%.

Otras capitales y grandes ciudades

La desocupación media en el resto de capitales y grandes ciudades se sitúa en el 24%. Entre las ciudades con mayor concentración de stock destaca Cuenca, con una tasa de desocupación superior al 70% del parque construido en los últimos años. Otras poblaciones con niveles superiores al 50% son las almerienses de Roquetas de Mar y El Ejido, Cartagena (Murcia) y Castellón de la Plana.

Con índices de entre el 40% y el 50% del parque nuevo sin ocupar se encuentran otras dos capitales costeras: Alicante y Tarragona. Finalmente, entre las ciudades con menores niveles de concentración de stock, por debajo del 15% de desocupación, se encuentran Donostia, Girona, Huesca, Oviedo y Elche.

Costas e Islas

La costa peninsular es la zona que presenta un mayor índice de viviendas desocupadas sobre las construidas, con un 28%. No obstante, existen diferencias importantes entre provincias e incluso entre municipios dentro de las mismas provincias.

Cataluña

Gerona

En el noreste peninsular, en Girona, nos encontramos con uno de los índices de desocupación de la obra nueva más bajos de la costa: un 19% del parque construido desde 2008.

Mientras que en la franja costera norte, en torno a Roses, la tasa de desocupación es inferior al 10%, en el sur, integrado en parte con el área metropolitana de Barcelona y representado por Blanes y Lloret de mar, los índices se aproximan al 20% de vivienda nueva vacía.

Arcosur, con una ratio de desocupación del 25%, sobresale en Zaragoza, una ciudad con un moderado índice de stock del 14%.

Por encima de la media de la ciudad de Málaga se sitúan los sectores de Morillas, Mayorazgo y La Virreina, con tasas de entre un 20% y un 30% de desocupación.

Entre las localidades con mayor concentración de stock destaca Cuenca, con una tasa de viviendas vacías superior al 70% del parque construido en los últimos años.

Barcelona

El litoral de Barcelona queda ampliamente influido por el segmento de primera residencia con el que se mezcla sin interrupción. No obstante, los municipios costeros que todavía conservan cierto perfil de vivienda de segunda residencia mantienen una tasa media de desocupación del 27%.

Tarragona

La franja de Tarragona es la segunda zona costera que mayor concentración de vivienda vacía acumula por detrás de Castellón. La tasa de stock sobre el parque construido desde 2008 alcanza el 33%. El problema se concentra fundamentalmente en la costa al sur de la capital, desde Cambrils hasta Deltebre, donde el porcentaje de desocupación rebasa en muchos casos el 40% de las viviendas construidas.

Comunidad Valenciana

Castellón

Es la franja costera con mayor concentración de stock respecto al parque construido desde 2008: un 38%. Es la costa al norte de la capital la que concentra los peores resultados, destacando negativamente Peñíscola con más de la mitad de las viviendas nuevas desocupadas, y Benicarló, con entre un 40% y un 50% de su parque de nueva construcción sin ningún tipo de uso.

Valencia

Los municipios costeros de la provincia de Valencia presentan un índice de desocupación del 31%, menor a los de Tarragona y Castellón. También se registran importantes diferencias según las zonas.

El área de Gandía y su continuidad hacia Guardamar de la Safor, Bellreguard y Miramar aglutinan un tercio de las viviendas construidas desde 2008 (sobre las zonas de alta concentración turística de la Costa Valenciana) y presentan un nivel de desocupación superior al 50%. En las localidades más cercanas a la capital, como Cullera y Tabernes, el nivel de stock se encuentra más cercano a la media de la costa en torno al 30%.

Alicante

El porcentaje de desocupación en costa se sitúa en del 26%, ligeramente inferior al del resto de la costa mediterránea. No obstante, también presenta zonas con mayor concentración, situadas fundamentalmente en la costa sur y específicamente en el área de Torreveja, donde el porcentaje de vacías está por encima del 40%. Aunque en menor medida, también presentan datos por encima de la media Benidorm y Denia, superiores al 30% de desocupación.

Murcia

Los datos de stock vuelven a empeorar en la zona de Murcia y Almería, donde se ha concentrado una buena parte del esfuerzo constructor de la costa en los últimos años. En ambos casos el porcentaje de desocupación se encuentra en torno al 32% y por tanto por encima de la media costera. En Murcia, el peor índice lo presentan Águilas y Mazarrón, con una tasa del 40% frente a la franja más cercana a Alicante, representada por San Javier y San Pedro del Pinatar, donde el porcentaje desciende hasta el 25%.

Andalucía

Almería

Al igual que en Murcia, la franja costera almeriense muestra una tasa de viviendas vacías de 32%. Las localidades de Vera y Garrucha son las que presentan peores índices, con más de un 40% de la vivienda construida sin uso, frente a Mojácar, que se encuentra en tasas cercanas al 25%.

Granada

Dada su orografía, supone una zona de transición en el despliegue de las áreas costeras más representativas del segmento de segunda residencia. La media de desocupación apenas supera el 16% para el conjunto de la llamada Costa Tropical, siendo Salobreña el municipio que más claramente rebasa la media con una tasa de desocupación cercana al 20%. En cualquier caso, la costa granadina no comparte los mismos problemas que otras zonas del litoral mediterráneo.

Málaga

Ya en la Costa del Sol, uno de los centros más llamativos de la especulación en el pasado, las cosas han cambiado de manera notable en su conjunto, aunque todavía permanecen algunas zonas con excedentes llamativos. El índice de desocupación media se sitúa en el 23%, aunque la zona de Manilva y Estepona se mantiene en torno al 40%. En el otro extremo, Benalmádena y Fuengirola muestran una tasa inferior al 10%. Marbella, referencia de la Costa del Sol, presenta un índice de desocupación del 15%, significativamente por debajo de la media costera provincial.

Cádiz y Huelva

Sus franjas costeras presentan una tasa media del 20% y del 22% respectivamente, cifra sustancialmente inferior a la media del 28% del conjunto de la costa peninsular. En Cádiz, el comportamiento entre las distintas zonas es bastante homogéneo, aunque Conil, Chiclana, Barbate y el Puerto de Santa María presentan tasas algo superiores a la media provincial, siempre por debajo del 30%. En el otro extremo, Tarifa tiene un índice de vivienda vacía inferior al 10%.

La misma línea de homogeneidad se observa en Huelva, donde la línea de costa se mantiene estable en cifras cercanas a la media excepto en Ayamonte, donde la tasa de desocupación se sitúa cercana al 40% de las viviendas construidas en los últimos años.

Galicia, Asturias y Cantabria

La costa gallega presenta un índice medio del 23%. Entre las localidades con mayor concentración de stock destacan Foz, en la costa lucense, y Ribeira, en la costa coruñesa, con excedentes del 40% de lo construido. Sanxenso, en Pontevedra, se sitúa ligeramente por encima de la media de la costa gallega. Con un índice de viviendas desocupadas, por debajo del 20%, destacan la Illa de Arousa (Pontevedra) y Boiro (A Coruña).

El porcentaje de vivienda vacía en la costa asturiana es relativamente bajo y se sitúa en torno al 23%. Llanes es el municipio con un mayor excedente de vivienda nueva vacía sobre la construida, cifrado en el 30%.

En la costa cántabra, la tasa de stock se sitúa en una proporción cercana al 28%, aunque influida notablemente por el efecto del área de influencia de Bilbao. Es llamativo el caso del municipio de Castro Urdiales, donde el índice de desocupación de la vivienda nueva construida se sitúa por encima del 50%. Eliminando el efecto de Castro Urdiales la tasa media costera bajaría hasta el 23%.

País Vasco

En la costa vasca el nivel de stock puede cifrarse en torno al 24%, lo que la sitúa en un nivel también inferior a la media de España, y en cifras relativas similares al conjunto de la costa cantábrica. Con una concentración de stock superior a la tasa media se encuentran tanto Bermeo, en la costa vizcaína, como Mutriku, en Guipúzcoa. En ambas localidades, el índice de vivienda nueva vacía es superior al 30%.

Islas Baleares

Se encuentran, en general, relativamente mejor situadas que el resto de la costa española, con una tasa de desocupación del 19%. Ibiza destaca con un escaso nivel de stock, inferior al 10%. Un poco por encima de Ibiza, pero por debajo de la media de Baleares, se sitúa Menorca. Atendiendo a sus principales núcleos encontramos a Ciutadella de Menorca que presenta una cifra del 15% de desocupación, frente al escaso 10% de Mahón. En cifras superiores se halla la Isla de Mallorca, en torno al 22%. En este ámbito destaca negativamente Manacor, con una tasa del 35% de vivienda vacía sobre la construida.

Islas Canarias

También aquí el nivel de stock es inferior al del resto de la costa peninsular, aunque superior al de Baleares. Se sitúa en un 25%, con notables diferencias por provincia. Así, Tenerife se encuentra en el 21% frente al 28% de Las Palmas.

En la provincia de Tenerife, el 90% de la construcción de viviendas se ha aglutinado en la propia isla de Tenerife. La tasa de desocupación es bastante homogénea a lo largo del territorio de la isla, en torno a la media del 21%. Destaca como excepción el municipio de Granadilla de Abona, donde el excedente repunta por encima del 30%. Ligeramente por debajo de la media provincial se hallan los municipios de San Cristóbal, Güimar, La Orotava y Arona. En un nivel de stock friccional se encuentra Adeje, con una tasa inferior al 10%. El resto de islas de la provincia mantienen una tasa de desocupación que oscila del 20% al 25% de la obra nueva construida.

En la provincia de Las Palmas se observan mayores diferencias. Tanto Gran Canaria como Fuerteventura se sitúan en un índice de desocupación en torno al 30%, frente al 20% de Lanzarote. En Gran Canaria destaca Telde como municipio relevante en cuanto al número de viviendas construidas en los últimos años (el segundo tras la capital) y en cuanto a su notable tasa de desocupación, que supera el 50%. También muestra un considerable nivel de stock San Bartolomé de Tirajana, cuya tasa se sitúa en torno al 45% del parque construido. Con una tasa de desocupación inferior a la media de la isla se encuentra, Ingenio, con un 25%.

Respecto a Fuerteventura, con unos datos medios similares a Gran Canaria, destaca negativamente el Puerto del Rosario por encima del 50%, así como el municipio de Antigua, con una tasa de desocupación que se sitúa en torno al 40%.

Lanzarote, por su parte, es la isla que presenta los mejores datos de la provincia. Arrecife es el municipio de referencia respecto a la obra nueva, ya que ha aglutinado un elevado porcentaje de lo construido desde 2008. En cuanto a su nivel de stock, presenta un índice de desocupación del 23% frente al resto de la isla, cuya tasa conjunta se sitúa por debajo de la media del 20% señalada para Lanzarote.

Marbella, referencia de la Costa del Sol, presenta un índice de desocupación del 15%, significativamente por debajo de la media costera provincial.

En el litoral cántabro, la tasa de stock se sitúa en una proporción cercana al 28%, aunque en Castro Urdiales supera el 50%.

4

Radiografía
de la vivienda
nueva **vacía**

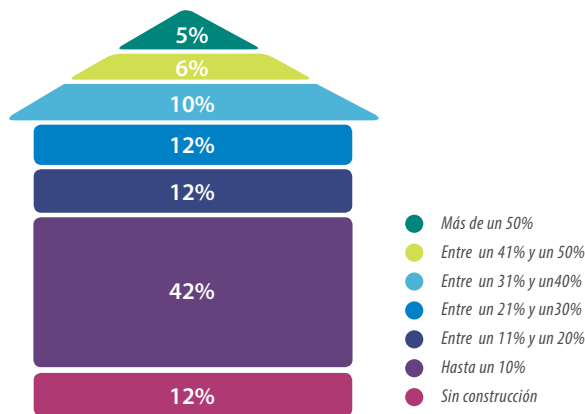


4.1 | SITUACIÓN DEL STOCK

¿Cuál es el nivel de concentración de stock entre los municipios españoles?

Reparto de los municipios españoles en función de su nivel de stock sobre viviendas construidas desde 2008

Gráfico 4.1.1 | Fuente: Tinsa



El 80% del stock de viviendas nuevas vacías se concentra en 900 localidades. Un 12% de los municipios españoles no construyó nada durante la crisis y otro 42% de los algo más de 8.000 municipios existentes en España tiene un nivel bajo de stock, equivalente a menos del 10% del parque de viviendas construido desde 2008. Solo un 11% de las localidades registran niveles de concentración de stock superiores al 40%.

¿Qué parte del stock está en manos de promotores?

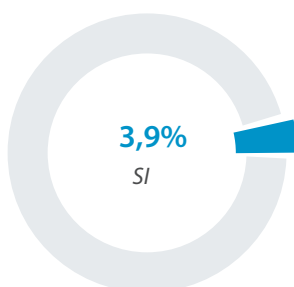
Gráfico 4.1.2 | Fuente: Tinsa



La paralización de las compraventas durante la crisis ha llevado a la insolvencia a un gran número de promotores, incapaces de hacer frente a los compromisos derivados de los créditos asumidos. Las entidades financieras han hecho su aparición como nuevos propietarios de inmuebles y, como segunda derivada, la Sareb y *los Servicers de la banca* surgen como nuevos actores del sector. De acuerdo a la información aportada por la red técnica de Tinsa, solo un 14% de la obra nueva vacía estaría en manos del *promotor tradicional*.

¿Qué parte del stock está fuera de comercialización?

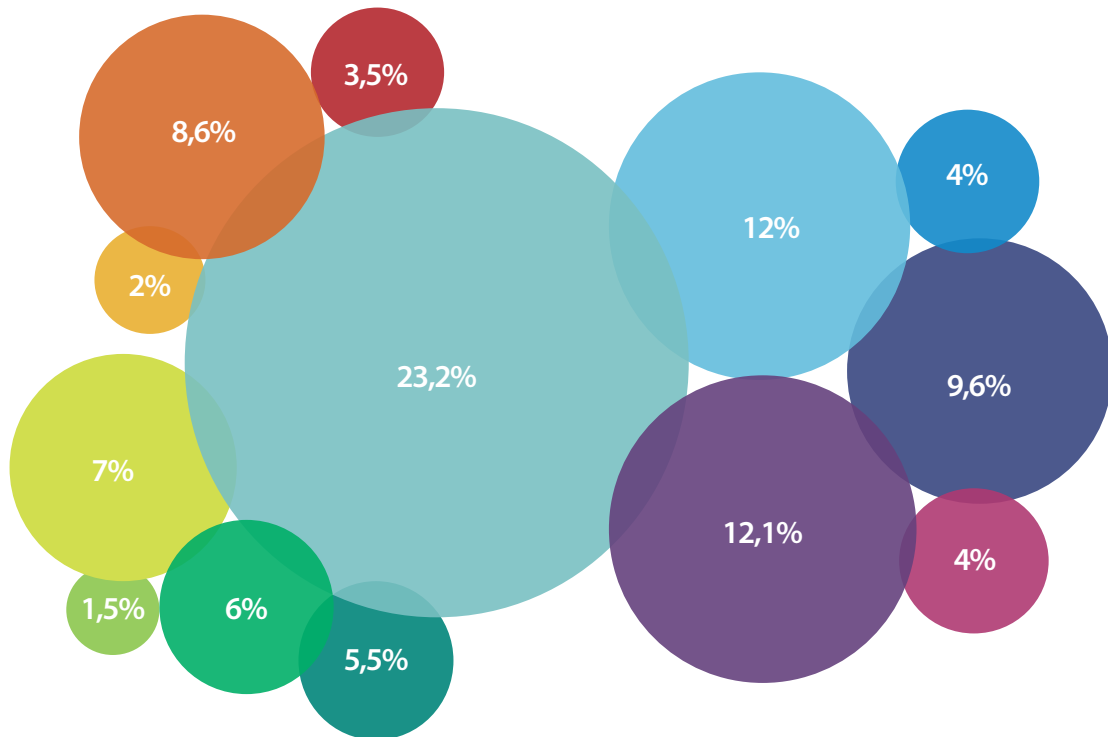
Gráfico 4.1.3 | Fuente: Tinsa



No todo el stock pendiente de venta tiene colgado el cartel de venta o alquiler. Es difícil estimar qué parte de la bolsa de vivienda nueva vacía no se está comercializando, pero representa una parte relativamente reducida del total. De acuerdo a la situación existente en las localidades españolas con mayor bolsa de obra nueva por vender o alquilar, en esta situación de fuera de mercado se encontraría en torno al 4% del stock.

¿Por qué un porcentaje de las viviendas nuevas no se pone a la venta o en alquiler?

Gráfico 4.1.4 | Fuente: Tinsa



Las causas por las que parte de las viviendas vacías ni están a la venta ni puestas en alquiler pueden ser diversas y, en muchas ocasiones, conviven varias de ellas en una misma ubicación. Unas veces responde a una decisión voluntaria por parte de los propietarios de las viviendas, por ejemplo, porque ante la bajada de precios el propietario prefiere esperar a que los valores se recuperen. Esta razón es citada por la red técnica en algo más de un 23% de las ubicaciones cuando se les pregunta por los motivos de la no comercialización de parte del stock, en el caso de que haya parque en esta situación.

La decisión voluntaria de los propietarios de retener las viviendas fuera del mercado también puede responder a cuestiones de estrategia comercial en zonas saturadas de viviendas en oferta, o porque se considera que no hay demanda solvente que justifique la rentabilidad de la inversión a realizar en estos momentos y para ese mercado concreto.

En otras ocasiones, las causas de la no comercialización responden a la existencia de obstáculos, que pueden ser de carácter judicial, derivados de problemas con las licencias de primera ocupación o con procesos de cambio de titularidad de los inmuebles, principalmente en embargos y adjudicaciones.

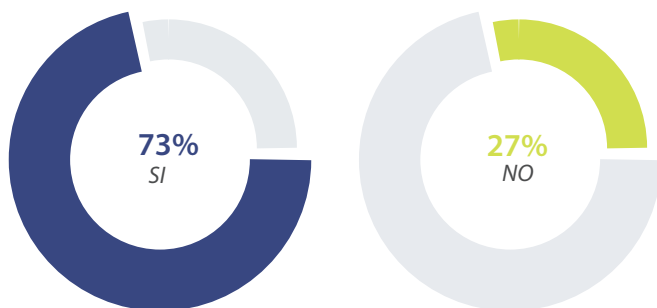
En algunas zonas se señala que la razón por la que las viviendas están fuera del mercado es que han sido objeto de vandalismo u ocupación, quedando fuertemente deterioradas fruto del abandono.

- Problemas judiciales
- Procesos de embargo o adjudicación
- Quiebra promotora
- Problemas con las licencias de ocupación
- Esperan a que se reactive el mercado porque los precios se mantiene bajos
- Incapacidad de los propietarios para gestionar la comercialización
- Vandalismo / Okupas / Mal estado de conservación
- Malas comunicaciones / Ubicación / Calidades
- Mercado saturado de viviendas
- Falta de demanda
- Retenidas por Sareb o Entidades financieras
- Particulares que no necesitan vender
- Otras causas.

4.2 | COMERCIALIZACIÓN DEL STOCK

¿Es la vivienda usada competencia de la obra nueva en stock?

Gráfico 4.2.1 | Fuente: Tinsa



Los inmuebles son por definición bienes raíces, en los que la ubicación tiene un papel muy relevante en la formación de su precio. Además, son complejos en cuanto a la diversidad de características físicas que los definen: tamaño, calidades, estado de conservación e instalaciones son, entre otras, dimensiones definitorias de cada producto y, por tanto, parte fundamental en su clasificación y comercialización. De ahí que, por mera combinatoria, sea difícil determinar bajo qué circunstancias resultan competitivos entre sí y en qué medida.

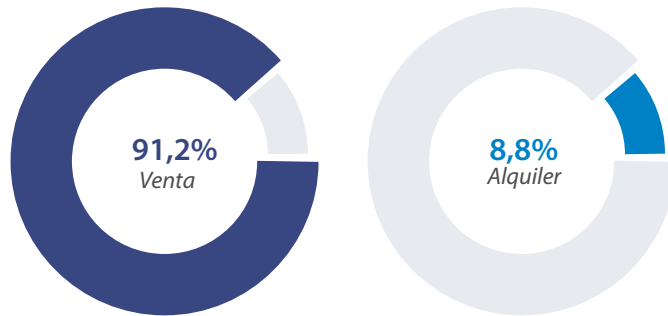
No obstante, y más allá del marco de competencia señalado muy dependiente a su vez de la situación de oferta y demanda en cada mercado local, podemos señalar a modo ilustrativo algunos conceptos que influyen en la dinámica competitiva de ambos tipos de producto:

- El incremento de oferta de vivienda usada bajo el concepto de **seminueva**, que suele ser un producto más consolidado en cuanto a su construcción y entorno.
- El riesgo que pesa sobre promociones con alguna de sus fases aún no finalizadas. En estas circunstancias resulta más seguro decantarse por una vivienda **seminueva**.
- Cuando la calidad de la vivienda nueva no ofrece un claro valor añadido respecto a la usada, puede ser más barata la opción de adquirir esta última y reformarla. Por el contrario, a veces la nueva ofrece características o servicios, como es el caso de las zonas comunes, piscinas o áreas deportivas, que es muy difícil o imposible implementar en la de segunda mano.
- Una parte de las viviendas nuevas en stock ya tienen algunos años y no son tan nuevas. Han dejado de verse como un producto nuevo.
- Ante las dificultades de financiación se opta por el menor coste de la usada y la posibilidad de realizar las inversiones destinadas a acondicionamiento del inmueble de forma gradual.
- Inadecuación del producto nuevo en cuanto a sus características físicas y su impacto en precio: viviendas nuevas muy grandes y con un precio total elevado, que deriva la demanda al segmento de usada.
- Algunas de las promociones de obra nueva están vacías, lo que no anima a los posibles compradores. Este hecho genera también incertidumbre respecto a los gastos y la gestión de la comunidad de propietarios.
- La financiación, en cuanto al grado de amortización del préstamo asociado al inmueble comercializado. El particular que adquirió su vivienda usada hace años tiene mayor margen de bajada para adecuarlo a un mercado en descenso, sintiendo que aún ha obtenido **beneficio** con la venta, mientras que el promotor se encuentra condicionado por la inversión realizada inicialmente, generalmente financiada.
- La entrada de los bancos en el mercado, concentrando en una sola mano la oferta de vivienda y financiación. Esto ha condicionado enormemente el tipo de producto vendido y su precio.

Nuestros tasadores han localizado una competencia fuerte de la vivienda usada frente a la nueva en el 73% de los territorios analizados.

¿Qué parte del stock se comercializa en alquiler?

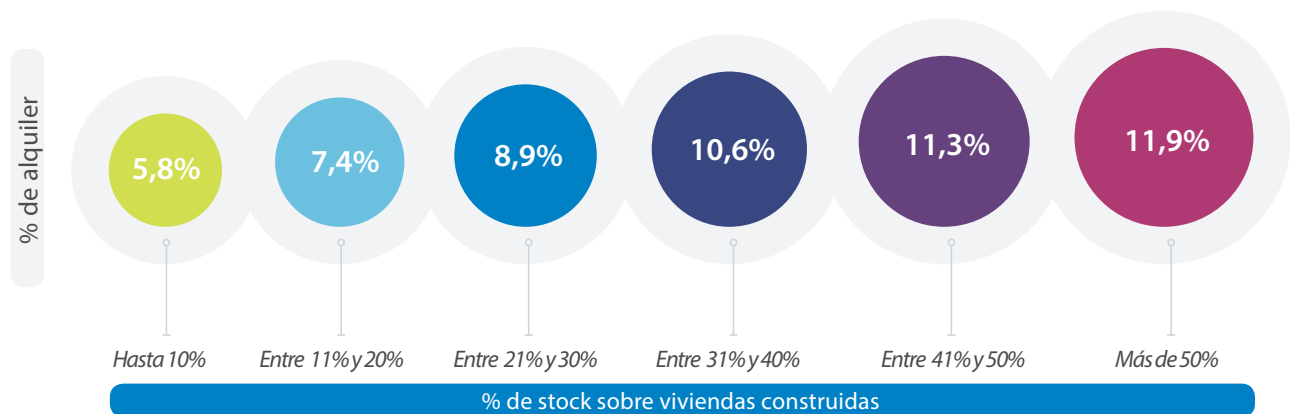
Gráfico 4.2.2.1 | Fuente: Tinsa



Cerca de un 9% de la vivienda nueva vacía se comercializa en régimen de alquiler. Existe una correlación entre el uso de esta fórmula y la proporción de stock. Es en aquellas ubicaciones donde existe un mayor porcentaje de vivienda nueva vacía sobre construida, la comercialización por alquiler es más elevada. En aquellas zonas en las que el índice de desocupación de la vivienda nueva es superior al 50%, la tasa media de alquiler roza el 12%. Y, al contrario, en ubicaciones donde el stock es inferior al 10% de la vivienda construida, la tasa de alquiler no alcanza el 6%.

Relación entre el stock de vivienda y la ratio de alquiler

Gráfico 4.2.2.2 | Fuente: Tinsa

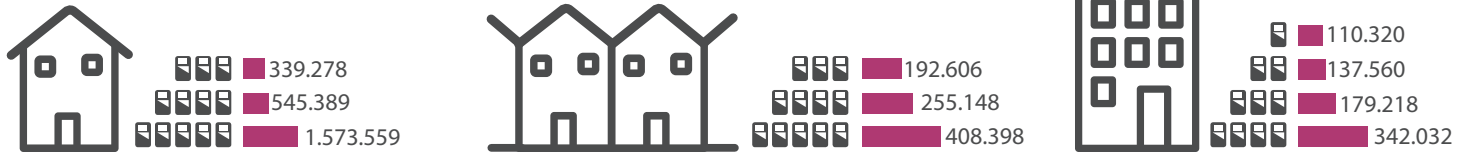


¿Cuál es el precio de una vivienda nueva tipo?

Precios medios por tipología, programa y zona geográfica (€).

Gráfico 4.2.3.2 | Fuente: Tinsa

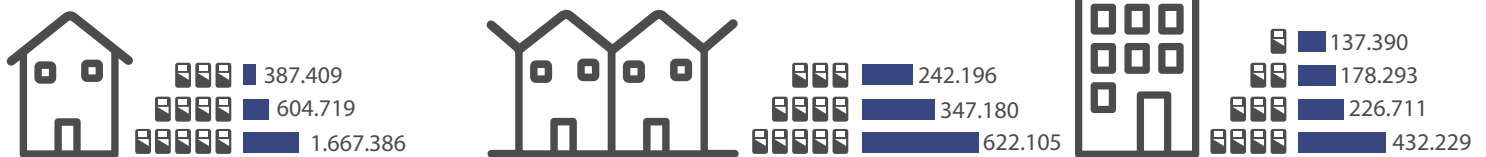
España



Áreas metropolitanas



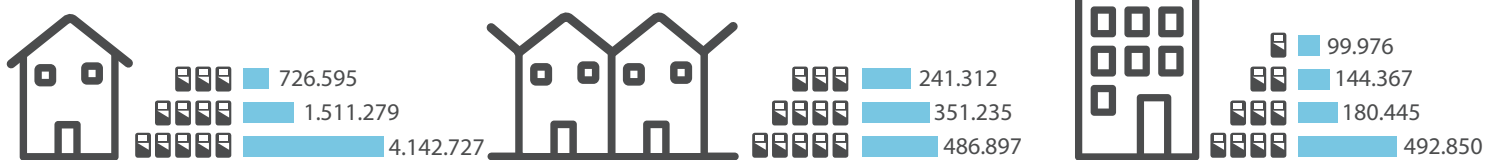
Capitales y grandes ciudades



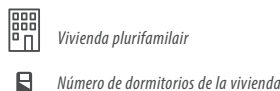
Municipios costeros



Islas Baleares y Canarias

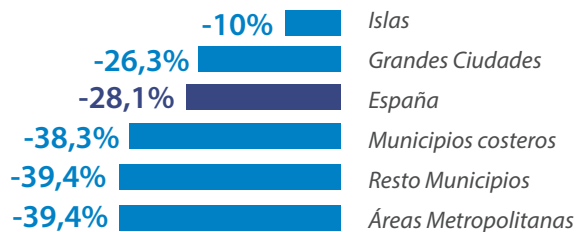


Resto de municipios



¿Cuánto ha descendido el nivel de precios desde máximos?

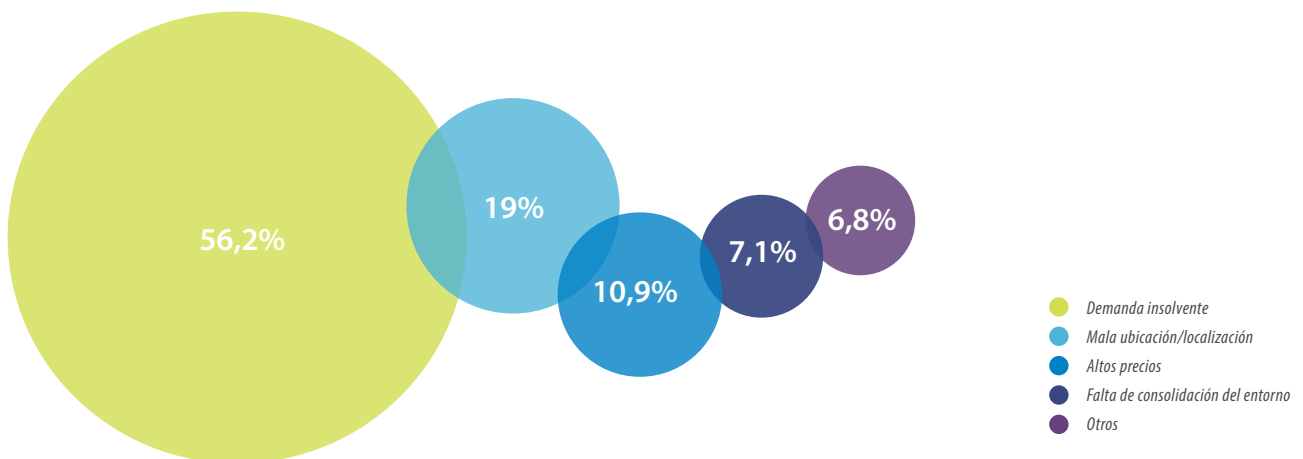
Gráfico 4.2.4 | Fuente: Tinsa



El ajuste en precios de la vivienda nueva ha sido menos intenso que en la usada: un 28% de media en España (frente al 41% de la usada). En las grandes ciudades la caída de precios desde máximos se sitúa en un nivel próximo a la media nacional. Las Islas Baleares y las Canarias han sido las menos castigadas y sus precios de obra nueva se han corregido tan solo un 10% desde el inicio de la crisis. La peor parte, sin embargo, se la llevan las áreas metropolitanas, los municipios costeros y el resto de municipios, donde el recorte ha sido notablemente más intenso, rozando el 40%.

¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse o alquilarse?

Gráfico 4.2.5 | Fuente: Tinsa



Son diversas las causas que han afectado a la demanda de obra nueva durante los últimos años y a las que cabe atribuir la formación de la bolsa de vivienda desocupada con la que contamos actualmente. Entre las más importantes destacan:

Demanda insolvente: el elevado índice de paro, la inseguridad laboral y las dificultades de financiación, incluso para la vivienda de protección pública, son las principales razones. En las zonas de residencia vacacional se encuentra también el hecho de que no es un producto de primera necesidad.

Mala ubicación/localización: las viviendas peor localizadas, lejos del centro urbano, las playas, los campos de golf o que debido a su ubicación están afectadas por algún impacto acústico (autovías, trenes, aeropuertos) o de otro tipo son las más afectadas.

Altos precios: que desbordan la capacidad adquisitiva de la demanda. En este sentido, el ajuste de precios no ha terminado de producirse en determinadas zonas y en otras ha sido especialmente llamativo, como en las áreas de segunda residencia o la periferia lejana de las grandes ciudades.

Falta de consolidación del entorno: las zonas que apenas se han consolidado carecen de servicios, dotaciones y comercio, que se une a la sensación de abandono e inseguridad en ciertos lugares.

Otros motivos presentes aunque en menor proporción son:

Producto no adecuado: mal diseño funcional (estancias muy pequeñas, mala distribución,...) y estético, tipologías obsoletas, programas o superficies no adecuados a la demanda. En los casos más extremos, las viviendas con malas calidades o defectos constructivos.

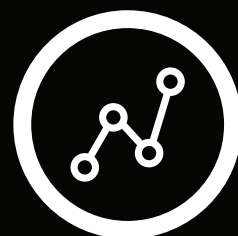
Expectativas a la baja: hasta que no exista un claro repunte en los precios, parte de la demanda solvente adopta la estrategia de seguir esperando bajadas de los mismos.

Conservación de las viviendas: las viviendas cerradas no han tenido conservación e incluso algunas están vandalizadas.

Promociones con escasa ocupación: muchos edificios están semivacíos. En promociones en las que solo la primera fase está finalizada, el miedo a que no terminen de desarrollarse las siguientes fases frena a los compradores. El hecho de que gran parte de las comunidades pertenezcan a un solo dueño (bancos, fondos,...) crea dudas sobre la administración e incertidumbres sobre los posibles impagos en los gastos de comunidad.

5

Expectativas

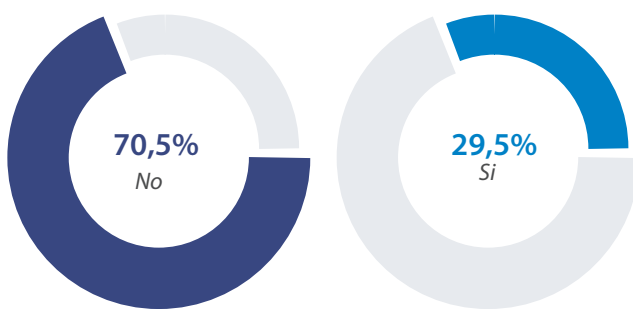


5.1 | PRECIOS

¿Queda ajuste pendiente para 2016?

Porcentaje de zonas en las que queda algún ajuste pendiente en precios de obra nueva

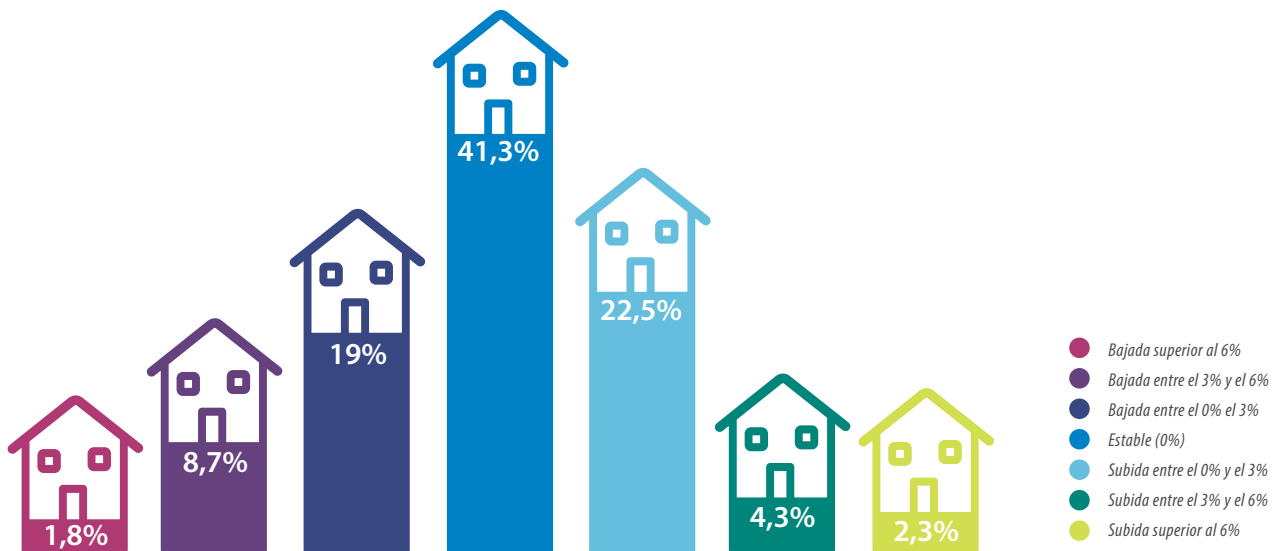
Gráfico 5.1.1 | Fuente: Tinsa



Nuestros técnicos consideran que los precios aún no se han ajustado a mercado y tienen por lo tanto todavía recorrido a la baja en casi un tercio del stock ubicado en las zonas con más actividad constructiva en los últimos años. Las peores expectativas de evolución de precio proceden de zonas con concentraciones de stock superiores al 30%. En algunas de ellas nuestra red técnica prevé caídas de valor que pueden llegar a superar el 6%.

¿Cuál es la evolución previsible de precios de obra nueva vacía para 2016?

Gráfico 5.1.2 | Fuente: Tinsa



La sensación generalizada es que los precios se encuentran en un momento de estabilización.

En el 41% de los municipios, se espera un mantenimiento de precios en 2016.

Para casi un tercio de los municipios las expectativas son positivas, e incluso en un 2,3% de las localizaciones se podría superar el 6% de aumento de precio.

5.2 | ABSORCIÓN DEL STOCK

De acuerdo al ritmo de venta actual, ¿cuánto podría tardar en absorberse el stock?

El tiempo de absorción del excedente de viviendas nuevas está definido por dos parámetros objetivos: el volumen de la bolsa sobrante y la cantidad de viviendas demandadas por distintos conceptos (fundamentalmente compraventa, alquiler y autopromoción).

El hecho de que la bolsa de viviendas no sea demasiado grande no implica necesariamente que su tiempo de absorción sea corto, pues la demanda puede encontrarse en niveles muy bajos y retrasar su digestión. Y, de la misma manera, en lugares donde el excedente de vivienda sea relativamente elevado, el impulso de la demanda puede ser suficiente para recortar los tiempos de venta de manera significativa en un corto plazo de tiempo.

No obstante, existe una alta correlación entre los lugares donde la bolsa relativa de vivienda vacía es mayor (en porcentaje sobre la vivienda construida) y el tiempo medio de absorción del excedente, como muestra el gráfico inferior. En las zonas donde el excedente está por debajo del 10% del parque construido, se estima que se tardarán 1,2 años en absorber por completo el parque nuevo sobrante. En las que aglutinan más del 50% de viviendas sin vender se cifra en al menos cuatro años de media el plazo para reducir el stock a cero.

A nivel nacional estimamos un tiempo medio de absorción del stock de 2,5 años, lo que nos traslada al primer semestre de 2018 como fecha de referencia. Esto supone implícitamente una demanda equivalente de 150.000 viviendas nuevas anuales por todos los conceptos (compraventa, autopromoción y alquiler) a lo largo de los próximos años.

Dónde empezar a construir

Profundizando a nivel local, nuestros técnicos han detectado algunas zonas en las que, teniendo en cuenta un período medio de maduración por promoción de dos años, puede ser necesario empezar a construir con objeto de evitar el desabastecimiento. Sería el caso de ciudades como Barcelona, Madrid, Málaga, Granada, Girona, Oviedo, Santander, Vigo, Pontevedra, San Sebastián, Gijón y Avilés.

En la costa, se detecta esta circunstancia en algunos de los municipios más consolidados de la Costa del Sol como Marbella, Benalmádena y Torremolinos. También en Rosas, en la costa norte de Girona, y en Tarifa, Cádiz. La situación se repite también en los territorios insulares: en la Isla de Ibiza, en Baleares, y en algunos municipios de la isla de Tenerife, como Adeje, la Orotava y Güimar.

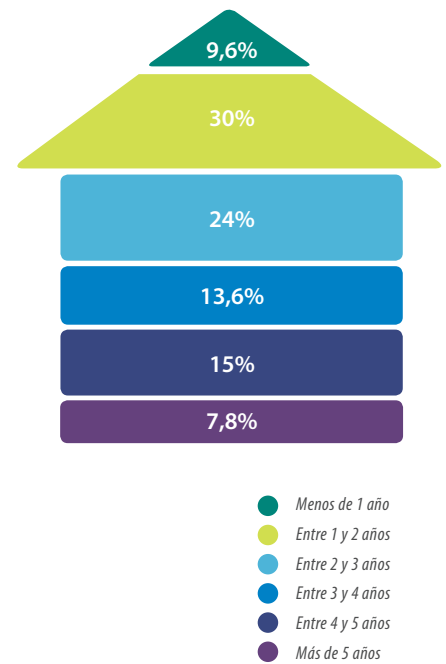
Tiempo prolongado de absorción

Por el contrario, se observan otras zonas donde el período estimado de absorción se dilatará en el largo plazo. Entre las vinculadas a capitales y grandes ciudades, destacan, en el entorno de Barcelona, los municipios de Mataró y Sant Adrià de Besos, y Sant Fruitós del Bages en las proximidades de Manresa. En Madrid, los niveles de stock más problemáticos se darían en las tres localidades representativas de la corona sur más alejada, como Arroyomolinos, Fuenlabrada y Parla.

Fuera de la provincia de Madrid, pero aún dentro del área de influencia de la capital, Camarena, Fuensalida y Yepes, las tres en Toledo, o Tarancón, en Cuenca, son las localidades con peores perspectivas. En Valencia, destaca el municipio de Torrent, dentro del área de influencia de la capital, y en Zaragoza, tres núcleos cercanos a la capital: La Muela, Cadrete y Cuarte de Huerva. Cabe citar en este grupo también a Castro Urdiales por pertenecer al área de influencia de Bilbao, aunque administrativamente se ubique en la provincia de Santander.

También se espera una difícil digestión del stock en otras ciudades de menor tamaño con áreas metropolitanas desarrolladas. Es el caso de Atarfe, en Granada; Arroyo de la Encarnación, en Valladolid; Marchamalo, en Guadalajara; Lardero, en las afueras de Logroño; Pozuelo de Calatrava, en las proximidades de Ciudad Real; y San Cristóbal de la Laguna, junto a Tenerife. También presentan una previsión dilatada de plazos para la absorción del stock las propias ciudades de Valladolid, León, Mérida y Badajoz.

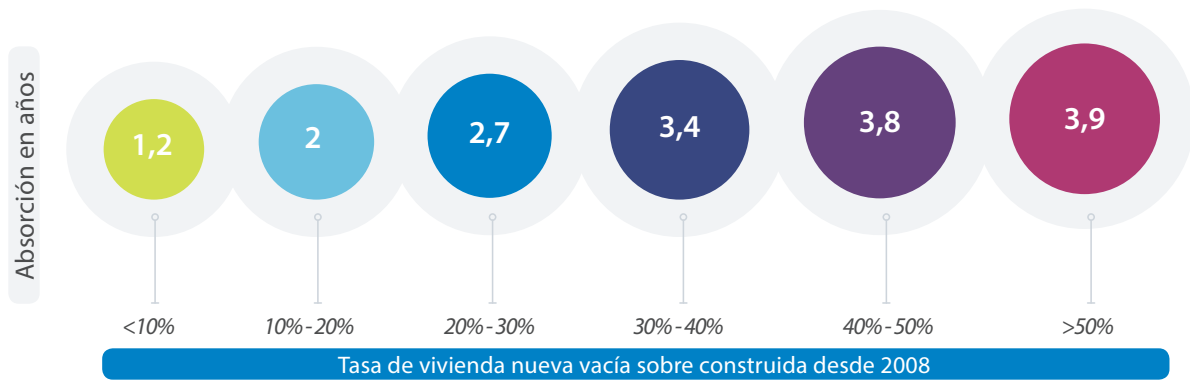
Gráfico 5.2.1.1 | Fuente: Tinsa



En la costa, destaca como zona en la que llevará más tiempo la absorción del excedente el área que abarca la zona sur de la costa tarraconense y el norte de la castellonense representada por los municipios de Deltebre, Peñíscola, Oropesa y Benicarló, a los que cabría añadir la propia ciudad de Castellón. También se observa un ritmo lento en Gandía y Cullera (Valencia), en Benidorm y Torrevieja (Alicante), y en Vera y Vúcar (Almería). En Murcia, sigue teniendo una perspectiva difícil de venta la segunda residencia de interior, ubicada en el municipio de Torre Pacheco. Respecto a Málaga, destaca la localidad de Estepona como una de las más problemáticas para absorber la bolsa ya construida. Entre las peores expectativas de plazo en el costa norte, se sitúan las localidades gallegas de Ribeira y Boiro (A Coruña), Sanxenxo e Illa de Arousa (Pontevedra) y Foz (Lugo).

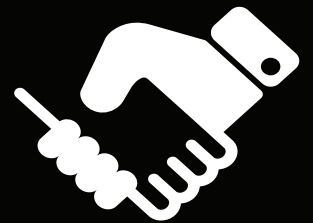
Plazo medio estimado para liquidar el stock

Gráfico 5.2.1.2 | Fuente: Tinsa



6

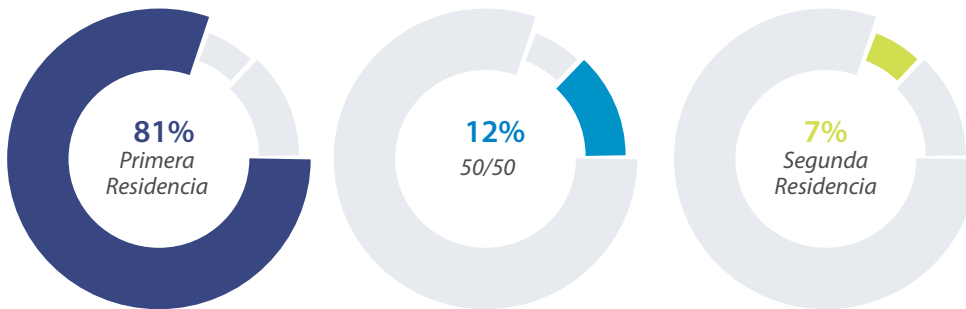
Demanda



6 | DEMANDA

¿Para qué uso se comercializan mayoritariamente las viviendas nuevas vacías?

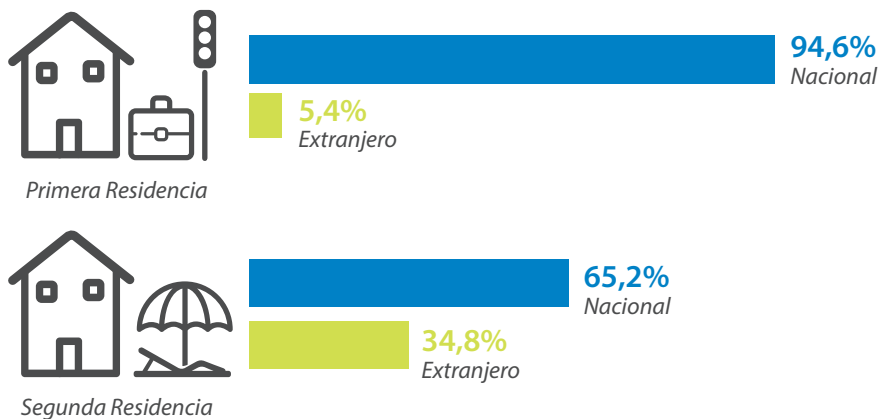
Gráfico 6.1 | Fuente: Tinsa



Un 81% del stock actual de nuestro país está destinado al mercado de primera residencia frente a un 7% que espera ser adquirido como segunda residencia. Otro 12% es susceptible de ser demandado tanto como vivienda permanente como vacacional al ubicarse en mercados mixtos.

¿Qué porcentaje representa el demandante extranjero?

Gráfico 6.2 | Fuente: Tinsa

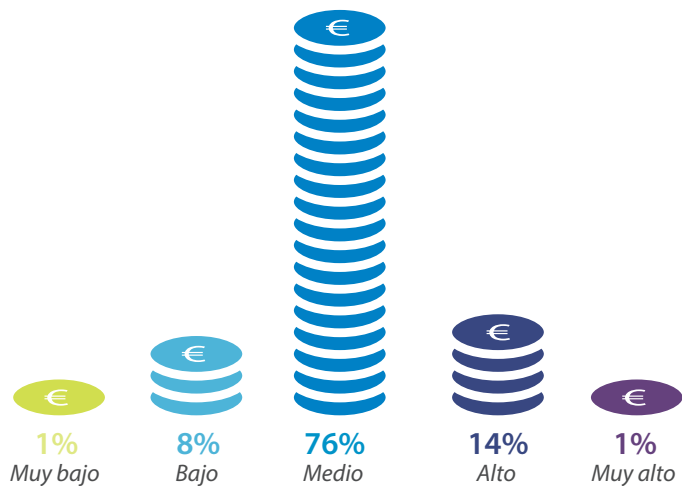


Una parte importante de la demanda de vivienda por parte de extranjeros está ligada tradicionalmente al segmento de segunda residencia. Como puede observarse por los datos aportados en el informe, la demanda de este tipo de inmuebles por foráneos asciende en media al 35% del mercado total de obra nueva en zonas vacacionales, porcentaje que supera con creces el 50% en puntos de la Costa del Sol y Baleares. Las nacionalidades predominantes son la británica, alemana, italiana y francesa, aunque de manera incipiente emergen otras como la belga en la costa de Girona, la holandesa que se asienta en localidades de la costa de Murcia (San Javier, San Pedro del Pinatar y Águilas) y el comprador ruso que, presente desde hace algún tiempo en nuestro país, extiende su espectro geográfico a lo largo de la costa mediterránea en Barcelona, Tarragona, puntos de la Comunidad Valenciana (Villajoyosa, Jávea y Torreveija), la andaluza (Chiclana y Estepona) y las Islas Canarias (La Orotava y Adeje).

En el lado opuesto se encuentra el mercado de obra nueva de primera residencia, donde la proporción de demandantes extranjeros pierde peso. En este segmento se agrupan tanto los que llegaron en busca de trabajo y se han establecido aquí permanentemente, como los que decidieron comprar y residir en el país tras su jubilación, buscando fundamentalmente la bondad climatológica de las zonas costeras. En media suponen el 5,4% de la demanda de obra nueva, frente a una representación del 10% de la población residente. La alta tasa de paro en el segmento de población activa extranjera no comunitaria, unida a menores salarios, explican las causas que impiden un mayor peso específico en este perfil de demandantes en el mercado de inmuebles a estrenar.

¿Cuál es el perfil de los demandantes de vivienda nueva?

Gráfico 6.3 | Fuente: Tinsa

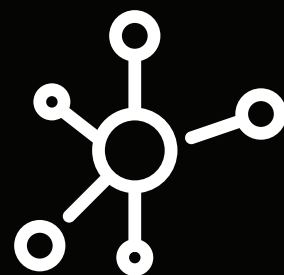


El demandante de obra nueva en las zonas con más actividad constructora en los últimos años responde mayoritariamente a un nivel socioeconómico medio. Los extremos (niveles muy alto y muy bajo) apenas representan un 1% respectivamente, según el análisis realizado por nuestra red técnica. El segmento premium de demandantes se concentra especialmente en Ibiza y Palma de Mallorca, zonas muy relacionadas con la segunda residencia. También se observa un perfil socioeconómico elevado en localizaciones de la Costa del Sol y en nuevos desarrollos de expansión de la ciudad de Madrid. Por el contrario, los perfiles más bajos están vinculados con inmigración en zonas alejadas de los núcleos principales y los demandantes de vivienda protegida.

El segmento de población joven constituye el perfil de comprador más habitual de obra nueva en casi un 80% de las zonas analizadas. Se trata, principalmente, de parejas con hijos, aunque también demandantes que encaran un proceso de emancipación. Los compradores que buscan una vivienda de reposición que mejore la que tienen en este momento son identificados en casi un 20% de las ubicaciones. Otros perfiles citados son el segmento de la tercera edad, muy relacionado con el de segmento de segunda vivienda, los extranjeros y los particulares en busca de una inversión.



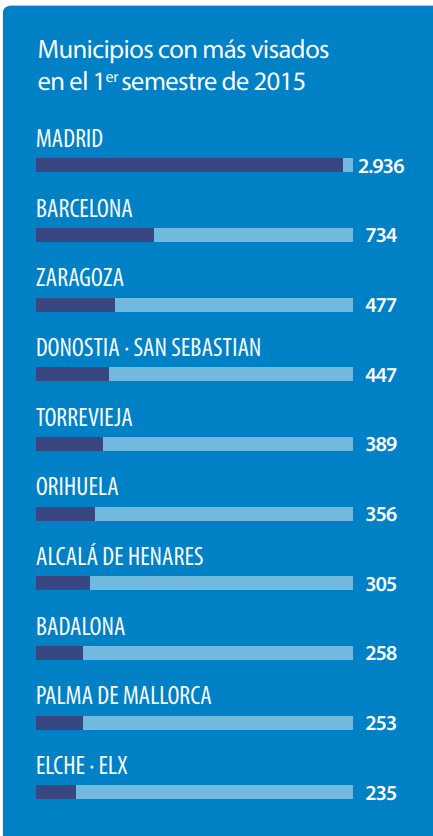
Actividad



7 | ACTIVIDAD

Gráfico 7.1. | Fuente: Ministerio de Fomento

Visados de obra nueva por municipio



Visados de obra nueva

Las grúas van emergiendo en algunas localizaciones. Durante la crisis, la escasa actividad constructiva registrada en España se concentraba casi de forma exclusiva en las promociones de vivienda paralizadas que se optaba por finalizar para ponerlas en el mercado. Sin embargo, en los dos últimos años promotores y fondos han iniciado nuevos proyectos en ubicaciones muy concretas de grandes ciudades y zonas de costa.

El arranque de nuevas promociones es compatible con el stock actual de vivienda, cuyo análisis es el objeto de este informe. Esto ocurre, por un lado, en lugares donde la sobreoferta estuvo controlada y, ahora que las expectativas y el acceso al crédito mejoran, existe demanda de nuevos proyectos, y, por otro, en algunas zonas en las que aun habiendo bolsas de stock existen compradores interesados en un producto con características y/o ubicaciones diferentes a las de la vivienda nueva vacía.

El número de visados de obra nueva en España se incrementó un 30%, hasta 23.169 permisos, entre el primer semestre de 2014 y el mismo de 2015, según datos del Ministerio de Fomento. Las zonas que más actividad anticipan en los seis primeros meses de este año son las relacionadas con las grandes ciudades y el mercado de costa.

Madrid fue la provincia que registró un mayor número de visados para la construcción de vivienda de obra nueva en el primer semestre, con 5.336 unidades, según datos del Ministerio, seguida de Alicante, con 2.109 permisos, y Barcelona, con 1.815. Guipúzcoa y Baleares, ambas en el entorno de las 1.000 autorizaciones para la construcción de edificios de uso residencial, y Zaragoza y Málaga, con algo más de 600 permisos, completan el listado de provincias donde más actividad se va a generar en los próximos meses.

Si ponemos el foco en las localidades que concentran el mayor número de visados en esta primera mitad del año (ver tabla adjunta), encontramos, por un lado, Madrid y Barcelona y municipios de su área de influencia, como Alcalá de Henares en la primera y Badalona en la segunda, y, por otro, localidades costeras, como Torrevieja, Orihuela y Palma de Mallorca.

No obstante el año cerrará con un número muy moderado de solicitudes para inicio de obra de en torno a 45.000 viviendas.

¿Dónde se está generando más actividad de nueva construcción?

Variación interanual del número de visados de obra nueva (1º semestre 2015).

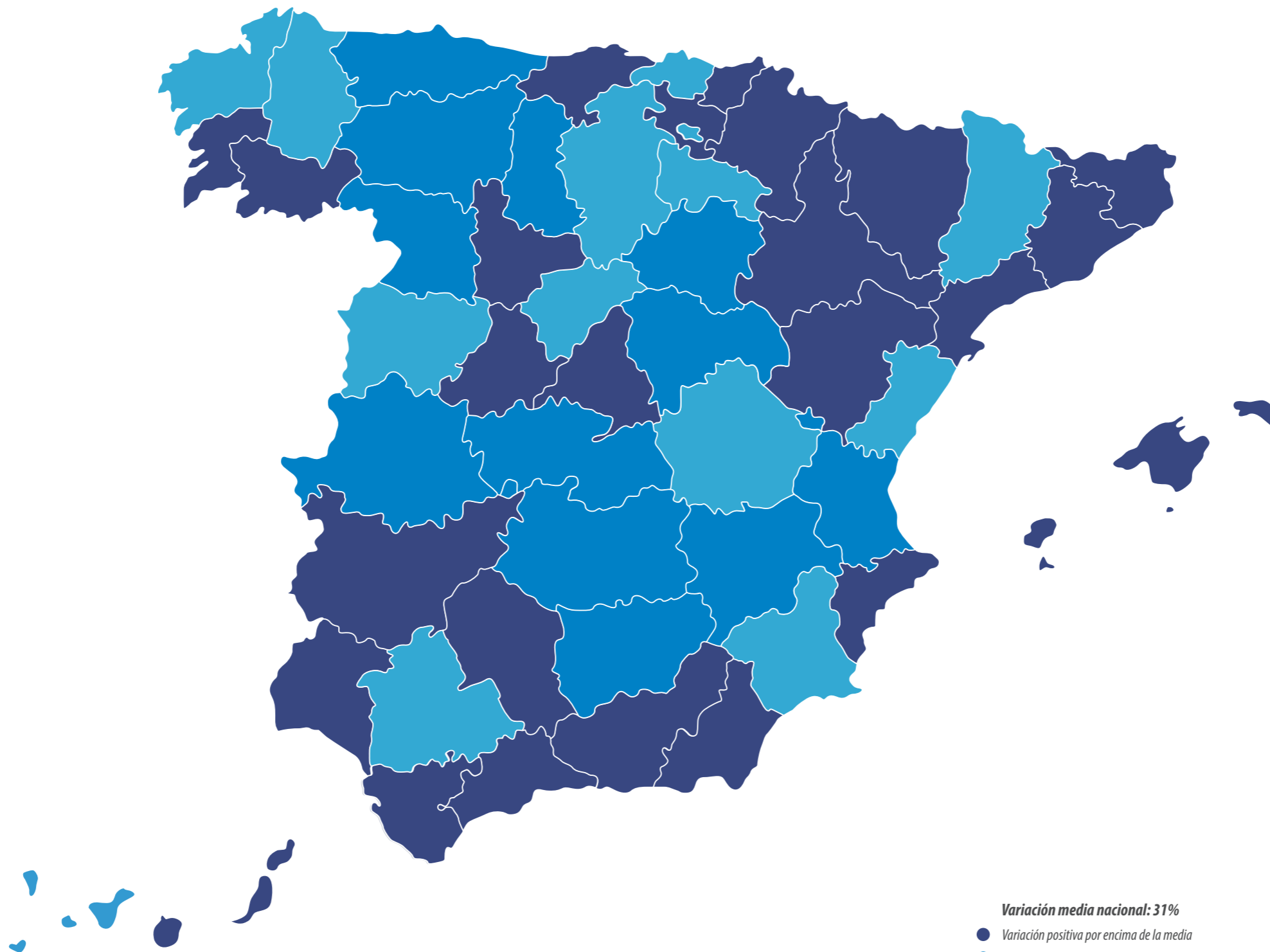
Dato provincial.

Gráfico 7.2 | Fuente: Ministerio de Fomento

Nº DE VISADOS

1º Semestre 2014 | 1º Semestre 2015

Araba/Álava	112	179
Albacete	127	136
Alicante	1302	2109
Almería	125	238
Ávila	84	122
Badajoz	162	227
Baleares	469	1017
Barcelona	1054	1815
Burgos	185	122
Cáceres	152	178
Cádiz	159	377
Castellón	126	89
Ciudad Real	259	314
Córdoba	237	331
A Coruña	401	396
Cuenca	158	126
Girona	215	307
Granada	228	376
Guadalajara	123	132
Gipuzkoa/Guipúzcoa	758	1077
Huelva	176	256
Huesca	68	324
Jaén	255	311
León	113	119
Lleida	318	121



Nº DE VISADOS

1º Semestre 2014 | 1º Semestre 2015

Rioja, La	130	128
Lugo	284	73
Madrid	3734	5336
Málaga	423	666
Murcia	784	514
Navarra	388	559
Ourense	54	91
Principado de Asturias	389	439
Palencia	55	67
Palmas, Las	138	186
Pontevedra	121	167
Salamanca	181	129
Santa Cruz Tenerife	249	81
Cantabria	165	339
Segovia	244	142
Sevilla	659	435
Soria	90	105
Tarragona	105	250
Teruel	55	99
Toledo	359	457
Valencia	340	426
Valladolid	100	321
Bizkaia/Vizcaya	975	580
Zamora	73	92
Zaragoza	268	688

Variación media nacional: 31%

- Variación positiva por encima de la media
- Variación positiva inferior a la media
- Variación negativa

COLABORACIÓN

Queremos agradecer la colaboración de la red técnica de Tinsa, sin cuya colaboración esté informe no hubiera sido posible.

Juan Vieyra Bosch, María José Sarrado Marco, Alejandro Elías Ruiz Alonso, Serafín Balaguer Valdivia, Antonia María Adrover Mestre, Francisco Artigas Figueras, María Paz Chocano Román, Juan Manuel Darriba Robledo, Leonardo Puértolas Coli, Ignacio Aguirrezabalaga Lozano, Carlos Rodríguez Fuentefría, Raúl Perea Arranz, Lorenzo Barrio González, Ana María Yubero Gamonal, Jesús Ángel Pérez de la Torre Calvo, Ferrán Verdaguer Mitjans, Jorge Sellares Cortes, Alejandro Páez Vayreda, Leandro Martínez Gómez, Ana María Nieto Maestre, Esther Moreno Sánchez, José Ángel Díaz Reyes, Pedro Navarro Saavedra, Josué Polo Parada, José Ramón Zamacona Velasco, Pablo Torres Marín, Jordi Planella Roura, Juan García de la Cuesta Martínez, Manuel Rodríguez Santamaría, Juan Ignacio Gómez-Luengo Carreras, Juan Reig Soriano, Jorge Durán Paineiras, Juan Carlos Rubio Mora, Juan Francisco Alvarado Conte, Pedro Aparicio Novoa, Gerardo José Puchol Cervera, Enrique Torrero Fuentes, José Chaler López, Antonio Montoya Jiménez, Pablo Doncel Millán, Alfonso Cardona Estrada, José María Cano Peñalver, Rodrigo García Blanco, Antonio Alcalá Monge, Elena Guijarro Pérez, Manuel José Santos Gargallo, Carlos Castellano Díaz, Ángel Cerrato Espina, Eduardo Martínez Hernández, Genaro García Manzano, Miguel A. Aguado Martín, Salvador Ribes Pizarro, Juan Manuel Faura Díaz, Jesús Rodríguez Seara, José Díaz López, Fátima Espino Betancor, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, José Ramón Martínez Botella, Rocio Fuentevilla Guisado, Miguel Ángel Medina González, Aníbal Martín-Aragón Morón, Alejandra Ruiz de Aguirre Landaluze, María Ángeles Pastor Villa, Javier Barroso Lazuén, Víctor Manuel Ramírez López, José Manuel Daza Lobatón, Inmaculada Lara Cruz, Rosa María González Benavides, José Antonio Benito Arribas, Susana Velasco Mason, Iñigo Núñez Carrasco, Alejandro López Santos, Javier Monge Martín, Sebastián de Alvear y Valero de Bernabé, Floreal Álvarez Hervas, Artur Carlos Aznárez Varela, Enrique Trallero Aisa, María José Murillo Fernández, Pablo Urios Durá, José Ignacio Richarte Rodríguez, Manuel García García, Guillermo Flethes Rengifo, Francisco Javier Canalejo Telló, Carmen Martínez Salcedo, Amparo Fernández Silva, Fernando Navarro Campoamor, Ángel Parra García, María Lozano Marqués, Enrique Mercadal Vidal, José Martín Navarro Pérez, Mercedes Plaza Almanzan, Laura Prieto Varela, Antonio Docabo Blanco, Raquel Carreño Torres, Roberto Cudeiro López, Jordi Lluís Sesplugues, Jaime Martín Calleja, Miguel Ángel Medina González, Rafael Pazos Sierra, Norberto Martínez Santos, Jordi Lluís Sesplugues, Antonio del Val Salas, Rafael Jiménez Salas, Benito Castro Estévez, Ander Gordo Pérez, David Muruais Ángel, Javier Esteban Torres, Francisco Dolcet Palau, Arturo F. Moreno Bolaños, Vicente Gallego Morales, Alfredo Rojas Temprado, Ángel Fernández Silva, Jaume Mollfulleda i Costas, Ana María Moya Mora, Francisco José Moya González, Ignasi Tusquets y Raúl Molina Aguilar.

Dirección del informe: Jorge Ripoll

Coordinación: Paloma Villamor y Susana de la Riva



info@tinsa.com

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00
(+34) 91 372 75 10